

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 02-09-2025

Mødedato	Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Årets 2. budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	4
Egehusene - Skema C - beslutning.....	6
Smørum Gårdhuse - Revideret skema B - beslutning.....	8
Tilbageførsel til landzone og delvis aflysning af lokalplan ifm. skovrejsning i Veksø - beslutning.....	10
Status på arbejde med lokalplaner og anden planlægning (august 2025) - orientering.....	12
Orienteringspunkter.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Godkendt.

Punkt 2: Årets 2. budgetopfølgning (PBU) - beslutning

25/16248

Beslutningstema

På baggrund af årets 2. politiske budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet, under Plan- og Byudviklingsudvalget, godkender:

- 1. Omplaceringer og tillægsbevilling for -0,767 mio. kr. til By, teknik og miljø.
- 2. Omplaceringer og tillægsbevilling for 2,052 mio. kr. til Ejendom og byggeri.
- 3. Omplaceringer for -1,500 mio. kr. til Borgerservice og organisation.
- 4. Den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2025-28, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Årets 2. politiske budgetopfølgning reducerer samlet set driftsoverskuddet med 13 mio. kr. Det skyldes en forværring på indtægtssiden på 16 mio. kr. som følge af en markant midtvejsregulering i årets økonomiaftale, og en reduktion af driftsudgifterne på 3 mio. kr. Driftsreduktionen består i hovedtræk af følgende:

- Merindtægter for 15 mio. kr. ift. refusion for særligt dyre enkeltsager. Merindtægterne skal ses i lyset af udgiftspresset på socialområdet, og afspejler såvel berigtigelser for 2021-2023, den endelige opgørelse for 2024 og et højere skøn for indtægterne i 2025
- Merudgifter til dagpenge på 8 mio. kr. i lyset af den aktuelle ledighedssituation
- Merudgifter forbundet med sager på lov- og cirkulæreprogrammet for i alt knap 4 mio. kr.
- Merudgifter til energi på 2 mio. kr. som følge af prisudviklingen
- Mindreudgifter for 1,5 mio. kr. til tjenestemandspensioner
- Mindreudgifter for 0,5 mio. kr. på kultur- og fritidspuljer.

Herudover er indarbejdet en udgiftsreduktion på 3 mio. kr. på elevbudgettet i Sundhed og Omsorg. Dette finansierer en udgiftsudvidelse på tilsvarende 3 mio. kr. på dagtilbudsområdet mhp. at sikre overholdelse af lovkravet om minimumsnormeringer.

Der gennemføres endvidere en række udgiftsneutrale budgetomplaceringer som led i budgetopfølgningen, ligesom lånoptagelsen forøges med 10 mio. kr. pga. fremrykning af anlægsbudget til bygningsvedligehold.

Samlet set er der således tale om mindre justeringer på udgiftssiden, hvilket afspejler en grundlæggende sund økonomisk situation bredt i kommunen. Langt de fleste steder forventes budgettet overholdt, og enkelte steder indikerer de aktuelle prognoser et mindreforbrug. Væsentligste opmærksomhed er ift. socialområdet, hvor den aktuelle prognose indikerer et samlet udgiftspres på op til 9 mio. kr., der langt overvejende skyldes prisstigninger udover den almindelige pris- og lønfremskrivning. Udgiftsudviklingen på socialområdet følges tæt frem imod 3. budgetopfølgning. Det skal bemærkes, at der fortsat er afsat et servicerammedepot i budgettet, som ikke er taget i anvendelse.

Når budgetopfølgningen her forværrer driftsoverskuddet, skyldes det således alene den store, negative midtvejsregulering på ca. 16 mio. kr., som følger af årets økonomiaftale, og som nu er indregnet under finansiering. Midtvejsreguleringen bygger hovedsageligt på, at der på landsplan forventes lavere udgifter til arbejdsmarkedsområdet end forudsat i sidste års økonomiaftale. Budgettet til arbejdsmarkedsområdet i Egedal Kommune blev lagt på et realistisk niveau, og mulighederne for yderligere reduktioner er derfor begrænsede. Det gør, at midtvejsreguleringen medfører en reel forværring af kommunens økonomi.

Ift. anlægsbudgettet blev der gennemført en grundig gennemgang ifm. reperiodiseringssagen, som blev behandlet i Byrådet i juni måned. Den eneste justering hertil er, at der indarbejdes en udgiftsneutral bevillingsændring ift. Hyrdevænget på 3,1 mio. kr. på såvel udgifts- som indtægtsbudgettet.

Status for kommunens økonomiske nøgletal baseret på den politiske budgetopfølgning fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: De økonomiske hjørneflag

Hele mio. kr.	Mål i Økonomisk Politik	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
Overskud på driftsbalancen	Mindst 138	123	119	106
Serviceudgifter	Overholdelse af udmeldt ramme	2.468	2.472	2.477
Anlægsudgifter (brutto)	120 mio. kr. under indtryk af samlet anlægsramme	179	250	253
Gennemsnitlig kassebeholdning	100-125 mio. kr.	304	279	276

Forventningen til driftsoverskuddet falder sfa. budgetopfølgningen med 13 mio. kr. Driftsoverskuddet udgør herefter 106 mio. kr. Det er 32 mio. kr. under målsætningen. Det skal dog bemærkes, at der fortsat i budgettet indgår et servicerammedepot på 15 mio. kr., som ikke forventes at komme til udbetaling. Herudover indebar midtvejsreguleringen (som er et eksternt forhold i kommunens økonomistyring) som nævnt en forværring på 16 mio. kr.

Serviceudgifterne stiger med næsten 5 mio. kr. og udgør nu 2.477 mio. kr. KL's korrigerede sigtepunkt for serviceudgifterne ligger på 2.470 mio. kr., hvilket betyder, at Egedal Kommunes serviceudgifter ligger 7 mio. kr. over sigtepunktet. Også her skal det dog bemærkes, at budgettet indeholder et servicerammedepot på 15 mio. kr.

Bruttoanlægsudgifterne ekskl. forsyning stiger med 3 mio. kr. som følge af servicearealer ved Hyrdevænget. Derudover skyldes forskellen mellem oprindeligt og korrigeret anlægsbudget overført mindreforbrug fra 2024 samt fremrykning af anlægsprogram.

Den gennemsnitlige kassebeholdning falder med denne budgetopfølgning med ca. 3 mio. kr. til 276 mio. kr.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2025-28

Som led i budgetopfølgningen er der foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2025-28 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Budgettet under udvalget indeholder 4 politiske initiativer: På nuværende tidspunkt er ét af disse allerede succesfuldt afsluttet (grøn). De øvrige 3 initiativer forløber planmæssigt, men er endnu ikke afsluttet (gule).

Særligt om bevillinger under Plan- og Byudviklingsudvalget

By, teknik og miljø: Budgettet under udvalget søges reduceret med 0,8 mio. kr., som omplaceres til Klima-, Teknik- og Miljøudvalget for at samle budgetter til personaleudgifterne under By, teknik og miljø under ét udvalg. Herudover forventes på nuværende tidspunkt balance i 2025 samlet set for Plan- og Byudvikling.

Ejendom og byggeri: Efter en gennemgang af budgettet foretages en række budgetomplaceringer. Der er indikationer på udgiftspres på flere poster, bl.a. ift. energibudgetterne. Derfor søges en budgettilførsel på 2,0 mio. kr. til højere energiudgifter end forventet. Ejendom og Byggeri oplever fortsat lavere energiforbrug (el og varme), i overensstemmelse med målsætningen om energireducerende tiltag fra de seneste budgetaftaler, men prisudviklingen på el og varme i dele af 2025 har medført en forventning om en større samlet energiudgift for året end forudset fra årets start. Dertil presses budgetterne ligeledes af det løbende akutvedligehold af den kommunale bygningsmasse, hvor et højt udgiftsniveau igen i år har vist sig nødvendigt. Ejendom og byggeri forventer imidlertid for nuværende at kunne håndtere dette indenfor rammen.

Borgerservice og organisation: Der omplaceres lønbudget fra Ejendom og Gis samt Borgertorvet til Fælles administrationen indenfor det samlede budget for centeret.

Konsekvenser for budgettet

Kommunens driftsoverskud falder med 13 mio. kr. og serviceudgifter stiger med 5 mio. kr. sfa. budgetopfølgningen. Bruttoanlægsudgifterne stiger med 3 mio. kr. og den gennemsnitlige kassebeholdning falder med ca. 3 mio. kr. til 276 mio. kr.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Punkt 1-4 anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Implementering af budgetaftale 2025-28 PBU

Bilag 2 Plan- og Byudviklingsudvalgets budgetopfølgning

Punkt 3: Egehusene - Skema C - beslutning

25/15969

Beslutningstema

Som afslutning på opførelse af Egehusene skal Byrådet godkende det endelige anlægsregnskab for opførelsen af de 102 familieboliger på 4 forskellige lokationer.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Skema C for familieboligerne godkendes med en endelig anskaffelsessum på 114.161.807 kr.
2. Det godkendes, at der stilles en kommunal lånegaranti på det støttede realkreditlån på 100.462.400 kr.
3. Det godkendes, at der gives en tillægsbevilling på 422.080 kr. til finansiering af grundkapitallånet.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 9. oktober 2019 godkendt en forventede anskaffelsessum for opførelsen af 102 almene familieboliger på 107.270.592 kr. (skema B). Familieboligerne ligger på følgende 4 lokationer:

1. Svenskestien 1-43 og 2-26 i Smørum,
2. Grævlingeledet 2-58 i Stenløse,
3. Svanholmstien 1-21 i Ølstykke og
4. Brændekærret 5-45 i Smørum.

Ejeren af boligerne er Boligforeningen 3B. Egedal Kommune har, ifølge en aftale, 100% anvisningsret til alle 102 familieboliger. Boligforeningen 3B har nu fremsendt det endelige anlægsregnskab (skema C) til godkendelse, jf. bilag 1 og 2.

Anskaffelsessummen

Den samlede anskaffelsessum er steget fra skema B til skema C med ca. 6,9 mio. kr. Merudgifterne skyldes alene løn- og prisfremskrivelser fra 2019 til i dag. Merudgifter, som følge af indeksreguleringer, kan indregnes i den samlede anlægssum ifølge almenboligloven. Dermed bliver den endelige anskaffelsessum ca. 114 mio. kr. Stigningen i indeksreguleringen svarer hermed til ca. 6 % af anskaffelsessummen.

Ifølge kontrakten skulle byggeprojektet være afleveret i januar 2022. Den endelige og samlede aflevering af alle 4 lokationer skete først i august 2024. Forsinkelserne skyldes både entreprenøren og bygherres forhold.

Huslejen

Huslejen er omkostningsbestemt og styres derfor af anskaffelsessummen og de løbende driftsudgifter. Boligforeningen 3B har beregnet huslejen til i alt 1.311 kr./m²/årligt kr., hvilket er en stigning på 79 kr. i forhold til den forventede husleje, jf. det godkendte skema B.

Antal rum	Areal	Husleje	Antal boliger
1	30 m ²	3.278 kr.	53 stk.
2	45 m ²	4.916 kr.	28 stk.
3	60 m ²	6.555 kr.	17 stk.
4	90 m ²	9.833 kr.	4 stk.

Huslejen er forholdsvis lav i forhold til liggende boliger i Egedal Kommune.

Administrationsgebyr til kommunen og det kommunale grundkapitallån
Stigningen i anskaffelsessummen medfører en stigning i det kommunale grundkapitallån på 689.080 kr., som samlet bliver på 11.416.180 kr.

Boligforeningen 3B skal betale et administrationsgebyr til Egedal Kommune på 267.000,00 kr. til dækning af kommunens udgifter forbundet med behandlingen af skema A, B og C.

Samlet set skal administrationen anbefale, at skema C godkendes.

Administrationen fortsætter dialogen med boligselskabet om udbedring af manglerne konstateret ifm. 1-års eftersynet på det kommende styringsdialogmøde den 28. august 2025, jf. orientering af Plan- og Byudviklingsudvalget den 6. maj 2025. Hvis afhjælpning mod forventning ikke iværksættes af boligselskabet, vil Byrådet blive inddraget i sagen.

Konsekvenser for budgettet

Administrationsgebyr på 267.000 kr. forbundet med sagsbehandlingen til kommunen fraregnes stigningen i grundkapitallånet, hvormed kommunen får en samlet yderligere udgift på 422.080 kr. Grundkapitallånet finansieres af kommunekassen men modsvares af et tilsvarende øget tilgodehavende hos Landsbyggefonden.

En godkendelse af den endelige anskaffelsessum vil medføre kommunal lånegaranti på det støttede realkreditlån på ca. 100 mio. kr. Lånegarantien påvirker ikke kommunens anlægsramme.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Punkt 1-3 anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Skema C ansøgning

Bilag 2 - Byggeregnskab af den 1. september 2024

Punkt 4: Smørum Gårdhuse - Revideret skema B - beslutning

25/12400

Beslutningstema

Da økonomien bag totalrenoveringen af boligerne Smørum Gårdhuse er væsentligt ændret, skal det besluttes, om Kommunen kan godkende en revideret skema B-ansøgning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Den endelige anskaffelsessum (skema B) på 430.902.363 kr., svarende til en huslejestigning på ca. 43% godkendes.
2. Kommunegarantien på de udstøttede realkreditlån korrigeres fra 75.940.326 kr. til 104.411.759 kr. og godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 26. oktober 2022 en totalrenovering af Smørum Gårdhuse med en samlet forventet anlægssum på 293 mio. kr., jf. bilag 1, hvilket ville give en huslejestigning på ca. 19,7%. Beboerne er på et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. april 2025 blevet orienteret om, at anlægsbudgettet er overskredet med 138 mio. kr., hvilket vil give en huslejestigning på ca. 43%.

Byrådet er tilsynsmyndighed på almenboligområdet og skal påse, at de almennyttige boligafdelinger drives økonomisk forsvarligt, og i øvrigt har en stand, der gør dem egnede som boliger. Det kommunale tilsyn gik derfor ind i sagen i forbindelse med styringsdialogmødet med Egedal Boligselskab den 7. maj 2025. Sideløbende med en orientering om sagen til Byrådet den 25. juni 2025 har administrationen anmodet boligselskabet om en revideret skema B-ansøgning, jf. bilag 2 og 3.

Af ansøgning fremgår det, at årsagen til de øgede udgifter hovedsageligt skyldes en stigning i udgifterne til gulvkonstruktionen. Den samlede budgetoverskridelse indeholder også en fremskrivning af oprindeligt kendte udgifter og den forventede prisregulering og byggelånsrenter grundet forsinkelsen af projektet.

Merudgifterne ville alt andet lige medføre en huslejestigning på 73,86%. Boligselskabet har derfor været i dialog med Landsbyggefonden, som er villige til at yde yderligere støtte forudsat, at Byrådet godkender et revideret skema B. Med Landsbyggefondens støtte bliver beboernes huslejestigning ca. 43%.

Huslejefordeling

Antal værelser	Areal	Oprindelig husleje	Kommende husleje (pr. 1/7-25)	Stigning i procent
2 rum	51 m2	3.898 kr.	5.568 kr.	Ca. 43%
3 rum	84 m2	6.420 kr.	9.170 kr.	Ca. 43%
4 rum	96 m2	7337 kr.	10.480 kr.	Ca. 43%
5 rum	110 m2	8.407 kr.	12.010 kr.	Ca. 43%

Renoveringen er delt ind i 6 områder, hvor område 1, 2 og 3 er afsluttet, og beboerne er flyttet tilbage i deres boliger. Område 4, 5 og 6 forventes færdig i henholdsvis oktober 2025, februar 2026 og marts 2026. Den samlede renovering forventes færdig i sommeren 2026.

Som det fremgår, har boligorganisationen afholdt en stor del af de ekstraordinære omkostninger uden at søge om Kommunens tilladelse, endsige orientere administration om overskridelsen, før den blev realiseret. Boligselskabet har fremsendt uddybende forklaring om forløbet og beklaget. Uddybningen vedlægges.

Handlemuligheder og konsekvenser

Byrådet kan formelt afvise at godkende den reviderede Skema-B ansøgning. Det vil betyde, at boligorganisationen ikke kan opnå realkreditfinansiering af de allerede afholdte udgifter, ligesom den resterende del af renoveringen ikke kan afsluttes.

Hvis Kommunen ikke godkender Skema B, vil Landsbyggefonden med overvejende sandsynlighed trække sin støtte til projektet, hvormed huslejestigningen bliver endnu større. I sin yderste konsekvens vil en manglende godkendelse kunne føre til konkurs for boligorganisationen. Her vil de eksisterende långivere kunne kræve lån indfriet. Kommunen garanterer pt. for ustøttede lån pålydende ca. 75.940.326 mio. kr. i boligorganisationen.

Ansvar for situationen ligger entydigt hos boligorganisationens bestyrelse. Som det fremgår af redegørelsen i bilag 4. Det er undersøgt, om rådgiveren kan holdes ansvarlig, men det ser ikke ud til at være tilfældet.

Uanset det u hensigtsmæssige i situationen skal administrationen anbefale, at den reviderede Skema-B ansøgning godkendes. Alternativet vil være en uoverskuelig økonomisk situation, hvor beboernes husleje stiger endnu mere end den allerede ganske voldsomme stigning på ca. 43%. Ligeledes risikerer Kommunen i yderste konsekvens et tab på minimum 75.940.326 mio. kr. - grundet godkendt kommunegaranti af de ustøttede lån samt et grundkapitallån på 300.000 kr.

Konsekvenser for budgettet

Kommunens grundkapitallån på 300.000 kr. ændres ikke.

Den samlede godkendte kommunale lånegaranti på de ustøttede realkreditlån er pt. 75.940.326 kr. og vil med godkendelsen af stige til 104.411.759 kr.

De støttede realkreditlån er under 60% af anskaffelsessummen, hvor der ikke forventes en kommunal garantiforpligtelse for disse lån. Kommunalbestyrelsen er alene forpligtet til at stille garanti for støttede realkreditlån over 60% af anskaffelsessummen.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Udvalget hjemviste sagen, idet udvalget ønsker yderligere dialog med Landsbyggefonden og Boligorganisationen samt bedre belysning af kommunens handlemuligheder.

Bilag

Bilag 1 - Skema B - godkendelse af anskaffelsessum af den 26. oktober 2022

Bilag 2 - Revideret skema B - ansøgning af den 31. juli 2025

Bilag 3 - Budgetopfølgning

Bilag 4 - Uddybende forklaring af forløbet

Punkt 5: Tilbageførsel til landzone og delvis aflysning af lokalplan ifm. skovrejsning i Veksø - beslutning

25/12763

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning om at sælge arealer syd for Veksø til skovrejsning, skal arealet tilbageføres til landzone. Desuden skal en del af gældende lokalplan for området aflyses, for at skovrejsningen kan realiseres.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Matrikel 6eæ, Veksø By, Veksø, tilbageføres fra byzone til landzone.
2. Lokalplan 12.2.02 delvis ophæves, for så vidt angår de dele af lokalplanens delområder, der omfatter areal på matrikel 6eæ, som anført i kortbilag 1.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 30. oktober 2024 at indstille fire kommunale matrikler som mulige arealer til skovrejsning med henblik på dialog med Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har oplyst, at de er interesserede i tre af disse matrikler, navnlig matr. 4c, 6eæ og 7b alle af Veksø By, Veksø. Der er efterfølgende udarbejdet en salgsaftale med henblik på Naturstyrelsens køb af arealerne i 2025.

Naturstyrelsen har sidenhen informeret om, at deres købsinteresse er betinget af, at alle arealer til skovrejsning er landzone, hvilket vil fremgå som betingelse i købsaftalen.

Matriklen 6eæ ligger i byzone. For at skovrejsningen kan realiseres, indstiller administrationen derfor til, at arealet tilbageføres til landzone og dertil, at den gældende lokalplan for området delvis aflyses.

Byrådet kan beslutte at tilbageføre arealer fra byzone til landzone, hvis dette er i overensstemmelse med kommunenplanen, jf. PL § 45 stk. 1.

Matrikel 6eæ er omfattet af Lokalplan 12.2.02, Veksø – Handicapboliger ved Hovevej og Jægerbakken. Ved tilbageførsel af matrikel 6eæ til landzone anbefaler administrationen en delvis aflysning af lokalplan 12.2.02 for så vidt angår de af lokalplanens delområder, der omfatter areal på matrikel 6eæ. Dette for at undgå usikkerhed om retsvirkningerne af en beslutning om tilbageførsel.

Arealet, der omfattes af den delvise aflysning kan ses af Kortbilag 1.

Byrådet kan beslutte at vedtage den delvise aflysning af en lokalplan, når aflysningen sker for et areal, der tilbageføres til landzone, jf. PL § 33 stk. 1 nr. 1.

MILJØVURDERINGSSCREENING

Ud fra SMV-screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planændringen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

PARTSHØRING

Den delvise aflysning af lokalplan 12.2.02 har været sendt i partshøring hos CEI, Veksø Borgerlaug, Botilbuddet Skelhøj og Boligselskabet Venbo. Der er ikke indkommet nogle bemærkninger til aflysningen.

Klimakonsekvensvurdering

Sagen har til formål at understøtte salg af arealet til skovrejsning. Arealet, hvorpå der kan rejses skov, udgør knap 13 hektar. For hver 1 ha skov, der plantes, kan der med tiden optages i gennemsnit 11-12 tons CO₂ årligt. Det vil sige, at der potentielt optages omkring 150 tons CO₂ årligt.

Videre proces

Hvis Byrådet godkender sagen, vil administrationen aflyse del af lokalplan 12.2.02 og tilbageføre arealet til landzone.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er ikke gennemført særskilt borgerdialog om tilbageførelse til landzone og aflysning af lokalplan. Arealet udpeges i forslag til Kommuneplan 2025 som ønsket skovrejsningsområde, der har været i offentlig høring i perioden 3. marts - 28. april 2025.

Bilag

Kortbilag 1 – Oversigtskort

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Punkt 1 og 2 anbefalet.

Bilag

Kortbilag 1 - oversigtskort

Punkt 6: Status på arbejde med lokalplaner og anden planlægning (august 2025) - orientering

25/15501

Beslutningstema

På baggrund af tidligere beslutninger om igangsættelse af arbejdet med lokalplaner, og anden planlægning, forelægges til orientering status på planarbejdet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Lokalplaner og anden planlægning vedtaget siden januar 2025

- Lokalplan for nyt boligområde ved Krogholmvej i Stenløse.
- Lokalplan for Maglevad Nord, Stenløse.
- Lokalplan for Maglevad Syd, Stenløse.
- Lokalplantillæg 01 til lokalplan 2.1.15 for Frydensberg, daginstitution på Dam Enge 1.
- Kommuneplan 2025.

Lokalplaner og anden planlægning igangsat

- Lokalplan for vandværk i Svestrup

Forslag behandlet og forventes endeligt vedtaget i 2. halvår 2025.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for Bassin A1 ved Kildedal

Forslag behandlet og forventes endeligt vedtaget i 2. halvår 2025.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for erhvervsejendomme på Risbyvej, Ledøje

Forslag behandlet og forventes endeligt vedtaget i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for Ølstykke Fritidsområde, herunder ny multihal

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for Smørum Idrætsområde, herunder to haller og akkumuleringsstank

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for erhverv på planteskolegrund i Ølstykke

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for boligområde i Stenløse Syd (etape 5)

Behandlingen har i en periode været sat i bero mhp. afklaring omkring håndtering af regnvand. Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for boligområde ved Målvvej i Ganløse

Behandlingen har i en periode været sat i bero mhp. dialog om regnvandshåndtering. Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for daginstitutionen Havrevænget/Dagnebakken i Stenløse

Behandlingen har i en periode været sat i bero mhp. afklaring af bygningsforhold mv. Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Forum Veksø Syd – scenarier for udviklingen af Veksø Syd

Scenarier forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for Ølstykkegård transformerstation i Værebros

Forslag forventes behandlet i 1. halvår 2026.

- Lokalplan for del af Værebros Erhvervsområde

Forslag forventes behandlet i 1. halvår 2026.

Lokalplaner og anden planlægning der er igangsat men sat i bero

- Lokalplan for Kirkestræde 6, Veksø

Efter ønske fra ejer er lokalplanarbejdet sat i bero.

Indkomne ønsker om igangsættelse af lokalplaner

- Stengården, Ølstykke og Ølstykke II mhp. af sikre mulighed for private haver og etablering af nye fællesfaciliteter mv.
- Ledøje/ Vandværksgrund mhb. etablering af 3-5 boliger.
- Ledøje /Petanquegrunden mhb. etablering af 2 boliger.
- Kildedal Bakke etape 2, Kildedal mhb. på etablering af boliger samt afklaring vedr. de kommunalt ejede arealer.
- Kildedal Nord
- Solcellepark langs motorvej ved Ledøje.
- Mobilmast på Maglehøjskolen.
- Smørumovre Landsby indledende dialog med bylaug og grundejere om mhp. udviklingen af op til tre grunde i Smørumovre (Smørumovre Bygade 1, 2 og 41) indenfor en samlet ramme på ca. 8-10 boliger.
- Dyrehavegårdsvej 8, Ganløse mhp. at muliggøre dobbelthus på parcelhusgrund.
- Tangbjerg – mhb. lovliggørelse af faste hegn.
- Dertil kommer forventeligt en ønsker om igangsættelse af lokalplaner som opfølgning på ændringer og arealudlæg i Kommuneplan 2025 herunder fx Nøddeparken i Smørumnedre - mhb. mulighed for udestue, mindre udvidelse af Værebros mhb. etablering af parkering til Miverva, kontor og detailhandel ved Kildedal Bakke mf.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen umiddelbare konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Der gennemføres borgerdialog (høringer og borgermøder) i det omfang, det er relevant i forbindelse med høringer af planforslag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Taget til efterretning.

Punkt 7: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og udvalg orienterer gensidigt hinanden, bl.a. om:

- Henvendelser til udvalget
- Status på dispensationer, påbud og retssager.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-09-2025

Taget til efterretning.