

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget d. 13-01-2026

Mødedato Tirsdag d. 13. januar 2026 kl. 17:00

Mødested 1.15

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Jonathan Kristensen, Allan Bøwig, Bo Brøndum
Pedersen , Anders Bo Larsen, Vicky Holst Rasmussen, Lars Winther

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til fagudvalgsarbejdet - orientering.....	4
Forslag til udvalgets mødeplan 2026 (PBU) - beslutning.....	5
Budget 2026 for Boligselskabet Sandbjerghuse, afd. 2 - beslutning.....	6
Forslag til lokalplan 084 for Ølstykke fritidsområde til offentlig høring - beslutning.....	8
Forslag til lokalplan 085 og kommuneplantillæg 4 for Smørum Idræts-område og Smørum kraftvar	10
Boligprognose 2026 - 2037 - orientering.....	12
Orienteringspunkter.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsorden godkendes.

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Jonathan Kristensen (F), Bo Brøndum Pedersen (E), Allan Bøwig (O), Ulrik John Nielsen (L) og Lars Winther (I) stillede forslag om, at sagen, vedr. punkt 5 på dagsorden, sendes tilbage til administrationen. Dette med begrundelsen om, at det ønskes, at Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering af modellen, med alene at overføre multihallen og parkeringen til byzone, er modtaget, inden det beslutes, om lokalplanen sendes i høring. Samtidig ønskes det økonomiske mellemværende med Novafos afklaret, inden det beslutes, om lokalplanen sendes i høring.

Der blev stemt om forslaget.

For stemte Jonathan Kristensen (F), Bo Brøndum Pedersen (E), Allan Bøwig (O), Ulrik John Nielsen (L) og Lars Winther (I) med i alt 5 stemmer.

Imod stemte ingen.

Vicky Holst Rasmussen (A) og Anders Bo Larsen (V) stemte blankt.

Ændringsforslaget blev godkendt. Sagen sendes tilbage til administrationen.

Dagsorden godkendt.

Punkt 2: Introduktion til fagudvalgsarbejdet - orientering

25/22064

Beslutningstema

Udvalget drøfter erfaringer og politiske ambitioner for udvalgsområderne, og udvalgsmedlemmerne klædes på til at varetage udvalgsarbejdet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Udvalgsmedlemmerne drøfter erfaringer med udvalgets fagområder samt de politiske ambitioner for udvalgets arbejde.
2. Udvalgsmedlemmerne tager administrationens orientering om udvalgsområderne til efterretning.

Sagsfremstilling

Den nye byrådsperiode er begyndt, og et nyt udvalg er konstitueret.

For at skabe et godt politisk og administrativt afsæt for udvalgets arbejde er det vigtigt, på dette første udvalgs møde, at udvalgsmedlemmerne drøfter deres erfaringer og politiske ambitioner inden for udvalgets områder med hinanden og administrationen.

På mødet introducerer administrationen også udvalget til udvalgets ansvarsområder, kommende større sager og politiske vilkår/reformer/strategier som sætter retning for fagudvalgsområdernes udvikling.

Drøftelsen på mødet er første del af det samlede onboardingforløb for byrådet. Udvalgene vil på temamøder, seminarer og fagudvalgets kommende møder det næste halve år blive præsenteret for yderligere introduktion til både udvalgets eget område, de øvrige udvalgs områder og de mere tværgående perspektiver og opgaver i byrådet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

1. Drøftet.
2. Taget til efterretning.

Punkt 3: Forslag til udvalgets mødeplan 2026 (PBU) - beslutning

25/22886

Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget skal, i henhold til § 20 i lov om kommunernes styrelse, fastsætte en mødeplan for 2026.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget godkender mødeplanen, hvor udvalgets møder placeres tirsdage kl. 17.30-19.30.

Sagsfremstilling

Plan- og Byudviklingsudvalgets møder er i mødeplanen placeret første eller anden onsdag i måneden, med undtagelse af juli måned, og med hensyntagen til skolernes ferier, højtider m.v. Mødeplanen fremgår af bilag 1.

Mødeplanen på tværs af fagudvalgene er svær at få til at gå op, da den nye styrelsesvedtægt indeholder flere udvalg og flere udvalgsposter, der skal besættes, end i den tidligere byrådsperiode. Det er derfor vanskeligt at placere flere fagudvalgsmøder samtidig pga. overlap mellem udvalgsmedlemmer eller direktører.

Der er kun få muligheder for at justere mødeplanen, og det vil derfor ikke være muligt at imødekomme alle individuelle ønsker i mødeplanlægningen. Administrationen anbefaler derfor, at mødeplanen godkendes som forelagt.

For at kunne afholde alle fagudvalgsmøder på hverdage mandag-torsdag foreslås alle fagudvalgsmøder placeret i tidsrummene 08.00-10.00, 15.00-17.00 og 17.30-19.30. I den fremlagte mødeplan er der dog pt. ikke placeret møder i tidsrummet 08.00-10.00, da der på de konstituerende møder i fagudvalgene ikke var ønske om morgenmøder.

Der er ved fastlæggelsen af mødeplanen bl.a. taget højde for følgende:

- Møderne er selvfølgelig placeret, så ingen udvalgsmedlemmer eller direktører skal deltage i mere end ét møde ad gangen. Der er en lang række bindinger på tværs af udvalgene, som der er taget højde for.
- Mandag aften er friholdt, da mange politiske partier og lister har placeret deres gruppemøder om mandagen i denne uge forud for udvalgsmøderne. Det har været et stort ønske i tidligere byrådsperioder.
- Torsdag eftermiddag og aften er friholdt af hensyn til muligheden for at placere fx fællesmøder eller gruppeformandsmøder forud for Økonomiudvalgsmødet her, jf. konstitueringsaftalen.
- Det er tilstræbt at mindske antallet af mødedage for det enkelte byrådsmedlem, fx ved at placere udvalg med stort overlap af deltagere efter hinanden. Det er tilstræbt, at der maksimalt skal være 2 mødedage for alle, men for enkelte af medlemmerne i ÆSU vil der være 3 mødedage, hvor den 3. dog er placeret mandag, hvor der ofte er gruppemøder alligevel. Det skyldes, at ÆSU pga. udvalgets sammensætning og direktørbetjening ikke kan afholdes på samme tid som nogle af de andre udvalg.

Det er muligt at vælge et morgenmøde i tidsrummet 8-10 mandag-torsdag, hvis udvalgene ønsker det som alternativt mødetidspunkt. Flytning af tidspunkt til morgen vil skulle koordineres med eventuelle andre udvalg, der flytter tidspunkt til morgenmøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Godkendt.

Bilag

Mødeplan fagudvalg 2026 (pdf)

Punkt 4: Budget 2026 for Boligselskabet Sandbjergghuse, afd. 2 - beslutning

25/21126

Beslutningstema

Boligselskabet Sandbjergghuse anmoder Byrådet om godkendelse af budgetforslag 2026 for afdeling 2, Kærtoften/Søsumvej, som indeholder en samlet huslejestigning på 2,37 pct.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Boligselskabet Sandbjergghuses budgetforslag 2026 for afdeling 2, Kærtoften/Søsumvej, godkendes.

Sagsfremstilling

I almene boliger fastsættes huslejen via budgettet for den enkelte almenboligafdeling. Budgetforslaget udarbejdes af boligorganisationen (ejerer) og forelægges til godkendelse på et afdelingsmøde (lejerne). Hvis ikke der kan opnås enighed om budgetforslaget, forelægges uenigheden til endelig afgørelse i Byrådet.

Boligselskabet Sandbjergghuse har den 24. september 2025 forelagt budgetforslag 2026 for beboerne i afdeling 2, Kærtoften/Søsumvej, der valgte at nedstemme forslaget på grund af en huslejestigning, som hovedsageligt skyldes en stigning i henlæggelser, stigning i ejendomsskatter samt øvrige udgifter. Budgetforslaget og referatet fra afdelingsmødet er vedlagt som bilag.

Administrationen har været i kontakt med den eneste fremmødte beboer fra afdeling 2, som består af tre enkelthuse, og som valgte at stemme imod budgettet. Beboeren er blevet opfordret til at fremsende sine bemærkninger til kommunen, men har undladt at gøre dette.

Henlæggelser er vigtige og nødvendige for at kunne vedligeholde og renovere bygningerne, så de holdes i forsvarlig stand i overensstemmelse med almenboliglovens regler herom. Organisationsbestyrelsen vurderer, at de foreslåede justeringer for budget 2026 er nødvendige for at opretholde afdelingens økonomiske balanceprincip og undgå fremtidige underskud.

Budgetforslaget vil medføre huslejestigninger, som følger:

Lejlighedsstørrelse	Husleje før	Husleje efter	Stigning
Husleje A. 71 m2 (2 rum)	7.779 kr.	7.964 kr.	185 kr.
Husleje B. 96 m2 (3 rum)	10.179 kr.	10.421 kr.	242 kr.
Husleje C. 103 m2 (4 rum)	10.852 kr.	11.110 kr.	258 kr.

Byrådet har som tilsynsmyndighed pligt til at gribe ind, hvis økonomien i en almennyttig boligafdeling ikke lever op til lovens krav. Den huslejestigning, der fremgår af boligselskabets budgetforslag, vil efter administrationens vurdering balancere afdelingens økonomi, så den lever op til lovens krav.

På den baggrund skal administrationen anbefale, at Boligselskabet Sandbjergghuses budgetforslag for afdeling 2 godkendes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ingen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Anbefalet.

Bilag

Forslag til budget 2026

Referat af afdelingsmøde den 24. september 2025

Punkt 5: Forslag til lokalplan 084 for Ølstykke fritidsområde til offentlig høring - beslutning

25/176

Beslutningstema

På baggrund af Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde, som blev vedtaget i oktober 2024, skal der tages stilling til, om forslag til lokalplan for Ølstykke Fritidsområde – idrætsområdet – kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 084 for Ølstykke Fritidsområde – idrætsområdet - godkendes og sendes i 5 ugers offentlig høring.
2. Planforslaget ikke miljøvurderes.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet vedtog den 30. oktober 2024 Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde, der indeholder en målsætning om at styrke rammerne for fællesskaber og skabe mere sammenhængskraft i området. Byrådet vedtog desuden den 9. oktober 2024 at afsætte midler til at opføre en multiarena på den sydlige del af Ølstykke Fritidsområde, her benævnt idrætsområdet. Virkeliggørelse af både multiarena og væsentlige dele af udviklingsplanen forudsætter lokalplanlægning.

Lokalplanlægningen for fritidsområdet er opdelt i en sydlig og en nordlig del. Nærværende lokalplan omfatter kun den sydlige del af fritidsområdet, mens en separat lokalplan for den nordlige del (Græstedgård og Spejderengen) er under udarbejdelse. De to områder er omfattet af hver sin kommuneplanramme.

Om forslaget til lokalplan (se bilag 1)

Lokalplan 084 har til formål at følge op på udviklingsplanen med bestemmelser om anvendelse og indretning af den sydlige del af Ølstykke Fritidsområde, herunder at give mulighed for opførelse af nye haller og ændring af områdets infrastruktur.

Lokalplanforslaget lægger bl.a. op til følgende:

- At en ny multiarena placeres øst for de eksisterende haller.
- At ny bebyggelse placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, dog med mulighed for mindre pavilloner, depotskure m.v. ved banerne.
- At biltrafik og parkering holdes i udkanten af området.
- At der kan etableres nye vejadgange fra Frederikssundsvej og Gl. Roskildevej til et nyt parkeringsareal ved Multiarenaen.
- At området knyttes sammen af et aktivitets- og færdselsstrøg for bløde trafikanter (ramblaen) og af interne stier.
- At regnvand håndteres og nedsives i området
- At området for nuværende primært fastholdes i landzone, idet langt hovedparten af området fortsat vil være ubebygget, grønt område, dog overføres området for den kommende multihal og tilhørende parkering til byzone.

Miljøscreening (se bilag 2)

Der er udført en miljøscreening af planernes påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Lokalplanforslaget vurderes samlet set positivt ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen.

Bl.a. er der i planforslaget lagt op til at:

- Der skabes gode rammer for fællesskaber for både idrætsforeninger og selvorganiserede.

- Der skabes gode forbindelser for bløde trafikanter både internt i og ud af området.
- Områdets grønne og rekreative præg understøttes med ny beplantning og etablering af rekreativt bakkelandskab og bevægelsespark.
- Biodiversiteten understøttes ved bevaring af størstedelen af den eksisterende beplantning og nyplantning med hjemmehørende arter.
- Der gives mulighed for etablering af bassiner og regnvandsbede, hvor regnvand fra området kan håndteres og nedsives lokalt.

Klimakonsekvensvurdering

- Lokalplanen muliggør anlægsarbejde og nybyggeri i form af multihal, parkerings- og vejanlæg, hvilket medfører en øget CO2-belastning.
- Lokalplanen muliggør, at overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder kan genanvendes til terrænregulering i området. Dette forventes at medføre en betydelig besparelse på CO2 udslip i forhold til bortkørsel af jord.

Økonomi

I forbindelse med etablering af multihallen skal der betales tilslutningsbidrag til Novafos. I forslaget til lokalplanen er det kun den kommende multihal og tilhørende parkering der overføres til byzone. Dette forudsætter Plan- og Landdistriktsstyrelsen godkendelse.

Alternativ mulighed

Såfremt den skitserede løsning ikke kan godkendes af Plan- og Landdistriktsstyrelsen er administrationen i dialog med Novafos om mulighed for, at udstykke de dele af området, der pt ikke er tilsluttet og efterfølgende betale tilslutningsbidrag for disse. Dette vil forudsætte, at forslag til lokalplan først vedtages når udstykning er gennemført, og det kan medføre et højere tilslutningsbidrag.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Udviklingsplanen for Ølstykke Fritidsområde er udarbejdet på baggrund af en omfattende dialog med foreninger og brugere af området, og forud for udarbejdelsen af forslag til lokalplan 84 er der indhentet yderligere forslag og ideer til lokalplanlægningen.

Forslag til lokalplan 84 sendes i 5 ugers offentlig høring efter godkendelsen. I høringsperioden afholdes borgermøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Sagen sendes tilbage til administrationen, jf. punkt 1 på dagsorden.

Bilag

Bilag 1 Lokalplanforslag 084

Bilag 2 - SMV screening Ølstykke Fritidsområde

Punkt 6: Forslag til lokalplan 085 og kommuneplantillæg 4 for Smørum Idræts-område og Smørum kraftvarme til offentlig høring - beslutning

24/16939

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets igangsættelse af planarbejdet skal Byrådet beslutte, om administrationens forslag til lokalplan 085 for Smørum Idrætsområde og Smørum kraftvarme og kommuneplantillæg 4 kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 085 for Smørum Idrætsområde og Smørum kraftvarme samt kommuneplantillæg 4 godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.
2. Planforslagene ikke miljøvurderes.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Smørum Idrætsområde er et af kommunens centrale idræts-, kultur- og fritidsområder. Formålet med lokalplanen er at skabe en fleksibel- og planmæssig ramme for en langsigtet udvikling af området, som en 'Mangfoldig Magnet'. Lokalplanen beror på et stort ønske om at muliggøre flere aktiviteter i området.

Smørum Kraftvarme har samtidig søgt om en lokalplan, der skal gøre det muligt at udvide Smørum Kraftvarmes nuværende anlæg, beliggende ved siden af idrætsanlægget ud mod Skebjergvej. Konkret er der ønske om mulighed for at etablere en akkumuleringstank. Kraftvarmeværkets udvidelse forudsætter, at kommunen sælger et areal på ca. 1800 m², der udstykes fra Smørum Idrætsområde.

Om forslaget til kommuneplantillæg (se bilag 1)

Der er foretaget mindre justeringer af rammeafgrænsninger, og den maksimale bebyggelseshøjde er ændret fra 10 meter til 12 meter, inden for idrætsområdet.

Om forslaget til lokalplan (se bilag 2)

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse og tilhørende parkering. Lokalplansforslaget lægger bl.a. op til følgende:

For idrætsområdet

- Udvidelse af eksisterende byggefelt og udlæg til to nye byggefelter til nye haller. Hallerne kan bygges i op til 2 etager i 12 meters højde, og byggefelterne udgør hhv. cirka 2000 og 4200 kvm.
- Fastholdelse og udvidelse af eksisterende parkeringsarealer og udlæg til nye parkeringsarealer.
- Fastholdelse af eksisterende beplantning og krav om genplantning ved fældning.
- Fastholdelse af eksisterende stier og udlæg til ny stiforbindelse.
- Mulighed for terrænarbejde ifm. nyt byggeri, tilskuertribune og støjvold.
- Sikring af adgangsforhold for brandkøretøjer.

For Smørum Kraftvarme

- Udvidelse af eksisterende byggefelt til opførelse af lagerbygning og tank. Tankens højde må ikke overstige 18 meter.
- Fastholdelse af og krav om afskærmende beplantningsbælter.
- Mulighed for terrænarbejde ifm. nyt byggeri.

Lokalplansforslaget tager ikke stilling til ejerskabet af kommende faciliteter i området. Arealerne er i dag ejet af Egedal Kommune. Hvis et kommende byggeri i området skal være privat, vil det forudsætte et salg af kommunens arealer.

Miljøscreening (se bilag 3)

Der er udført en miljøscreening af planernes påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet planforslagene positivt. Bl.a. er der i planforslagene lagt op til, at:

- Indrette vej- og stiforbindelser med fokus på bløde trafikanter, trafiksikkerhed og tilgængelighed.
- Fastholde og etablere lettilgængelige og direkte stiforbindelser fra lokalområdet til vigtige knudepunkter som offentlig transport, institutioner, skole og center.
- Øge den offentlige tilgængelighed til byrum, bygninger og anlæg bl.a. ved at reservere areal til parkering til både cykler og biler.
- Skabe gode rammer for fællesskaber for alle områdets brugere.
- Understøttes områdets rekreative præg med beplantning og opholdsarealer.
- Stille krav om opsamling af regnvand til toiletskyl på tage af ny bebyggelse til idrætsformål.
- Muliggøre grønne tage og solceller på tagfladerne.
- Tilstræbe jordbalance i området ifm. terrænregulering.

Klimakonsekvensvurdering

- Lokalplanen muliggør anlægsarbejde herunder nybyggeri og anlæg af ny parkering, hvilket medfører en betydeligt øget CO2-belastning.
- Lokalplanen muliggør, at overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder kan genanvendes til terrænregulering i området, hvilket forventes at medføre en besparelse på CO2-udslip i forhold til bortkørsel af jord.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget har i sig selv ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Hvis lokalplanen vedtages, kan realiseringen af denne medføre udgifter, til bl.a. byggeri, parkeringspladser, eventuel omplacering af petanquebaner mv.

Borgerdialog

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har der været afholdt dialogmøde med foreninger i området, og input herfra er indarbejdet i planforslaget.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i 8 ugers offentlig høring efter godkendelsen. I høringsperioden afholdes borgermøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Udvalget hjemsendte sagen til administrationen for at sikre, at kommuneplanens bæredygtighedskriterier indarbejdes i lokalplanen i videst muligt omfang.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2025

Lokalplanforslag 085 Smørum Idrætsområde og Smørum Kraftvarme

Miljøvurderingsskema for lokalplan 085 og kommuneplantillæg 4

Punkt 7: Boligprognose 2026 - 2037 - orientering

25/20316

Beslutningstema

På baggrund af den aktuelle kommune- og lokalplanlægning har administrationen udarbejdet en boligprognose, som anvendes til opdateringen af befolkningsprognosen for Egedal Kommune. Byrådet orienteres om boligprognosen 2026-2037.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligprognosen 2026-2037 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Boligprognosen er administrationens bud på den forventede udvikling i boligbyggeriet i Egedal Kommune frem mod 2037. Prognosen forholder sig ikke til de eksisterende boliger og deres anvendelse, men til indflytningen i nyopførte boliger.

Boligprognosen opdateres én gang årligt. Som det fremgår af nedenstående skema, forventer administrationen pt. en vækst i antallet af indflytningsparate boliger frem mod 2037 på i alt 2682 boliger.

Ny boligprognose 2026-2037 - overblik													
Typer	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	I alt
Parcel	0	28	15	0	0	15	15	25	15	15	0	0	128
Tæt/lav	166	82	54	57	60	153	244	169	60	128	67	0	1.240
Etagebolig	212	32	41	18	50	200	241	152	50	117	68	0	1.181
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	0	7	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	16
Små fleksible	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Seniorbolig	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
Ungdomsbolig	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
Rehabiliteringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	423	221	112	82	110	368	500	346	125	260	135	0	2.682

Den detaljerede boligprognose kan ses i bilag 1. Ændringer er markeret med gult.

Væsentlige ændringer fra sidste års prognose

Der er ikke meget store ændringer fra sidste til dette års prognose. Sammenlignet med sidste års prognose er der bl.a. følgende ændringer:

- Indflytningen af Kildedal Nord er flyttet fra 2028 til 2031, i lyset af Byrådets beslutning om igangsættelse af helhedsplan for området i august 2025.
- Ibrugtagningen af parcellerne A16-19 i Egedal By, Stationsområdet, er udskudt til 2026 og 2027 pga. bygherres konkurs, og til parcellerne A10-15 er udskudt til indflytningen fra 2030 og frem pga. jf. byrådets beslutning i oktober samt udfordringer med håndtering af regnvand.
- Veksø Syd er nedjusteret, og indflytningstidspunktet flyttet fra 2028 til 2029 pba. arbejdet med Forum Veksø.
- Kildedal Bakke er udskudt fra 2028 til 2031, da ny lokalplan for området endnu ikke er prioriteret igangsat.
- Antallet af boliger for Stenløse Syd er nedjusteret og udskudt fra 2026 til 2027 pba. af den igangværende lokalplansproces.
- Nordbyen i Ølstykke er medtaget i oversigten. Da Nordbyen i den gældende kommuneplans rækkefølgeplan først er fastlagt til udbygning fra 2030 eller senere, og der udestår politisk stillingtagen til planlægningen for området, indgår der ikke et konkret skøn over antallet af boliger i Nordbyen.

Et kort over byudviklingsprojekterne kan ses i bilag 2.

Sammenspillet mellem boligprognose, befolkningsprognose og servicetilbud

Boligprognosen indgår i udarbejdelsen af en opdateret befolkningsprognose, som Byrådet får forelagt en særskilt sag om først på foråret. Befolkningsprognosen anvendes bl.a. til at forudse behovet for kommunale servicetilbud på fx dagtilbud-, skole- og ældreområdet, hvilket igen bruges til at forberede budgetbeslutninger om nye servicetilbud.

Bolig- og befolkningsudviklingen i navnlig de kommende 3-4 år vil blive fulgt tæt med henblik på at sikre koordinering med kommunale servicetilbud. Det er vigtigt at bemærke, at det ikke kun er den nye byudvikling, som påvirker behovet for kommunale servicetilbud. Det er også befolkningssammensætningen i den eksisterende boligmasse – fx tilflytning af børnefamilier – som kan være vanskelig at forudsige.

Usikkerhedsmomenter

Det antal boliger, der er angivet i boligprognosen, er beregnet med afsæt i gældende kommuneplan og lokalplaner, forventninger vedr. udbud af kommunale grunde, ud fra oplysninger fra bygherrer, byggeansøgninger, indflytninger samt administrationens skøn. Der er flere forhold, der gør prognosen usikker – særligt når man ser mere end 3-4 år frem i tiden, herunder bl.a.:

- At det i kommende politiske drøftelser skal afklares, om, hvornår og i hvilket omfang der skal igangsættes ny lokalplanlægning for boliger i en række større byudviklingsområder (fx Veksø Syd, Kildedal Bakke og Kildedal Nord).
- Prognosen bygger på en antagelse om uændrede markedsvilkår. Markedsudviklingen er dog pt. usikker. Det skyldes bl.a. usikkerhed om renteutviklingen, stigende byggepriser, usikkerhed om konsekvenser af det nye ejendomsskattesystem mv.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er ikke planlagt borgerdialog i forbindelse med boligprognosen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Boligprognose 2026 - 2037

Bilag 2 Ovesigtskort boligprognose - December 2025

Punkt 8: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Sager til orientering.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalg og administrationen orienterer hinanden gensidigt om verserende sager.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 13-01-2026

Taget til efterretning.