

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 04-11-2025

Mødedato	Tirsdag d. 04. november 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
Smørum Gårdhuse - Revideret Skema B - beslutning.....	4
Salg af kommunalt areal til ejer af Ryttervænget 64 - beslutning.....	7
Lokalplan 087 for Svestrup vandværk mhp. endelig vedtagelse - beslutning.....	9
Orienteringspunkter.....	11

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 04-11-2025

Godkendt.

Punkt 2: 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 kr. - grundet godkendt kommunegaranti af de ustøttede lån samt et grundkapitallån på 300.000 kr.

Supplerende oplysninger

Udvalget behandlede ovenstående i sit møde den 2. september 2025, hvor det blev besluttet at hjemvise sagen til administrationen med henblik på yderligere oplysning af sagen. Konkret ønskede udvalget oplyst:

1. Hvilke konsekvenser en afvisning af det reviderede Skema B ville have for boligorganisationer
2. Om Landsbyggefonden kunne yde yderligere støtte til renoveringsprojekt
3. Hvorvidt boligorganisation og deres administrator havde gennemført en normal udbudsprocedure i forbindelse med renoveringen

Administrationen har afholdt møde med boligorganisationens administrator samt Landsbyggefonden på direktørniveau og her bedt dem forholde sig til udvalgets spørgsmål. Svarene på spørgsmål 1 og 2 vedlægges. Som det fremgår, vil en afvisning af det reviderede Skema B medføre at boligorganisationen går konkurs. Som det videre fremgår, ser KAB og Landsbyggefonden ikke grundlag for at støtte renoveringsprojektet yderligere.

Landsbyggefondens støtte skal sikre et rimeligt huslejeniveau, sammenlignet med tilsvarende almene boliger i området. Heraf følger samtidig, at støtten ikke må medføre en kunstig lav husleje set i forhold til sammenlignelige boliger. Som det fremgår af notatet fra fonden, vil huslejeniveauet i Smørum Gårdhuse, efter renoveringen, svare til niveauet i sammenlignelige boliger.

I relation til spørgsmål 3 har administrationen fået fremsendt dokumentation for de afholdte licitationer og kan konstatere, at de almindelige udbudsretlige regler er overholdt.

På den baggrund skal administration fastholde sin anbefaling.

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.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-11-2025

Punkt 1 og 2 anbefalet.

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

Bilag 5 - Konkurs

Bilag 6 - Støtte fra LBF

Punkt 3: Salg af kommunalt areal til ejer af Ryttervænget 64 - beslutning

25/16536

Beslutningstema

På baggrund af dialog med ejeren af Ryttervænget 64, 3650 Ølstykke skal det besluttes, om Kommunen vil sælge et mindre kommunalt grundareal til denne ejer. Herunder om arealet skal sælges uden offentligt udbud.

Kompetence til afgørelse

Plan og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. At Egedal Kommune sælger et mindre kommunalt ejet grundareal på 50 m², del af matr.nr. 3aa, Udlejre By, Ølstykke, til ejeren af nabogrunden matr.nr. 10bb, Udlejre By, Ølstykke.
2. At salget sker uden offentligt udbud.
3. At salget sker til markedspris på 11.250 kr. svarende til 225 kr. pr. m².
4. At der gives en bevilling på 2% af salgssummen til kunstpuljen.

Sagsfremstilling

Kommunen har et hegn på et kommunalt areal, der grænser op til ejendommen Ryttervænget 64, 3650 Ølstykke. Hegnet er nu i så dårlig stand, at det ikke kan repareres. Egedal Kommune har i den forbindelse besluttet at opsætte et nyt hegn mellem ejendommene. Kommunen har derfor været i dialog med ejeren af Ryttervænget 64 om placeringen og det fremtidige ejerskab af hegnet. Det er på den baggrund aftalt med ejeren af Ryttervænget 64, at denne vil overtage hegnet og dermed også vedligeholdelsen heraf, når det er opsat.

Hegnet skal som udgangspunkt stå i skel, men det nuværende skel befinder sig på en skråning, der hælder for meget til, at hegnet kan opsættes der. Den bedste løsning for begge parter er derfor, at hegnet placeres på toppen af skråningen, som på nuværende tidspunkt er en del af Kommunens grund. Ejeren af Ryttervænget 64 ønsker i den forbindelse at købe det areal på 50 m², som kommer til at ligge på deres side af det nye hegn. Samtidig overtager ejeren ansvaret for at passe og vedligeholde arealet, som ifølge Materielgården er svært at holde, fordi det ligger på en skråning.

Administrationen anbefaler derfor et salg af arealet, da det vil gøre det muligt for Kommunen at opsætte det planlagte nye hegn på den mest hensigtsmæssige måde, og samtidig mindske Kommunens fremadrettede arbejde i forhold til drift og vedligeholdelse af både hegn og tilhørende areal.

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 11.250 kr., svarende til 225 kr. pr. m², hvilket er samme pris, som kommunen har tilbudt ejerne ved tilkøb af andre arealer i området.

På baggrund af arealets beskedne størrelse og beliggenhed på en skråning, giver det ikke mulighed for selvstændig bebyggelse. Det er derfor 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 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.

Konsekvenser for budgettet

Accept af salget medfører en nettosalgsindtægt på 11.250 kr. i 2026, som tilgår kassen. Af disse indtægter reserveres 225 kr. til indkøb af kunst.

Borgerdialog

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

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-11-2025

Punkt 1-4 anbefalet.

Bilag

Kortbilag

Punkt 4: Lokalplan 087 for Svestrup vandværk mhp. endelig vedtagelse - beslutning

25/1146

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttet, om Lokalplan 087, kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 087 vedtages endeligt.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Novafos ønsker at opføre et nyt vandværk ved siden af det eksisterende Ølstykke vandværk, som er utidssvarende. Det eksisterende vandværk bliver nedrevet, når det nye vandværk er i drift.

Området ligger i den vestligste del af Egedal Kommune på ejendommen Svestrupvej 17-21 nord for Svestrup landsby. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og omfatter et areal på 2.500 m².

I Kommuneplan 2025 er området udlagt til vandværk med ramme T-19.

Lokalplan 087 (bilag 2)

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af et nyt vandværk med tilhørende servicebygninger og vandtanke.

Vandværket bliver på 1.700 m², heraf 500 m² nedgravet teknikrum og mulighed for at erstatte eksisterende lagerhal på 175 m². Derudover består anlægget af 2.500 m² nedgravede tanke. Lokalplanen åbner desuden for en udvidelsesmulighed på 1.000 m² for at imødekomme evt. skærpede krav til vandmængder og vandkvalitet i fremtiden. Lokalplanen giver mulighed, for at vandværket kan opføres i op til 10 meter.

Lokalplanen fastlægger bl.a. at:

- Det nye vandværk indpasses i landskabet, herunder principper for landskabsbearbejdning, i forbindelse med byggeriet og de nedgravede tanke.
- Den højeste del af vandværket sænkes i terrænet, så det, fra Svestrupvej og det åbne landskab, fremstår lavere.
- Det eksisterende Ølstykke vandværk nedrives, når det ikke længere er nødvendigt som vandværk.
- Der etableres beplantning med fokus på biodiversitet herunder, at udearealer, bortset fra vej og parkering, fremstår som et åbent engareal med vilde græsser og blomster.

Planforslaget blev godkendt på byrådsmødet den 25. juni 2025, med det af Plan- og Byudviklingsudvalget foreslåede ændringsforslag vedr. krav om bæredygtighedstiltag på tage. Efterfølgende har planforslaget været i offentlig høring fra den 30. juni 2025 til den 25. august 2025. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

Høringssvar

Der er kommet 1 høringssvar til lokalplanforslaget. Høringssvaret kommer fra bygherre Novafos. Novafos ønsker, at lokalplanen skal muliggøre etablering af andre typer af faste belægninger på vendepladserne foran og på den nordvestlige side af bebyggelsen pga. fremtidig drift og vintervedligehold. Høringssvar fremgår af bilag 1.

Administrationen vurderer, at Novafos' ønske ikke skal imødekommes, idet Svestrup vandværk er beliggende i og omgivet af det åbne landskab, hvorved en anden belægning end græsarmering vil sløre det grønne udtryk.

Administrationen vurderer ligeledes, at vintervedligehold er muligt, og at udfordringer med driften ikke opvejer det ovenstående og det politiske ønske om mest muligt permeabel belægning jf. Kommuneplan 2025.

Spildevandstillæg

Parallelt med Plan- og Byudviklingsudvalgets behandling af nærværende lokalplanforslag udarbejder administrationen spildevandstillæg for området. Da tillægget kun vedrører en enkel ejendom, forelægger administrationen ikke forslag til spildevandsplan til politisk behandling.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanen har i sig selv har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgermøde om planforslaget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-11-2025

Punkt 1 og 2 anbefalet

Bilag

Oversigtskort

Bilag 1 - Høringssvar

Bilag 2 - Forslag til lokalplan 087 for Svestrup vandværk - endelig vedtagelse

Punkt 5: 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 om verserende sager, herunder

- Påbud, retssager og dispensationsansøgninger.
- Status for lokalplan om Smørum Idrætsområdet samt Lokalplan for Ølstykke Idrætsområde. Forslagene forud for høring vil blive fremlagt til politisk behandling til december.
- Statslige industriparker: Regeringen og aftaleparter har udpeget 11 kommuner, der får mulighed for at etablere en statsligt industripark. Egedal kommune er ikke blandt disse kommuner. Staten forventer fortsat at bidrage med fast track til de kommuner, hvor en virksomhed vil foretage meget store investering ved etableringen i kommunen.
- Status på ibrugtagningstilladelse på Egedal Have.
- Status på omlægningsplan, Lokal Grøn Trepark

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-11-2025

Taget til efterretning.