

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget d. 03-02-2026

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

Mødested Møderum 1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til almenboligområdet - orientering.....	4
Budget 2026/2027 for Boligselskabet Venbos, afdeling 6, Skelhøj - beslutning.....	5
Ældrebolig som personalekontor - Plejecenteret Bakkebo - Ølstykke Almennyttige Boligselskab - b	6
Almenboligområdet - Rammeaftale - beslutning.....	7
Salg af kommunalt areal til ejer af Søagergrunden - beslutning.....	8
Salg af kommunalt areal til ejer af Grimskær 3 - beslutning.....	10
Vederlagsfri modtagelse af legeplads - beslutning.....	12
Træffetid for stående udvalg (PBU) - beslutning.....	14
Forretningsorden for Egedal Kommunes stående udvalg (PBU) - drøftelse.....	16
Årshjul for kommende sager i Plan- og Byudviklingsudvalget - beslutning.....	17
Forslag til lokalplan 080 for Degnebakken offentlige og private serviceformål til offentlig høring - l	18
Introduktion til det åbne land og landzone - orientering.....	20
Endelig vedtagelse af Råstofplan 2025 - orientering.....	21
Orienteringssager.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Administrationen anbefaler, at dagsorden godkendes.

Indstilling

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Godkendt.

Jonathan Kristensen (F) deltog ikke under punkt 8-15.

Punkt 2: Introduktion til almenboligområdet - orientering

26/1574

Beslutningstema

Udvalget orienteres om almenboligområdet.

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 almenboligområdet og de politiske og administrative opgaver ift. området.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Taget til efterretning.

Punkt 3: Budget 2026/2027 for Boligselskabet Venbos, afdeling 6, Skelhøj - beslutning

26/173

Beslutningstema

Boligselskabet Venbo anmoder Byrådet om godkendelse af budgetforslag 2026/2027 for afdeling 6, Skelhøj, som indeholder en samlet huslejestigning på 2,98 %.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Boligselskabet Venbos budgetforslag 2026/2027 for afdeling 6, Skelhøj, godkendes.

Sagsfremstilling

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

Boligselskabet Venbo forelagde den 10. december 2025 budgetforslaget for 2026/2027 på afdelingsmødet i afdeling 6, Skelhøj. Forslaget blev nedstemt. Administrationen har undersøgt årsagen og fået oplyst, at den ene fremmødte beboer stemte imod, alene fordi budgettet indeholder en huslejestigning. Budgetforslaget og referatet fra mødet er vedlagt som bilag.

Budgetforslag 2026/2027 indeholder en samlet huslejestigning på 2,98 %, hvilket administrationen anser for naturligt, henset til den almindelige løn- og prisudvikling i samfundet. Der har tidligere været en budgettvist i afdelingen, idet boligorganisationen indfasede en relativt stor huslejestigning over en femårige periode. Huslejestigningen var nødvendig af hensyn til kravene i almenboligloven. Indfasningen blev afsluttet med budgettet for 2025/2026 og har således ikke noget at gøre med den konkrete sag.

Budgetforslaget vil medføre huslejestigninger, som følger:

Lejlighedsstørrelse	Husleje før	Husleje efter	Stigning
Husleje A. 65 m2 (2 rum)	8.836 kr.	9.100 kr.	264 kr.
Husleje B. 72 m2 (2 rum)	9.705 kr.	9.995 kr.	290 kr.
Husleje C. 72 m2 (3 rum)	9.869 kr.	10.164 kr.	295 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 Venbos budgetforslag for afdeling 6 godkendes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Anbefalet.

Bilag

Budget 2026-2027, Boligselskabet Venbo, Afdeling 6

Referat fra afdelingsmøde - ordinært

Punkt 4: Ældrebolig som personalekontor - Plejecenteret Bakkebo - Ølstykke Almennyttige Boligselskab - beslutning

25/13202

Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra Ølstykke Almennyttige Boligselskab skal det besluttes, om kommunen vil give en ny dispensation for anvendelse af en ældrebolig til personalekontor.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives en ny midlertidig dispensation til anvendelse af bolig nr. 15 på Plejecenter Bakkebo som personalekontor i 5 år.

Sagsfremstilling

Kommunen har tidligere givet en midlertidig dispensation til anvendelse af ældrebolig nr. 15 på Plejecenter Bakkebo som personalekontor. Dispensationen blev sidst givet for fem år og er nu udløbet. Ølstykke Almennyttige Boligselskab (ØAB) og kommunens Center for Sundhed og Omsorg ønsker at forsætte anvendelsen af boligen til personalekontor, hvilket har været tilfældet i mange år.

Plejecenter Bakkebo er et specialiseret tilbud med i alt 5 beboere, der har en voldsom og udadreagerende adfærd. Beboerne modtager 1:1 støtte døgnet rundt, og der er ikke plads til én beboer mere. Personalet har behov for et kontor til administrative opgaver og fortrolige samtaler. Administrationen har løbende undersøgt muligheder for en mere permanent løsning, men har ikke kunne finde ledige lokaler i nærheden.

Som udgangspunkt skal almene boliger bruges til boligformål. Lovgivningen giver dog mulighed for dispensation til anden anvendelse. I det konkrete tilfælde er betingelserne for dispensation opfyldt. Under hensyn til personalets konkrete behov, skal administrationen anbefale, at byrådet igen giver dispensation i op til fem år.

Lovgivningen forpligter kommunen til at finde en alternativ løsning inden for dispensationsperiode. Administration har drøftet situationen med ØAB's administrator, og parterne er enige om, at den rette løsning er at ændre boligens status fra beboelse til personalefacilitet. Dette kræver en såkaldt ommærkning, der skal godkendes af Landsbyggefonden og Social- og Boligstyrelsen.

Processen frem mod en ommærkning er erfaringsvis langvarig. Det forventes dog, at processen kan gennemføres inden for dispensationsperioden. Hvis ommærkningen godkendes, bortfalder dispensationen automatisk.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Anbefalet.

Bilag

Godkendelse af ansøgning om dispensation for ændret anvendelse af beboelse til personalekontor af deb 25. juni 2020

Ansøgning om ibrugtagning af bolig til anden anvendelse - afd. 6603 Toftehøjvænge (inkl bilag)

Punkt 5: Almenboligområdet - Rammeaftale - beslutning

24/12658

Beslutningstema

På baggrund af forhandlinger med de almene boligorganisationer skal byrådet beslutte, om kommunen vil godkende en ny rammeaftale for udlejning og anvisning af almene familieboliger for de næste 4 år.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udkastet til en ny rammeaftale i bilag 2 godkendes.

Sagsfremstilling

I følge almenboligloven kan kommunen vælge at indgå en aftale med de almene boligselskaber, beliggende i kommunen, om udlejning og anvisning af almene familieboliger. Hvis kommunen vælger det, skal aftalen tages op til revision hvert 4. år. Den nuværende aftale udløb 31. januar 2025. Byrådet skal derfor tage stilling til, hvorvidt kommunen skal indgå ny aftale. Den tidligere aftale er vedlagt som bilag.

Formålet med en rammeaftale er at sikre en social bred beboersammensætning i den enkelte boligafdeling, der medvirker til, at afdelingen er velfungerende, ved at udleje efter særlige kriterier. Derudover sikrer rammeaftalen, at Egedal Kommune har mulighed for at løse de boligsociale opgaver, så der kan anvises til almene boliger under hensyntagen til behovene i boligstørrelse og pris og desuden med hensyntagen til beboersammensætningen.

Administrationen i Egedal Kommune har derfor, i samarbejde med de almene boligorganisationer, udarbejdet et udkast til en ny rammeaftale, der vedlægges som bilag. Udkastet er godkendt af alle almene boligorganisationer på deres bestyrelsesmøder i perioden den 1. september 2025 – 28. november 2025. Aftalens parter fremgår af bilaget.

Efter forhandlingerne er det lykkedes kommunen, som noget nyt, fremover at få en større andel af ungdomsboligerne tilbudt, når de bliver ledige. Boligselskaberne forpligter sig desuden til at samarbejde om at etablere 20 udslusningsboliger årligt. Udslusningsboliger giver kommunen mulighed for at holde huslejen nede ved at yde tilskud hertil, så socialt udsatte borgere kan få en stabil bolig og gradvist overgå til egen bolig inden for 2-5 år, desuden forebygger disse boliger hjemløshed. Hermed kan kommunen tilbyde borgerne flere billige boliger, som der er stor efterspørgsel efter.

Antallet af afdelinger med blandt andet en lav andel af beboere, som står udenfor arbejdsmarkedet, er steget de sidste par år, hvorfor kommunen alene af den grund får en større andel boliger tilbudt. Kommunen får nemlig en tredjedel af de almene boliger tilbudt efter det almindelige udlejningshjul. Derfor er den tidligere dedikerede kommunalanvisning skrevet ud af denne nye rammeaftale, hvorefter kommunen har fået en større andel af boliger til en husleje under 7.000 kr.

Den nye rammeaftale vil gælde de næste 4 år fra den 1. marts 2026 til den 28. februar 2030, og aftalen tages op til revision af administrationen igen i 2029 med henblik på, at et nyt byråd vil kunne tage stilling til en ny aftale i februar 2030.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1. Gældende rammeaftale af august 2021

Bilag 2. Udkast til ny rammeaftale

Bilag 2.2. Drejebog for udslusningsboliger

Punkt 6: Salg af kommunalt areal til ejer af Søagergrunden - beslutning

25/20876

Beslutningstema

På baggrund af dialog med Sophienberg Gruppen, der via et datterselskab i 2024 købte Søagergrunden af Egedal Kommune, skal det besluttes, om kommunen vil sælge et mindre kommunalt grundareal til Sophienberg Gruppen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at det besluttes, at:

1. En mindre del af et kommunalt ejet grundareal på 122 m² af matr.nr. 22h, Smørumnedre By, Smørum, sælges til ejeren af nabogrunden, matr.nr. 16k, Smørumovre By, Smørum.
2. Salget sker uden offentligt udbud.
3. Salget sker mod, at kommunen i stedet for en købesum får en tilladelse fra køber til at tilslutte sig købers spildevandsbrønd, hvilket for kommunen har en værdi svarende mindst til den vurderede markedspris på 268.400 kr. svarende til 2.200 kr. pr. m².
4. Da kommunen ikke modtager en købesum, gives der i dette tilfælde ikke en bevilling af salgssummen til kunstpuljen.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en henvendelse af ejeren af Søagergrunden, hvor ejeren ønsker at erhverve et mindre areal af kommunens grund nord for Søagergrunden.

Ejeren erhvervede Søagergrunden af Egedal Kommune i 2024 efter offentligt udbud.

Det solgte grundareal blev i udbuddet afgrænset, og senere udstykket, således, at skellet blev placeret midt i den eksisterende kældervæg på ejendommen, og således at nedgangen til den på ejendommen beliggende kælder ikke blev solgt med.

Da ejeren ønsker at genanvende kælderen i sit nye byggeri på grunden, har ejeren ytret ønske om at få ændret skellet, og således erhverve det angivne mindre grundstykke, således at ejeren kan bygge det i projektet beskrevne fælleshus oven på den eksisterende kælder og således udnytte denne til fulde.

Det relevante areal fremgår af vedlagte kortbilag.

Kommunens salg af fast ejendom skal som hovedregel ske til markedspris. Det er administrationens vurdering, at markedsprisen for arealet udgør 268.400 kr., svarende til 2.200 kr. pr. m², som svarer til prisen for det øvrige solgte areal.

I den konkrete sag har køber i stedet for en købspris tilbudt at lade Egedal Kommune tilslutte sig grundejerens spildevandsbrønd.

Kommunen har en daginstitution beliggende på kommunens areal, som skal tilsluttes en ny spildevandsbrønd. Skal kommunen tilslutte daginstitutionen til en ny fællesledning, der skal føres udenom nabogrunden og direkte til Novafos' brønd, vil det koste anslået 1,2 mio. kr. ekskl. moms. Tilslutter kommunen i stedet til grundejerens spildevandsbrønd vil medføre anslåede udgifter på 258.600 kr. ekskl. moms.

Kommunen kan derfor opnå en besparelse på ca. 950.000 kr. ved at tilslutte sig grundejerens spildevandsbrønd.

Det er således administrationens vurdering, at en aftale om tilslutning har en værdi for Egedal Kommune, der fuldt ud modsvarer markedsprisen for grundstykket, således at denne tilslutningsaftale kan træde i stedet for en egentlig købesum.

Køber indhenter i forbindelse med salget de nødvendige myndighedstilladelser til, at tilslutningen kan finde sted.

På baggrund af arealets beskedne størrelse, som ikke giver mulighed for selvstændig bebyggelse, er det derudover administrationens vurdering, at dette salg kan gennemføres uden forudgående udbud, jf. Bekendtgørelse om offentligt

udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, § 2, nr. 4.

Kommunen vil, hvis salget godkendes, udarbejde købsaftale.

Køber sørger for arealoverførsel samt berigtigelse af handlen, herunder udfærdigelse af skøde og refusionsopgørelse. Køber afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, landinspektør og tinglysningsafgift.

Konsekvenser for budgettet

Accept af salget medfører en besparelse for kommunen i forhold til opfyldelse af kommunens behov for spildevandsforsyning modsvarende markedsvurdering på 268.400 kr., og der modtages således ikke en egentlig salgssum.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgerrettede møder om salget af arealet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Punkt 1-4 anbefalet.

Bilag

Kortbilag

Punkt 7: Salg af kommunalt areal til ejer af Grimskær 3 - beslutning

25/14120

Beslutningstema

På baggrund af dialog med ejeren af Grimskær 3, 3660 Stenløse skal det besluttes, om kommunen vil sælge et mindre kommunalt grundareal til denne ejer. Herunder om arealet skal sælges uden offentlig udbud.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Egedal Kommune sælger et mindre kommunalt ejet grundareal på ca. 229m², del af matr.nr. 11cv, Ganløse By, Ganløse, til ejeren af nabogrunden matr.nr. 11bu, Ganløse By, Ganløse (Grimskær 3, 3660 Stenløse).
2. Salget sker uden offentlig udbud.
3. Salget sker til markedspris på ca. 51.525 kr. svarende til 225 kr. pr. m².
4. Der gives en bevilling på 2% af salgssummen til kunstpuljen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at Egedal Kommune fik anlagt trampesti på Asserhøjvejs forlængelse fremkom der et restareal, som blev tilbudt de grundejere, hvis grunde i forvejen lå ud til restarealet. Ejeren af naboarealet, Grimskær 3, 3660 Stenløse, takkede i sin tid nej til tilbuddet.

Ejer af Grimskær 3 har nu henvendt sig og ønsker at tilkøbe restarealet på ca. 229 m², som ligger op til deres areal, jf. vedlagte kortbilag.

Kommunens salg af fast ejendom skal, som hovedregel, ske til markedspris. Det er administrationens vurdering, at markedsprisen for arealet udgør 51.525 kr., svarende til 225 kr. pr. m², hvilket er samme pris, som kommunen har tilbudt ejerne ved tilkøb af andre arealer i området. Arealet vil ikke give byggeretter til den oprindelige ejendom.

Ejendommen er desuden omfattet af Fingerplanens udpegning af transportkorridor, hvilket bl.a. betyder, at den kan risikere at blive eksproprieret til brug for statslig infrastruktur som f.eks. motorvej, hvilket indbefatter restriktioner ift. udnyttelsen af arealet, hvorfor der ikke må opføres bygninger m.v., der kræver byggetilladelse.

På baggrund af arealets beskedne størrelse, som ikke giver mulighed for selvstændig bebyggelse, er det administrationens vurdering, at dette salg kan gennemføres uden forudgående udbud, jf. § 2, stk. 1, nr. 4 i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Kommunen vil udarbejde købsaftale, hvis salget godkendes.

Køber sørger for arealoverførsel og berigtigelse af handlen, herunder udfærdigelse af skøde og refusionsopgørelse. Køber afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, landinspektør og tinglysningsafgift.

Administrationen anbefaler, at delarealet af matr.nr. 11cv Ganløse by, Ganløse på ca. 229 m². sælges til naboejendommen Grimskær 3. Anbefalingen bygger på, at arealet henligger som et restareal, at arealet er et af de få tilbageværende, som ikke blev solgt sammen de andre restarealer i forbindelse med anlæggelsen af trampestien, og at arealet ikke har nogen særskilt anvendelse eller betydning for kommunen.

Konsekvenser for budgettet

Accept af tilbuddet medfører en nettosalgsindtægt på ca. 50.494,5 kr. forventeligt i 2026, som tilgår kassen.

Der er afsat beløb til kunstpuljen svarende til 2 % af købesummen. Byrådet i Egedal godkendte i juni 2020 kommunens kunststrategi, som fastlægger, at 2 % af indtægten fra grundsalg i Egedal Kommune altid skal øremærkes til Kunstpuljen. Kunstpuljen styres af kommunens kunstråd, der kommer med indstillinger til anvendelsen af midlerne til kunst- og kulturprojekter i kommunen, hvorefter Økonomiudvalget og Byrådet skal godkende indstillingerne.

Borgerdialog

Udover den direkte dialog med grundejeren har der ikke været borgerrettede møder om salget af arealet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Punkt 1-4 anbefalet.

Bilag

Kortbilag og oversigtskort, matr.nr. 11cv, Ganløse By, Ganløse.pdf

Punkt 8: Vederlagsfri modtagelse af legeplads - beslutning

25/22697

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Grundejerforeningen Vejsten, der ønsker at opføre en legeplads på Egedal Kommunes areal, skal det besluttes, om Egedal Kommune kan acceptere en løsning, hvor grundejerforeningen opfører legepladsen for egen regning og herefter overdrager den til kommunen, som herefter forestår den videre drift.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Grundejerforeningen Vejsten får tilladelse til, for egen regning, at etablere en legeplads på et areal, der ejes af kommunen, og herefter vederlagsfrit overdrager den til kommunen.
2. Kommunen påtager sig at kontrollere, drifte og vedligeholde legepladsen i minimum 10 år.

Sagsfremstilling

Sagen har tidligere været forelagt Plan- og Byudviklingsudvalget, der på udvalgsmødet den 6. maj 2025 hjemviste sagen med henblik på udarbejdelse af en oversigt over hhv. kommunalt og privatejede legepladser i kommunen, og hvem der vedligeholder dem til brug for en drøftelse heraf.

Den ønskede oversigt er nu udarbejdet og vedlagt som bilag 4 til indstillingen. Oversigten indeholder de legepladser, der ligger i kommunen, som administrationen er bekendt med. Udover de i oversigten nævnte legepladser er der alle de kommunale legepladser i tilknytning til kommunens skoler og børneinstitutioner, som kommunen naturligt vedligeholder.

Grundejerforeningen Vejsten har bedt Egedal Kommune om lov til at opføre en legeplads som en erstatning for deres nuværende og slidte legeplads til glæde for områdets familier. Legepladsen ønskes opført i naturlige materialer på et areal, som kommunen ejer. Arealet er et naturområde på matr.nr. 6h, Udlejre By, Ølstykke. Legepladsens nærmere geografiske placering kan ses på oversigtskortet i bilag 1. Legepladsens placering og elementer kan ses i bilag 2. Grundejerforeningen oplyser, at legepladsredskaberne vil blive opført i Robinietræ - et naturmateriale, der passer ind i områdets natur. Grundejerforeningens fremsendte projektbeskrivelse vedlægges som bilag 3. Det er aftalt, at grundejerforeningen, for egen regning som en del af projektet, nedtager og bortskaffer den nuværende legeplads med undtagelse af et legehuse samt kanten på den oprindelige legeplads, der vurderes at have en stand, så de kan genbruges.

Da legepladsen skal bygges på kommunens areal, kræver det både en byggetilladelse og en aftale med kommunen om, at vilkårene for brugen af området.

Byrådet besluttede den 28. august 2024 nogle overordnede regler for private initiativer på kommunens ejendom. I overensstemmelse med reglerne, foreslår administrationen en model, hvor grundejerforeningen bygger legepladsen for egen regning og derefter overdrager denne vederlagsfrit til kommunen. Det forudsættes, jf. de besluttede rammer, at legepladsen opfylder alle myndighedskrav samt opfylder de kvalitetskrav, som kommunen har vedtaget for egne legepladser. De samlede besluttede rammer for private initiativer på kommunes ejendom vedlægges som bilag.

Kommunen vil til gengæld overtage alle forpligtelser vedrørende drift og vedligeholdelse af legepladsen. Kommunen forpligter sig samtidigt til at sikre, at legepladsen kan forblive på grunden og fortsat have en stand, så den lovligt kan benyttes til formålet i 10 år fra overtagelsestidspunktet. Dette dog med undtagelse af legehuset, der ikke er nyt, og som grundejerforeningen forestår vedligeholdelsen af, indtil kommunen ikke vurderer, at det er forsvarligt at have stående længere. Den oprindelige kant vil alene blive udbedret, hvor dette skønnes nødvendigt af sikkerhedsmæssige hensyn. Det er vurderet, at kanten kan holde i 6-9 år mere. Legepladsen som beskrevet vurderes at leve op til kommunens almindelige krav for legepladser og sikkerhedskrav til legeredskaber mv. Legepladsen skal kunne godkendes af kommunens legepladsinspektør, når den er opført, før overdragelsen kan ske.

Administrationen anbefaler, at kommunen accepterer at modtage legepladsen, da det opfylder grundejerforeningens ønsker uden, at det medfører en anlægsudgift for kommunen, men alene udgifter til sædvanlig vedligeholdelse, drift og kontrol. Kommunen ikke har planlagt anden kommunal anvendelse af det pågældende areal.

Konsekvenser for budgettet

Udgifterne til vedligeholdelse skønnes at beløbe sig til 18.000 kr. årligt, hvilket vil blive håndteret via omprioriteringer inden for rammen til grøn drift. Der følges op på de samlede udgifter på rammen i de løbende budgetopfølgninger.

Borgerdialog

Udover henvendelsen, og den efterfølgende dialog med repræsentanter fra grundejerforeningen, har der ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Bo Brøndum Pedersen (E) og Lars Winther (I) stillede flg. ændringsforslag:
Grundejerforeningen Vejsten får tilladelse til, for egen regning, at etablere en legeplads på arealet, men grundejerforeningen skal selv eje, drifte og vedligeholde legepladsen.

For stemte: Allan Bøwig (O), Lars Winter (I) og Bo Brøndum Petersen (E) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte: Vicky Holst Rasmussen (A) med i alt 1 stemme.

Undlod at stemme: Ulrik John Nielsen (L) og Anders Bo Larsen (V) med i alt 2 stemmer.

Jonathan Kristensen (F) deltog ikke i sagens behandling.

Ændringsforslag blev anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Kort- og tegningsbilag

Bilag 3 - GF Vejsten - Projektbeskrivelse

Bilag 4 - Liste over legepladser i Egedal kommune

Ramme-for-private-initiativer-på-kommunens-egendomme-godkendt-28082024

Punkt 9: Træffetid for stående udvalg (PBU) - beslutning

26/1756

Beslutningstema

På baggrund af det tidligere byråds beslutning skal det nye udvalg drøfte og beslutte, om der skal indføres træffetid for Plan- og Byudviklingsudvalget efter de beskrevne retningslinjer.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter brugen af træffetid og godkender at:

1. Nuværende dialogfora på udvalgets område vurderes at være tilstrækkeligt, og at der derfor ikke på nuværende tidspunkt indføres træffetid for udvalget.

Eller

2. Der indføres træffetid i udvalget efter de beskrevne retningslinjer i bilag 2 ogsagens beskrivelse i øvrigt.

Sagsfremstilling

Det tidligere byråd besluttede 30. april 2025 at indføre foretræde i alle fagudvalg. Denne ordning er permanent og fortsætter, medmindre det nye byråd træffer anden beslutning. Foretræde handler om spørgsmål til konkrete sager på udvalgenes dagsorden. Form og retningslinjer fremgår af bilag 1.

Derudover besluttede det tidligere byråd 30. april 2025, at de enkelte udvalg kunne beslutte, om de ønskede at indføre anden form for borgerdialog i udvalgene, herunder træffetid, som er en mere løs/uformel ramme for borgernes mulighed for at komme i dialog.

Fem udvalg (ÆSU, KTMU, PBU, FU og SAU) besluttede at indføre træffetid ud fra fælles retningslinjer, der blev besluttet i udvalgene i august 2025. Træffetiderne afholdes fire gange årligt, og træffetiden placeres så vidt muligt umiddelbart forud for eller lige efter de ordinære udvalgs møder. Retningslinjerne for træffetid fra august 2025 ses i bilag 2.

Der blev kun fastlagt træffetid for 2025 og lagt op til, at de nye udvalg efter kommunalvalget skulle træffe ny beslutning om brugen af træffetid i de enkelte udvalg. Der er i alt tre borgere, som har anmodet om træffetid fra august 2025, to gange i PBU og en gang i KTMU.

Der sker allerede i dag mange former for borger- og interessentinddragelse. De enkelte udvalg mødes med borgere og interessenter i mange sammenhænge – fx med Seniorrådet, skolebestyrelser, forældrebestyrelser på dagtilbudsområdet, Folkeoplysningsudvalget, Erhvervsforum, Grønt Råd, Grøn Trepert, Handicaprådet, Psykiatrirådet, Udsattenetværket samt på borgermøder og i direkte dialog med borgere, foreninger og virksomheder m.v.

Udvalget skal drøfte, om der i udvalget er et ønske om at indføre træffetid, eller om øvrige dialogfora vurderes at være tilstrækkeligt. Hvis udvalget beslutter ikke at indføre faste træffetider, kan udvalget til enhver tid vælge at invitere borgere til dialog uden en fast formel form og beslutning.

Øvrige dialogfora kan også vurderes fx det første halve år, og så kan udvalget genoverveje behovet for træffetid efter sommerferien.

Det bemærkes, at der på udvalgets område allerede i dag sker følgende former for borger- og interessentinddragelse:

- Borgermøder om lokalplaner

- Erhvervs møder/dialog om diverse aktuelle planer og projekter, f.eks. kommuneplan og fjernvarme
- Borger møder/borgerdialog om diverse aktuelle planer og projekter f.eks. kommuneplan, planstrategi, terrænregulering mv.
- Grønt Råd
- Egedal Landsbyråd
- Grøn Trepert f.eks. informationsmøder om skov og lavbund mv
- Styringsdialog med almene boligforeninger
- Forum Veksø
- Kontaktperson for lokalsamfund

Retningslinjer, tidspunkt og kommunikation

Hvis udvalget ønsker at afholde træffetid, foreslås de retningslinjer for træffetid, som blev besluttet af de tidligere udvalg i august 2025, se bilag 2. Det indstilles at fælles retningslinjer for træffetid på tværs af udvalgene fastholdes for at sikre gennemsigtighed for borgerne.

Ift. udvalgs mødernes afholdelse gælder, at træffetid så vidt muligt afholdes umiddelbart forud for eller lige efter de ordinære udvalgs møder. Det kan give anledning til udfordringer ift. mødetidspunkter, da nogle udvalgs møder i mødeplanen for 2026 er placeret efter hinanden tirsdage og onsdage. Udfordringerne håndteres, hvis problemerne opstår, da der pt. ikke har været stor efterspørgsel på træffetid.

Det foreslås, at hvis udvalget ønsker at afholde træffetid, at det afholdes i marts, maj, september, november. Hvis efterspørgslen på træffetid stiger, og der er flere udvalg, der ønsker træffetid og har samme ugentlige mødedag, så forskydes træffetiden efterfølgende til forskellige måneder for at sikre plads til udvalgs mødetid.

Der vil blive kommunikeret om muligheden for træffetid på kommunens hjemmeside, hvor de konkrete tidspunkter også vil fremgå.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Det tidligere Borgerdialogudvalg anbefalede yderligere dialog mellem borgere og fagudvalgene.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Punkt 2 godkendt.

Bilag

Bilag 1 – Formål og retningslinjer for foretræde i Egedal Kommune

Bilag 2 – Formål og retningslinjer for træffetid for stående udvalg i Egedal Kommune

Punkt 10: Forretningsorden for Egedal Kommunes stående udvalg (PBU) - drøftelse

26/1747

Beslutningstema

På baggrund af Borgmesterens ønske om at alle stående udvalg har en forretningsorden, som sætter rammerne for udvalgenes møder, skal indholdet af denne forretningsorden drøftes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter den foreslåede forretningsorden, og at eventuelle ændringsønsker sendes retur til juridisk vurdering. Der forelægges revideret forretningsorden til beslutning på kommende møde.

Sagsfremstilling

Borgmesteren har ønsket at der formuleres en forretningsorden for hvert af de stående udvalg, og at forretningsordenen er enslydende for alle udvalg. Forretningsordenen sætter rammen for afviklingen af udvalgets møder, herunder dagsorden, mødeledelse, afstemninger, beslutningsprotokol, mulighed for fremmøde mm.

Med udgangspunkt i Byrådets forretningsorden har administrationen formuleret et udkast, der kan udgøre et udgangspunkt for udvalgets drøftelse.

Borgmesteren har ønsket, at forretningsordenen indeholder en mulighed for, at et udvalgsmedlem kan foreslå et drøftelsespunkt. Dette er tilføjet som § 5 i udkastet. Med udgangspunkt i alle udvalgenes drøftelser samler administrationen de forslag til ændringer og tilføjelser, der sendes tilbage, og vurderer dem juridisk. Derefter sendes et endeligt forslag til beslutning i hvert enkelt udvalg. Afhængig af forslagernes kompleksitet, og hvor mange forslag der kommer, bliver dette enten i marts eller april 2026.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Drøftet.

Bilag

Udkast forretningsorden fagudvalg

Punkt 11: Årshjul for kommende sager i Plan- og Byudviklingsudvalget - beslutning

26/1725

Beslutningstema

På baggrund af Borgmesterens ønske om at alle stående udvalg får et årshjul med en oversigt over kommende sager på udvalgs møderne, skal udvalget godkende form og fremadrettet brug.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at oversigten over kommende sager på udvalgets område fremadrettet opdateres kvartalsvist og vedlægges udvalgets dagsorden.

Sagsfremstilling

Borgmesteren har ønsket, at der for hvert udvalg udarbejdes et årshjul, der skal være en oversigt over kommende sager på hvert udvalgs område. I bilag 1 er vedlagt årshjul for 2026 for udvalget.

Oversigten skal sikre transparens for både udvalgets medlemmer, hele byrådet og borgerne ift., hvilke sager der er på vej, og hvornår de forventes behandlet. Det vil give bedre forberedelsesmuligheder for byrådsmedlemmerne.

Oversigten over kommende sager opdateres ved årets start og vedlægges udvalgets dagsorden under punktet Orienteringssager. Herefter vil oversigten blive opdateret og vedlagt til udvalget kvartalsvist. Oversigten vedlægges fremadrettet på møderne i januar, april, august og november. Fra august opdateres, så årsoversigten for næste år medtages.

Oversigten vil bidrage til et forventet overblik over udvalgets kommende sager. Oversigten vil dog være dynamisk af natur, da sager til udvalgene har forskellig karakter, og en række forhold vil påvirke tidspunktet for forelæggelse. En række sager er faste sager, som altid forelægges udvalget på bestemte tidspunkter af året, fx budgetopfølgningerne. Andre sager er mere ad hoc, og her vil tidspunktet for forelæggelse kunne blive justeret afhængig af sagens karakter, arbejdspress m.v.

Hertil kommer, at politiske bestillinger af sager, udefrakommende forhold, der kræver politisk behandling, akutte forhold eller andet vil betyde, at oversigten ændres. Det må samtidig forventes, at sager udskydes eller fremrykkes afhængig af fx ændringer i behov eller uforudsete forhold.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Årshjulet kan bidrage til at borgerne i højere grad kan se, hvilke sager de enkelte udvalg forventes at behandle på kommende møder. Dermed vil borgerne også i højere grad kunne orientere sig ift. sager, hvor de fx ønsker foretræde for udvalgene ift. konkrete sagers behandling.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Godkendt.

Bilag

PBU oversigt over kommende sager - februar 2026

Punkt 12: Forslag til lokalplan 080 for Degnebakken offentlige og private serviceformål til offentlig høring - beslutning

24/9809

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og byudviklingsudvalgets igangsættelse af ny lokalplan for eksisterende institutioner på Degnebakken, skal det besluttes, om forslag til Lokalplan 080 for Degnebakken kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonimiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 080 for Degnebakken offentlige og private serviceformål godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Forslag til lokalplan ikke miljøvurderes.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Byudviklingsudvalget besluttede 4. juni 2024 at igangsætte planarbejdet for tre eksisterende institutioner på Degnebakken. Dels for at fremtidssikre området og dels for at sikre at de midlertidige pavilloner (Havrehøjen), som er opført på tidsbegrænset dispensation, kan forblive i området.

Om forslag til lokalplan (bilag 1)

Lokalplanen har til formål at muliggøre at matriklerne kan samles, så institutionerne kan opnå sammenhængende ude- og legearealer samt bebyggelse, som dermed kan medvirke til at løfte institutionernes funktionelle og pædagogisk kvalitet.

Lokalplansforslaget lægger herudover op til følgende:

- Området kan anvendes til institutioner, fritids- og ungdomsklub, undervisning, kulturelle formål, privat service og at der i eksisterende bygninger kan indrettes visse typer af boliger (ældre-, ungdoms- og specialtilbud).
- Der kan etableres en ny institution med plads til 8-10 børnegrupper, som erstatning for midlertidige pavilloner.
- Eksisterende bygninger kan udvides med tilbygninger, så bl.a. Stenløse ungdoms- og fritidsklub kan udvides.
- Der udlægges større grønne friareal til leg, aktiviteter og ophold med mulighed for mindre skure og lign. til områdets drift og brug, fx kaninbure, legehuse, shelters og lign.
- At ny bebyggelse opføres i bæredygtige materialer som træ og tegl med mulighed for beplantede tage ligesom der muliggøres rekreative regnvandsløsninger mod skybrud.
- Parkering foregår på Degnebakken som hidtil. Lokalplanen muliggør dog en mindre udvidelse af eksisterende parkeringsareal ved Børnehuset Havrevænget.

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

Lokalplansforslaget vurderes samlet set positivt ifht. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen. Bl.a. er der i planforslaget lagt op til at:

- Fremtidssikre områdets brug til institutionsformål med bredere anvendelse og udvidede byggefelter og bedre disponering.
- Krav til materialer, farver og bæredygtighedstiltag på tage, såsom opsamling af regnvand til havevanding eller solceller og grønne tage.
- Fastholde grønne friarealer og beplantning for at bevare biodiversitet og det grønne præg samt sikre borgernes fortsatte adgang til det åbne land på langs og på tværs af lokalplansområdet.

- Krav om permeabel belægning ved etablering af nye p-pladser.

Klimakonsekvensvurdering

Lokalplanen muliggør ikke større anlægsarbejder, der kan give en væsentlig øget CO₂-belastning.

Lokalplanen er miljøscreenet, og screeningen viser at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Resumé og screeningsafgørelse fremgår af bilag 2.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har været indledende dialog med områdets institutioner. Det foreslås, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Punkt 1-3 anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 080 for Degnebakken

Bilag 2 - Miljøscreening af forslag til lokalplan 080 for Degnebakken

Punkt 13: 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 03-02-2026

Sagen udsættes.

Punkt 14: Endelig vedtagelse af Råstofplan 2025 - orientering

25/23300

Beslutningstema

På baggrund af vedtagelsen af Region Hovedstadens Råstofplan 2025 forelægges status på vedtagne graveområder i Egedal Kommune til orientering.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Klima-, Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden har den 16. december 2025 vedtaget Råstofplan 2025 med tilhørende miljørapport. Planen er offentligt bekendtgjort den 2. januar 2026, med 4 ugers klagefrist.

En råstofplan fastlægger, hvor i regionen der må indvindes råstoffer. Regionen er myndighed på råstofområdet. Regionen skal i råstofplanen sikre, at regionen kan være selvforsynende med råstoffer. I råstofplanen udlægges:

- Interesseområder – områder med potentiel forekomst af råstoffer.
- Graveområder – områder, hvor der konkret kan gives tilladelse til råstofindvinding.

Kommunen er høringspart, og kan komme med bemærkninger til planforslaget, men det er regionen, der træffer den endelige beslutning.

Administrationen har gennemgået Råstofplan 2025. De udpegede områder i Egedal Kommune er væsentligt reduceret i forhold til tidligere råstofplaner, hvorfor administrationen har ikke fundet anledning til at påklage planen. Udvalget fik en kort orientering om indholdet af råstofplanen i januar.

Råstofplanens betydning for Egedal

I Råstofplan 2025 udlægges der i Egedal Kommune tre graveområder:

1. Et graveområde for sand, sten og grus ved Ledøje Vest (L2) på 32,8 ha
2. Et graveområde for sand, sten og grus ved Hove Møllevej (L3) på 24,1 ha
3. Et graveområde for ler vest for Knardrup (28) på 10,2 ha

Graveområderne kan ses af bilag 1. De udpegede områder har alle indgået enten som graveområder eller som interesseområder i de tidligere råstofplaner.

Områderne er reduceret i areal i forhold til tidligere råstofplaner. Særligt er graveområdet omkring Knardrup reduceret væsentligt, idet graveområdet 29 Knardrup Vest er udgået med vedtagelsen af Råstofplan 2025. Ligeledes er Råstofinteresseområde Søsum udgået med vedtagelsen af Råstofplan 2025. Videreførte og forkastede grave- og interesseområder kan ses af bilag 2.

Høringssvar til planen og regionens svar herpå

Egedal Kommune indsendte et høringssvar til regionen i forbindelse med Region Hovedstadens offentlige høring af forslag til Råstofplan 2025. Høringssvaret indebar i hovedtræk, at Egedal Kommune ikke ønsker, at der udpeges råstofområder i kommunen pga. påvirkning af landskaber, natur og bysamfund.

Kommunens høringssvar og regionens bemærkninger kan ses på [s. 9, 122, 134, 161, 286 og 425 i regionens høringsnotat her](#) og en samlet oversigt heraf kan ses af bilag 3. Høringssvar fra borgere og Bylaug i Egedal Kommune omhandlede primært trafikafvikling, grundvandskvalitet og nabogener, og kan ses på [s. 418-428](#).

Hverken borgernes eller Egedal Kommunes høringssvar til forslag til Råstofplan 2025 har givet anledning til ændringer i den endeligt vedtagne Råstofplan 2025.

Videre proces

Tidshorizonten for påbegyndelse af råstofgravning på arealerne er ukendt, idet det altid er den pågældende grundejer, der afgør om, og i givet fald hvornår, der søges om tilladelse til indvinding af råstoffer i graveområdet. Gravetilladelse udstedes af Region Hovedstaden. Som udgangspunkt gælder en gravetilladelse i 10 år.

Egedal Kommune skal som myndighed træffe forskellige afgørelser i forbindelse med råstofgravning. I disse afgørelser kan der stilles forskellige vilkår. Administrationen vil i den forbindelse særligt være opmærksom på trafikafviklingen, samt påvirkningen af natur og grundvand, som skal undersøges nærmere i de konkrete projekter.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Region Hovedstaden har gennemført offentlig høring af forslag til Råstofplan 2025 med tilhørende miljørapport fra den 15. maj 2025 – 31. juli 2025.

Ledøje Bylaug har henvendt sig til administrationen med et ønske at holde møde om planen, da der er udpeget et graveområde nordvest for Ledøje. Ledøje Bylaug har indgivet høringssvar til nærværende og tidligere råstofplaner. På mødet med administrationen har Ledøje Bylaug givet udtryk for, at de ikke finder anledning til at klage over vedtagelse af Råstofplan 2025, hverken over formelle eller indholdsmæssige forhold. Ledøje Bylaug har opfordrer kommunen til at have fokus på trafik, natur og miljø i de vilkår, kommunen kan stille, og have tæt dialog med Vejdirektoratet i den forbindelse.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-02-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Vedtagne graveområder

Samlet kortbilag

EK høringssvar med bemærkninger

Punkt 15: 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 m.m., herunder

- Den nuværende salgsliste, der angiver forventede kommende salgssager af kommunale grunde.
- Status på sag om opstilling af mast i Buresø.
- Fortsættelse af Forum Veksø.
- Møde i Veksø Borgerlaug den 26. januar 2026.

Beslutning i Erhvervs- og Bæredygtighedsudvalget den 03-02-2026

Taget til efterretning.