

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget d. 07-04-2026

Mødedato Tirsdag d. 07. april 2026 kl. 17:30

Mødested M 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
Årets første budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	4
Radius Elnet- ledningsdeklaration - beslutning.....	6
Forslag til lokalplan 078 - Ølstykkegård højspændingsstation i Værebros erhvervsområde til offentlig gode formål.....	8
Forslag til lokalplan 085 og kommuneplantillæg 4 for Smørum Idrætsområde og Smørum kraftværk.....	10
Status på lokalplaner og anden planlægning - orientering.....	13
Orienteringssager.....	15

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 07-04-2026

Godkendt.

Punkt 2: Årets første budgetopfølgning (PBU) - beslutning

26/4406

Beslutningstema

På baggrund af årets 1. 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 for -1,236 mio. kr. fra Ejendom og byggeri.
2. Omplaceringer for -1,273 mio. kr. fra Borgerservice og organisation.
3. Den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2026-29, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Årets første budgetopfølgning indebærer ingen tillægsbevillinger, men omplaceringer for samlet -2,509 mio. kr. ift. Plan- og Byudviklingsudvalget.

Budgettet for Ejendom og byggeri reduceres med 1,2 mio. kr. som følge af intern omplacering i centeret til budgetrammerne under Økonomiudvalget. Det bemærkes, at der fortsat opleves et pres på udgifterne til vedligehold, og dertil vil udgifterne til energi og især vandskader, som ikke dækkes af forsikringen, være i fokus i løbet af året.

Borgerservice og organisation omplacerer 1,3 mio. kr. fra lønrammen under Ejendom og Gis til den fælles lønramme under økonomiudvalget.

By, teknik og miljø har ingen bemærkninger til denne budgetopfølgning.

Som led i budgetopfølgningen er der foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2026-29 for de enkelte udvalg.

Budgettet under udvalget indeholder 5 politiske initiativer: På nuværende tidspunkt forløber de alle planmæssigt, men er endnu ikke afsluttet (gule).

Budgetopfølgningens samlede betydning for kommunens økonomi

Årets første budgetopfølgning bygger på forbrugsudviklingen i januar og februar, og ikke mindst regnskabet for 2025, der indebærer en stabil økonomisk udvikling. På alle områder arbejdes på at overholde de rammer, som blev fastlagt i budgettet.

Der lægges derfor kun i begrænset omfang op til bevillingsændringer her ved første budgetopfølgning.

Bevillingsændringerne vedrører konkrete og væsentlige forudsætningsændringer ift. de budgetlagte udgifter og er i hovedtræk følgende:

- Der gives en tillægsbevilling på 3 mio. kr. forbundet med afskedigelse af kommunaldirektør
- Der gives en tillægsbevilling på 2,5 mio. kr. forbundet med den årlige demografiregulering ift. indskrevne på skole-, SFO- og klubområdet
- Der gives en tillægsbevilling på 1 mio. kr. forbundet med ekstraordinære udgifter til vintertjeneste her primo året.
- Der laves en budgetmæssig nedregulering på 0,75 mio. kr. forbundet med et rengøringsudbud, hvor kommunen tidligere betalte den fulde omkostning ved rengøring af fællesarealerne på plejecentrene. Da der er tale om almene boliger, skal beboerne betale for boligernes forholdsmæssige andel, hvilket er justeret i kontrakten.

Hertil kommer udgiftsneutrale omplaceringer såvel mellem som indenfor centre. Alt i alt medfører budgetopfølgningen derved merudgifter på service på 5,75 mio. kr.

Status for kommunens økonomiske nøgletal 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	140	134	129
Serviceudgifter	Overholdelse af udmeldt ramme	2.560	2.582	2.588
Anlægsudgifter (brutto)	120 mio. kr. under indtryk af samlet anlægsramme	158	223	223
Gennemsnitlig kassebeholdning	100-125 mio. kr.	484	446	443

Forventningen til driftsoverskuddet falder med de 5,75 mio. kr. som følge af budgetopfølgningen. Driftsoverskuddet udgør herefter 129 mio. kr. Forskellen til oprindeligt budget skyldes dels budgetopfølgningen her, dels overførslen af midler fra 2025 til 2026.

Serviceudgifterne stiger med de 5,75 mio. kr. og udgør nu 2.588 mio. kr. Det er hele 27 mio. kr. over oprindeligt budget. Hovedårsagen hertil er imidlertid budgettilførslen på 16,3 mio. kr. til dagtilbudsområdet, der blev besluttet i Byrådet i februar, og som hænger sammen med finansloven for 2026. Servicerammen er derfor blevet opjusteret tilsvarende og udgør nu 2.577 mio. kr. Aktuelt er der derfor et pres på servicerammen i størrelsesordenen 11 mio. kr., der dels skyldes budgetopfølgningen her, dels overførslen af midler fra 2025 til 2026. Der vil være opmærksomhed på presset på servicerammen i den videre økonomistyring.

Kommunens budgetterede bruttoanlægsudgifter ekskl. forsyning er uændrede efter denne budgetopfølgning og udgør fortsat 223 mio. kr. Stigningen fra oprindeligt budget på 65 mio. kr. skyldes overførte anlægsudgifter fra 2025.

Den gennemsnitlige kassebeholdning udgør 443 mio. kr. med denne budgetopfølgning. Overførelsessagen er også indregnet heri.

Konsekvenser for budgettet

Kommunens driftsoverskud falder med 5,75 mio. kr. og serviceudgifterne stiger tilsvarende. Bruttoanlægsudgifterne er uændrede. Den gennemsnitlige kassebeholdning falder med 3 mio. kr.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-04-2026

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Implementering af budgetaftale 2026 PBU

Bilag 2 Plan- og Byudviklingsudvalgets budgetopfølgning

Punkt 3: Radius Elnet- ledningsdeklaration - beslutning

25/20332

Beslutningstema

På baggrund af henvendelse fra Radius Elnet skal det besluttes, om et kabelanlæg skal deklareres, så det fraviger gæsteprincippet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Radius Elnets kabelanlæg på matr.nr. 45a, 46, 47a, 48, 49 & 50a Skenkelsø By, Jørlunde, deklareres på ejendommene, så det fraviger gæsteprincippet. Dette mod at Radius Elnets betaler sædvanlig servituterstatning for fravigelsen.

Sagsfremstilling

Baggrund og problemstilling

Radius Elnet har henvendt sig til Egedal Kommune med et ønske om en deklaration, der fraviger gæsteprincippet, for et nyt kabelanlæg placeret på kommunalt ejede arealer vest for Ølstykke Stationsby, som markeret på vedlagte kortbilag.

Anlægget er en del af kabellægningen af en eksisterende højspændingsledning mellem transformerstationer i Ølstykke og Frederikssund. Kabellægningen er nødvendig på grund af ledningens alder, integrering af en ny transformerstation i Frederikssund Kommune og etablering af et lavbundsprojekt ved Hagedrup Sø.

Gæsteprincippet og dets betydning

Som udgangspunkt lægges ledningsanlæg på det såkaldte gæsteprincip. Det betyder, at det gratis kan ligge på grunden, så længe det ikke er til gene for grundejeren. Grundejeren bevarer retten til at ændre anvendelsen af grunden, og hvis anlægget skal flyttes som følge af ændret anvendelse af grunden, er det ejeren af anlægget, der skal dække udgifterne og bærer risikoen.

Hvis gæsteprincippet fraviges, kan grundejeren kun ændre anvendelsen af sin ejendom med anlægsejerens tilladelse. Desuden skal grundejeren i så fald selv betale for flytning af anlægget. En fravigelse af gæsteprincippet vil derfor være en begunstiggelse af anlægsejeren og kræver en konkret og saglig begrundelse.

Juridisk ramme

Fravigelse af gæsteprincippet kan ske enten ved aftale eller ekspropriation, når der foreligger saglige og vægtige hensyn. Det betyder, at kommunen og Radius kan indgå en aftale om fravigelse, hvis der er en klar og konkret begrundelse, der understøtter fravigelsen.

Begrundelse for fravigelse

Administrationen har vurderet Radius Elnets anmodning og finder, at anmodningen opfylder kravene til en saglig begrundelse for at imødekomme ønsket om fravigelse af gæsteprincippet. Følgende forhold er lagt til grund:

- Forsyningssikkerhed og grøn omstilling:
 - Kommunen har en interesse i at understøtte den grønne omstilling og sikre en stabil og effektiv energiforsyning. En fravigelse af gæsteprincippet vil bidrage til at reducere usikkerheden for Radius og dermed fremme en mere langsigtet og bæredygtig planlægning af elnettet.
- Samfundsøkonomiske hensyn:
 - Flytning af kabelanlæg som følge af gæsteprincippet kan medføre betydelige omkostninger for forsyningsselskabet, som i sidste ende vil blive overvæltet på elkunderne. En fravigelse af gæsteprincippet vil reducere disse omkostninger og frigøre ressourcer til investeringer i fremtidssikret infrastruktur.
- Arealernes anvendelsesmuligheder:
 - De berørte arealer er registreret som § 3-natur, hvilket begrænser kommunens muligheder for fremtidig anvendelse af arealerne.

Kommunens interesse

Kommunen har en interesse i at understøtte forsyningssikkerheden i området. Placeringen af anlægget på et kommunalt

areal, der er registreret som § 3 natur, minimerer samtidig kommunens økonomiske risiko. Området har begrænsede fremtidige anvendelsesmuligheder, og deklarationen vurderes derfor ikke at have væsentlige negative konsekvenser for kommunen.

Økonomi

Fravigelse af gæsteprincippet forudsætter, at Radius betaler en såkaldt servituterstatning. Denne beregnes efter sædvanlige principper for værdiforringelse og udgør 44.097,25 kr. Herudover betaler Radius for eventuelle skader, afgrødetab, strukturskader og eventuelle ulemper, der måtte opstå i forbindelse med anlægsarbejdet samt ved fremtidige drifts- og vedligeholdelsesarbejder.

Præcedens

Administrationen vurderer ikke, at fravigelsen vil danne præcedens for andre eventuelle fremtidige sager. Sagen er konkret begrundet med vægt på konkrete anvendelsesforhold samt kommunens interesse i bl.a. forsyningssikkerheden. Gæsteprincippet vil derfor fortsat være udgangspunktet for lignende sager. Modtager kommunen lignende anmodninger i fremtiden, vil disse skulle vurderes individuelt og konkret.

Konsekvenser for budgettet

Hvis Byrådet godkender beslutningen, modtager Egedal Kommune en erstatning på 44.097,25 kr., der tilgår kassen.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgerdialog angående en fravigelse af gæsteprincippet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-04-2026

Anbefalet.

Bilag

Bilag_Områdekort

Bilag_Oversigtskort over kabelanlæg_markering

Punkt 4: Forslag til lokalplan 078 - Ølstykkegård højspændingsstation i Værebros erhvervsområde til offentlig høring - beslutning

25/934

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets igangsættelse af planarbejdet skal det besluttes, om forslag til lokalplan for Ølstykkegård Højspændingsstation i Værebros Erhvervsområde kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 078 for Ølstykkegård Højspændingsstation i Værebros godkendes og sendes i 4 ugers offentlig høring.
2. Forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan ikke skal miljøvurderes.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Byudviklingsudvalget besluttede d. 7. maj 2024, at igangsætte planarbejdet for Ølstykkegård Højspændingsstation i Værebros Erhvervsområde.

Energinet vil etablere en ny højspændingsstation på et område i Værebros Erhvervsområde ifm. eksisterende transformestation for at forberede til fremtidens krav som følge af den grønne omstilling. Den nye højspændingsstation er en del af Energinets projekt "Forskønnelse af Roskilde Fjord", hvor eksisterende luftledninger bliver nedgravet på en strækning fra Hovegård Station i Egedal Kommune til Lyngerup Station i Frederikssund Kommune (se bilag 3). Energinet forventer at tage den nye højspændingsstation og de nye, nedgravede elkabler i brug i 2028-29.

Oprindeligt ville Energinet etablere en større, udendørs transformestation på arealer vest for Værebros Erhvervsområde. Med det aktuelle projekt etableres der ikke en stor fritstående transformestation i det åbne land.

Lokalplanen er udarbejdet med bidrag fra Energinet. Arbejdet har i en periode på ca. et år ligget stille pga. manglende leverancer fra Energinet.

Om forslaget til lokalplan (se bilag 1)

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af højspændingsstation i Værebros erhvervsområde, vest for den eksisterende station på et areal, der strækker sig over ca. 2.800 kvm. Selve stationen opføres som en murstensbygning på ca. 800 kvm, hvor alle elektriske installationer er indendørs.

Adgang sker fra Roskildevvej via en eksisterende stikvej ind over den eksisterende transformestations område, som forlænges hen til den nye højspændingsstation. Der vil ikke komme mere trafik til området, da det er få personer, der vil have deres gang ved den nye station.

Lokalplanforslaget lægger herudover op til følgende:

- Eksisterende beplantning bevares, og det sikres, at der etableres beplantningsbælter rundt om hele området.
- Del af eksisterende jordvold inden for lokalplanområdet må fjernes/gennem-brydes for at forlænge den eksisterende interne servicevej og sikre adgangsvej til ny station.
- Der etableres 2-6 parkeringspladser.

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

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet planforslagene positivt. Bl.a. er der i planforslaget:

- Krav om at tage skal anvendes til bæredygtighedstiltag i form af grønne tage eller alternativt til opsamling af regnvand.
- Mulighed for solceller o. lign. energibesparende elementer på tagflader og facader.
- Krav om at den interne vej skal etableres med permeabel belægning.

Klimakonsekvensvurdering

Omlægningen fra luft- til jordledninger styrker forsyningssikkerheden mod vejrlig som storm og lyn, samtidig med at landskabet forskønnes og visuel forurening fjernes. Jordkabler har ofte højere kapacitet end ældre luftledninger. Selvom anlægsomkostningerne er højere, er vedligeholdelsen lavere, og omlægningen er central i den grønne omstilling.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanforslaget har i sig selv ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Forslag til lokalplan sendes i 4 ugers offentlig høring efter godkendelsen, og der holdes borgermøde om planforslaget. Hvis der ikke er interesse fra borgerne og tilstrækkeligt med tilmeldinger aflyses borgermødet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-04-2026

Anbefalet.

Bilag

Oversigtskort

Bilag 1 - Lokalplanforslag 078

Bilag 2 - SMV-screening Ølstykkegård

Bilag 3 - Ølstykkegård højspændingsstation - linjeføring ved Værebrosvej

Punkt 5: Forslag til lokalplan 085 og kommuneplantillæg 4 for Smørum Idrætsområde 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 og 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 udspringer af 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 akkumulerings tank. Kraftvarmeværkets udvidelse forudsætter, at kommunen sælger et areal på ca. 1800 m², der udstykkes fra Smørum Idrætsområde.

I forslag til kommuneplantillæg (se bilag 1) er der foretaget mindre justeringer af rammeafgrænsninger, og den maksimale bebyggelseshøjde er ændret fra 10 meter til 12 meter inden for idrætsområdet, mens den maksimale bebyggelsesprocent er hævet fra 25 til 40 inden for kraftvarmeværkets område.

Forslaget til lokalplan (se bilag 2) 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 og forøgelse af maksimal bebyggelsesprocent til opførelse af lagerbygning og tank. Tankens højde må ikke overstige 18,5 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. Idrætsområdet er i dag ejet af Egedal Kommune. Hvis et kommende byggeri i området skal være privat, vil det forudsætte et salg af kommunens arealer.

Behandling i Plan- og Byudviklingsudvalget

Plan- og Byudviklingsudvalget behandlede den 13. januar 2026 forslag til lokalplan for Smørum Idrætsområde og Smørum kraftvarme og kommuneplantillæg 4. Udvalget hjemsendte sagen til administrationen for at sikre, at kommuneplanens bæredygtighedskriterier indarbejdes i lokalplanen i videst muligt omfang. Administrationen har gennemgået planforslagene, og sagen forelægges derfor på ny med henblik på udsendelse i høring.

Der er siden januar 2026 foretaget mindre justeringer i planen, herunder primært:

- Afsnit i redegørelsen vedr. grundvand og drikkevand er suppleret med yderligere redegørelse for grundvandssårbarhed.
- Bestemmelserne 5.13, 5.17 og 5.19 vedr. krav om fast belægning er samlet til én bestemmelse.
- § 8.1 og 8.2 vedr. solpaneler på tage og facader er ensrettet.
- Den maksimale bebyggelsesprocent for Smørum Kraftvarme er hævet fra 25 til 40 på baggrund af ønske om fremtidssikring af områdets funktion.
- I miljøscreeningsskema (bilag 3) er der foretaget mindre fejlrettelser, herunder bl.a. at maksimal bygningshøjde inden for idrætsområdet er angivet til 12 meter i overensstemmelse med planforslagene.

Grundet de specifikke jordbundsforhold inden for området er der ved lokalplanens udlagte parkeringsarealer risiko for, at direkte nedsvivning vil påvirke grundvandskvaliteten over tid. Krav om fast belægning og kontrolleret afløb på parkeringspladser fastholdes således af hensyn til grundvandet.

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. Justeringerne i planforslagene siden januar 2026 har ikke givet anledning til ny afgørelse.

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.
- Understøtte områdets rekreative præg med beplantning og opholdsarealer.
- Stille krav om bæredygtighedstiltag på tage af ny bebyggelse til idrætsformål i form af enten opsamling af regnvand til toiletskyl, solpaneler eller grønne, beplantede tage.
- 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-udledning i forhold til bortkørsel af jord.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslagene har der været afholdt dialogmøde med foreninger i området, og input herfra er indarbejdet. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i 8 ugers offentlig høring. I høringsperioden afholdes borgermøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-04-2026

Anbefales med den tilføjelse, at administrationen undersøger optimering af antal parkeringspladser, hvor der samtidig fastholdes et mest muligt grønt præg i området, især i forhold til P2.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2025

Bilag 2 - Lokalplanforslag 085 Smørum Idrætsområde og kraftvarme

Bilag 3 - Miljøscreening

Punkt 6: Status på lokalplaner og anden planlægning - orientering

26/2327

Beslutningstema

På baggrund af indkomne ansøgninger fra eksterne om nye lokalplaner orienteres udvalget om, hvordan disse ønsker prioriteres, og hvilke planer der forventes igangsat.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Egedal er en kommune i vækst, og der er mange ønsker til udvikling af både nye by- og boligområder, erhvervsarealer, omdannelse i eksisterende byer og landsbyer, solcelleanlæg mv., der alle kræver udarbejdelse af lokalplan.

Administrationen modtager derfor løbende anmodning om igangsættelse af nye lokalplaner.

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om, hvilke lokalplanønsker, der prioriteres igangsat i løbet af det næste år.

Status på lokalplanlægning og anden planlægning

Siden sidste statusrapport i august 2025 er der vedtaget 3 lokalplaner, herunder Erhverv på Risbyvej, Bassin ved Tværevej og Svestrup Vandværk.

Administrationen arbejder aktuelt på 13 lokalplaner i varierende størrelse og omfang. Dertil forventes arbejdet med Planstrategi 2027 igangsat inden sommer. Beskrivelse og tidspunkt for planernes forventede vedtagelse kan ses i bilag 3, og deres geografiske placering i kommunen kan ses på oversigtskort i bilag 1.

Indkomne ønsker

Administrationen har modtaget 15 ønsker til nye lokalplaner eller lokalplantillæg. Dertil kommer en række interne lokalplanønsker, som understøtter kommunale planer og projekter herunder understøttelse af mangfoldige magneter, udbygning ved skoler og institutioner mv. De indkomne ønsker fra eksterne kan ses på oversigtskortet, jf. bilag 1. Ønskerne uddybes i bilag 2 (one-pager til hvert ønske).

I løbet af det næste år, forventer administrationen at fremlægge igangsættelsesager for følgende lokalplaner (i ikke prioriteret rækkefølge):

- Erhvervsbyggeri på Kildedal Bakke, Kongebakken (1)
- Solceller på Ledøjetoften (2)
- Boligudbygning i Smørumovre (3 + 4 + 5)*

* Jf. Kommuneplan 2025 kan der opføres samlet ca. 8-10 boliger i hele Smørumovre.

Ifm. igangsætning af lokalplanarbejdet skal det prioriteres, hvordan boligrummeligheden fordeles mellem de forskellige ønsker. At forslag 3,4 og 5 prioriteres, betyder således ikke nødvendigvis, at ønskerne imødekommes hverken helt eller delvist.

De prioriterede lokalplanønsker er vurderet ift. overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 25, kommuneplanrammer og rækkefølgeplanlægningen.

Forslagene er desuden afvejet og prioriteret ud fra følgende prioriteringskriterier:

- Planer, der fremmer kommunale interesser (VE, mobilmaster, daginstitutioner, fritidsanlæg m.m.).
- Planer, der fremmer erhvervsudvikling frem for boligbyggeri.
- Planer, hvor investor afholder udgifter til undersøgelser og evt. lokalplanarbejde.

En række forslag udgår desuden fra lokalplanprioriteringen og håndteres med anden sagsbehandling, herunder forslag vedr. hegn i Tangbjerg (13) og dobbelthus i Ganløse (14)

Den videre proces

Igangsættelse af prioriterede lokalplaner vil ske på baggrund af en samlet faglig vurdering og screening, som forlægges for Plan- og Byudviklingsudvalget i forbindelse med igangsættelsessagen. Såfremt screeningen peger på væsentlige udfordringer, forlægges dette i igangsættelsessagen.

Ud over de prioriterede lokalplanønsker kan udvalget igangsætte yderligere lokalplaner efter en samlet vurdering af behov, ressourcer fra administrationen og eventuelle bidrag fra udvikler.

For at sikre fleksibilitet i arbejdet vil mindre og ikke-ressourcekrævende lokalplaner og lokalplantillæg (svarende til dispensationer) blive igangsat efter en kort orientering af udvalget, men ikke en egentlig orienteringssag. Det vil fremgå som et punkt under ”sager til orientering” på udvalgs møderne. Administrationen vil også orientere om afvisning af lokalplanønsker, der er åbenlyst uhensigtsmæssige og strider imod kommuneplanen.

Der forelægges sag om status på lokalplanarbejdet to gange årligt, hvoraf der på den ene af disse sager fremlægges indkomne lokalplanønsker og orientering om, hvilke der forventes igangsat. Inden den næstkommende statussag, vil administrationen kontakte ansøgerne, hvis ønsker ikke blev prioriteret denne gang, for at høre, om deres lokalplanønske fortsat er gældende, eller om ønsket kan udgå fra listen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen umiddelbare konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Der gennemføres borgerdialog herunder høringer og borgermøder i det omfang, det er relevant, i forbindelse med udarbejdelse af planforslagene.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-04-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort

Bilag 2 - lokalplanansøgninger

Bilag 3 - oversigt over igangværende planlægning

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:

- Årlig sagsoversigt for PBU er vedlagt som bilag til udvalgets orientering.
- Status fra første møde i Forum Veksø.
- Orientering om sagsbehandlingstiden på byggesagsområdet. Egedal har ifølge KL's nyeste opgørelse den 5. korteste sagsbehandlingstid på byggesagsområdet. Sagsbehandlingstiden på byggesager indgår typisk i DI's undersøgelse af kommunernes erhvervsvenlighed, og er et af de parametre, kommunerne kan påvirke direkte.
- Orientering om afgørelsen vedr. anvendelse af spejderhytte.
- Orientering om lovliggørelse af ulovlig opført garage.
- Orientering om konkret sag, der omhandler mulige dispensationer fra lokalplan.
- Orientering om møde med lokalsamfund afholdt den 17. marts 2026.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-04-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Oversigt over forventede sager på Plan-og Byudviklingsudvalgets april 2026.pdf