

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget d. 03-03-2026

Mødedato Tirsdag d. 03. marts 2026 kl. 17:30

Mødested M 1.14

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Jonathan Kristensen, Allan Bøwig, Bo Brøndum
Pedersen , Anders Bo Larsen (Afbud), Vicky Holst Rasmussen, Lars
Winther, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Genudbud af Erhvervsgrund "del 2" i Kong Svends Park - beslutning.....	4
Introduktion til Forum Veksø - orientering.....	6
Introduktion til det åbne land og landzone - orientering.....	7
Introduktion til planområdet og planhierarkiet - orientering.....	8
Forslag til lokalplan 084 for Ølstykke fritidsområde til offentlig høring - beslutning.....	9
Orienteringssager.....	12

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 03-03-2026

Der var afbud fra Anders Bo Larsen (V).

Dagsorden godkendt.

Afbud Anders Bo Larsen

Punkt 2: Genudbud af Erhvervsgrund "del 2" i Kong Svends Park - beslutning

25/7921

Beslutningstema

På baggrund af konkret henvendelse skal det besluttes, om kommunen vil genudbyde en erhvervsgrund på ca. 10.000 m² i Kong Svends Park, herunder vilkårene for udbuddet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Kommunen genudbyder en erhvervsgrund på ca. 10.000 m² beliggende på matr.nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum i Kong Svends Park.
2. Genudbuddet gennemføres som prisudbud med en mindstepris på 5,5 mio. kr. ekskl. moms svarende til aktuel valuarvurdering og sælges til højestbydende.
3. Der tages stilling til udbudsvilkår, enten:
 - a. De overordnede udbudsvilkår (jf. bilag 2a) godkendes, eller
 - b. De overordnede udbudsvilkår med ændrede bæredygtighedskrav (jf. bilag 2b) godkendes.

Sagsfremstilling

Kong Svends Park er et erhvervsområde beliggende på Kongebakken i Smørum. Den samlede grund udgør ca. 76.000 m² og kan ses i vedlagte kortbilag – bilag 1.

Administrationen udbød senest grunden i september 2025, uden at modtage tilbud. Administrationen har nu modtaget en konkret henvendelse fra en virksomhed om køb af grunden på ca. 10.000 m².

Den interesserede køber har oplyst, at man påtænker at etablere en institution til sundhedsvæsenet på grunden. Anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesmuligheder, der bl.a. omfatter erhvervsformål, institutioner samt offentlige formål – herunder offentlige og private institutioner inden for sundhedsvæsenet.

På den baggrund anbefaler administrationen, at grunden genudbydes. Det bemærkes, at kommunen er forpligtet til at gennemføre et offentligt udbud i henhold til bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Udbudsform og vilkår:

Administrationen anbefaler, at genudbuddet gennemføres på samme vilkår som tidligere, herunder som et prisudbud med en mindstepris på ca. 5,5 mio. kr. ekskl. moms svarende til den seneste valuarvurdering fra juni 2025.

Med udgangspunkt i lokalplanen, og de allerede politisk fastlagte rammer, har administrationen formuleret de overordnede udbudsvilkår, der fremgår af bilag 2a og bilag 2b, hvorefter ejendommen bl.a. bliver udbudt med en byggepligt og med krav om bæredygtighed.

Bæredygtighedskrav (DGNB certificering m.v.):

Økonomiudvalget besluttede i april 2022, at der ved salg af kommunens ejendomme til beboelse og erhverv, som udgangspunkt, skal stilles bæredygtighedskrav om DGNB Guld. I forbindelse med det seneste udbud blev administrationen gjort opmærksom på, at der er kommet skærpede krav til DGNB certificering, og at kravene vil medføre betydelige meromkostninger for køber, som kan stå i et uhensigtsmæssigt forhold til grundens salgspris og projektets karakter, hvilket kan reducere den opnåelige salgspris.

Administrationen skal derfor bede byrådet bekræfte, hvorvidt kravet om DGNB Guld certificering fastholdes, eller om byrådet vil kræve en DGNB Sølv certificering, hvilket i det væsentlige opfylder de bæredygtighedskrav, der svarer til DGNB Guld certificeringen på tidspunktet for Økonomiudvalgets beslutning.

Økonomiudvalget besluttede endvidere i april 2022, at der ved salg af kommunens ejendomme til beboelse og erhverv, som udgangspunkt, skal stilles bæredygtighedskrav om grønne tage. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2025 er der åbnet mulighed for, at bygherre som alternativ kan installere solceller eller opføre anlæg til opsamling af regnvand. Administrationen har indarbejdet Kommuneplanens muligheder i udbudsvilkårene.

Hvis byrådet fastholder økonomiudvalgets beslutning fra april 2022, vil udbuddet blive gennemført på de overordnede udbudsvilkår, der fremgår af bilag 2a.

Såfremt byrådet ønsker de foreslåede ændringer til bæredygtighedskravene implementeret i udbudsvilkårene, vil udbuddet blive gennemført på de overordnede udbudsvilkår, der fremgår af bilag 2b.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerdialog i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-03-2026

Punkt 1, 2 og 3a anbefalet.

Bilag

Bilag 2a, Vilkår for udbud af Erhvervsgrund i Kong Svends Park

Bilag 2b, Vilkår for udbud af Erhvervsgrund i Kong Svends Park

Kortbilag 1

Afbud Anders Bo Larsen

Punkt 3: Introduktion til Forum Veksø - orientering

24/16509

Beslutningstema

Udvalget orienteres om Forum Veksø og den videre proces.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Veksø Syd er et 14 hektar stort byudviklingsområde, der ligger syd for Veksø Station, hvoraf de 13 hektar er ejet af kommunen. Arealet er kuperet og anvendes i dag som landbrugsjord.

Byrådet nedsatte i november 2024 Forum Veksø bestående af borgmester, formand og næstformand for Plan- og Byudviklingsudvalget samt tre repræsentanter fra Veksø Borgerlaug.

Forummet blev nedsat for at sikre grundig indledende dialog med Veksø Borgerlaug forud for planarbejdet for byudvikling i Veksø Syd.

Forum Veksø har i løbet af 2025 har mødtes fire gange, hvor der er blevet talt om bebyggelsesstruktur, boligtyper, arkitektur, kvalitet, infrastruktur og sammenbinding med den eksisterende by, sammenspillet mellem natur, landskab og by samt offentlig service m.m. Arbejdet har resulteret i en række anbefalinger til principper og retningslinjer for den fremtidige udvikling af Veksø Syd.

Forumets anbefalede principper og retningslinjer for det videre arbejde med Veksø Syd blev vedtaget af Byrådet i oktober 2025, og det blev samtidig besluttet at Forum Veksø fortsætter.

På Byrådets møde i december 2025 blev det endvidere besluttet, at planlægningen for Veksø Syd igangsættes med en rammelokalplan inkl. en byggeretsgivende første etape. Det blev i den forbindelse besluttet, at administrationen udarbejder denne lokalplan i dialog med Forum Veksø.

Veksø Borgerlaug deltager forud for Plan- og Byudviklingsudvalgets møde og fortæller om den hidtidige proces og det arbejde, der er lavet i forummet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Veksø Borgerlaug deltager på udvalgsmødet og fortæller om det forudgående arbejde i Forum Veksø. Der vil være løbende inddragelse af Forum Veksø under udarbejdelse af forslag til rammelokalplan og/eller lokalplan(er) samt åbne borgermøder ifm. planernes høringsperiode.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-03-2026

Taget til efterretning.

Afbud Anders Bo Larsen

Punkt 4: Introduktion til det åbne land og landzone - orientering

25/23464

Beslutningstema

Udvalget orienteres om det åbne land og landzone.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen holder oplæg for Plan- og Byudviklingsudvalget, hvor udvalget vil blive introduceret til det åbne land og landzone, herunder formålet med landzoneadministrationen og de centrale regler i Planloven, som hvornår der kræves landzonetilladelse, hvilke undtagelser der findes, og hvilke hensyn der indgår i sagsbehandlingen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-03-2026

Taget til efterretning.

Afbud Anders Bo Larsen

Punkt 5: Introduktion til planområdet og planhierarkiet - orientering

26/1778

Beslutningstema

Udvalget orienteres om planområdet og planhierarkiet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen holder oplæg for Plan- og Byudviklingsudvalget, hvor udvalget vil blive introduceret til planområdet og planhierarkiet, herunder Planstrategi, Kommuneplan og lokalplaner.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-03-2026

Taget til efterretning.

Afbud Anders Bo Larsen

Punkt 6: 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

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) afventer. 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 i øvrigt 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 kan håndteres 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.

Behandling i Plan- og byudviklingsudvalget

Plan- og Byudviklingsudvalget behandlede den 13. januar 2026 forslag til lokalplan for Ølstykke Fritidsområde. På dette tidspunkt afventede administrationen Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering af modellen med alene at overføre et mindre areal (multihallen og parkeringen) til byzone. Udvalget sendte på den baggrund dagsordenspunktet tilbage til administrationen for at afvente denne vurdering. Samtidig ønskede udvalget en vurdering af det økonomiske mellemværende med Novafos i sagen.

Administrationen har nu modtaget en vejledende udtalelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, hvoraf det fremgår, at Planlovens regler ikke er til hinder for, at kun dele af et lokalplanområde overføres til byzone.

Administrationen forventer dermed ikke, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen vil gøre indsigelse mod planforslaget, og sagen forelægges derfor på ny med henblik på udsendelse i høring. Der er siden januar 2026 foretaget mindre justeringer i planen, herunder primært:

- Bebyggelsesprocenten hæves fra 5 til 10 % for at sikre en robust og fremtidssikret plan for hele fritidsområdet.
- Der udlægges et byggefelt til et eventuelt kommende byggeri i landzone nord for Multiarenaen. Udnyttelse af dette byggefelt samt de øvrige af lokalplanens byggefelt i landzone vil, afhængig af bebyggelsens størrelse og karakter, forudsætte landzonetilladelse eller ny lokalplan og inddragelse i byzone.
- Der er foretaget mindre redaktionelle rettelser i tekst og kortbilag

Krav om fast belægning og kontrolleret afløb på veje og permanent parkeringspladser fastholdes af hensyn til grundvandet.

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 for de dele, der overføres til byzone, dvs. arealerne til den kommende multihal samt tilhørende parkering. Tilslutningsbidraget skønnes for nuværende at udgøre op til 1,7 mio. kr., som forventes at kunne afholdes inden for rammen.

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 03-03-2026

Anbefalet.

Bilag

Lokalplanforslag 084 revideret efter PBU januar 26

SMV screening Ølstykke Fritidsområde

Punkt 7: Orienteringssager

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 henvendelser, sager, kommende arrangementer, herunder:

- Besøg på generalforsamlinger i:
 - Nybølle Bylaug.
 - Ledøje Bylaug.
 - Ganløse Bylaug.
 - Hove Bylaug.
- Status på dialog med erhvervsvirksomhed om lokalplan ønske for Kildedal Bakke.
- Status på dialog om lokalplan for Stenløse syd.
- Status på arbejdet med Helhedsplan for Kildedal Nord.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-03-2026

Taget til efterretning.

Afbud Anders Bo Larsen