

REFERAT 22-25 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling d. 06-02-2024

Mødedato Tirsdag d. 06. februar 2024 kl. 15:00

Mødested Lokale 0.21

Mødedeltagere Stampe Duus, Tom Burgaard Madsen, Kristian Sandgaard
 Timmermann, Thorsten Larsen-Seul, Ole Hansen, Christian Ahlefeldt-
 Laurvig, Ole Brockdorff

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 6. februar 2024.....	3
Beslutning om godkendelse af Forslag til Lokalplan 3.92 Holbæk Have etape II til udsendelse i offentlig høring.....	4
Beslutning om godkendelse af skema B sag, for opførelse af almene familie- og ældreboliger i Adalundsgårdsområdet.....	7
Beslutning om godkendelse af skema B sag for opførelse af 40 almene familieboliger som senioreg boliger.....	10
Beslutning om godkendelse af områdefornyelsesprogram for Ugerløse.....	13
Beslutning om godkendelse af områdefornyelsesprogram for Kirke Eskilstrup.....	17
Beslutning om aktiviteter i udvalget i 2024.....	21
Orienteringer.....	22
Underskriftsark.....	24

Punkt 13: Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 6. februar 2024

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. dagsorden for møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 6. februar 2024 godkendes

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Punkt 14: Beslutning om godkendelse af Forslag til Lokalplan 3.92 Holbæk Have etape II til udsendelse i offentlig høring

23-016588

Beslutning

Indstilles godkendt, med de præciseringer, at der ikke med dette forslag tages stilling til vejføringen for kommende etaper, og at anlæg på tage ikke må være synlige fra jorden.

For stemte 5 (A og C)

Imod stemte 2 (V)

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 3.92 for etape II ved Holbæk Have godkendes til udsendelse i offentlig høring

Resume

Lokalplanforslaget er udarbejdet i forlængelse af FB Gruppens anmodning om at igangsætte lokalplanlægning for etape II, som er den næste etape af udbygningen ved Holbæk Have. Samtidig blev ansøgt om en justering af rammerne for den rammelokalplan, der omfatter det samlede område, for etape III og IV, som er de næste etaper i udbygningen. Det skal med denne sag besluttes, om lokalplanforslaget kan godkendes til at sendes i offentlig høring.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget 14. juni 2023 [pkt. 144](#) Beslutning om igangsætning af planlægning for etape II Holbæk have

Beskrivelse af sagen

Økonomiudvalget prioriterede på møde den 14. juni 2023 igangsætning af lokalplanlægningen for etape II, i forlængelse af FB Gruppens ansøgning herom. Samtidig blev prioriteret at foretage nogle ændringer i rammelokalplanen for den resterende del af området.

Forslag til lokalplan 3.92 består derfor af:

- Byggeretsgivende lokalplan for etape II (delområde 3), som indeholder etageboliger, daginstitution, ældrecenter, fælleshus og en del af den grønne kile
- Rammelokalplan for etape III og IV samt en del af den grønne kile. I rammelokalplanen samles alle rækkehuse i etape III (delområde 4) og der lægges op til at vejadgangen til området bliver via Samsøvej i stedet for via Holbæk Have/Roskildevej



Byggeretsgivende del af lokalplanen for etape II

Den byggeretsgivende del af den nye lokalplan, for etape II, (delområde 3) er placeret dels centralt i området, og dels ud til vejen Holbæk Have, jf. bilag 1 samt kortbilag 1 og kortbilag 6 i lokalplanforslaget. Denne del indeholder etageboliger foruden en daginstitution, et ældrecenter og et fælleshus for området, samt en del af den grønne kile.

Daginstitutionen kan opføres i to etager, og placeres i sammenhæng med den grønne kile, og ud til det torv, hvor et nyt fælleshus placeres. Fælleshuset realiseres som erstatning for den eksisterende halvbygning, der i den tidligere Lokalplan 3.83 var beskrevet med en tilsvarende funktion.

Byggeriet kan opføres i 1-6 etager, og de allerede vedtagne bestemmelser omkring bygningernes ydre fremtræden, materialevalg m.v., er i vid udstrækning videreført fra den gældende lokalplan til den nye.

Rammelokalplans del for etape III og IV

De resterende ubebyggede delområder i Holbæk Have består af:

- delområde 4 i det nordøstlige hjørne af området
- delområde 5 i den sydøstlige del
- den resterende del af den grønne kile.

Inden der kan opføres byggeri i delområde 4 og 5, skal der laves ny projektlokalplanlægning.

I lokalplanforslag 3.92 er rammerne for de to delområder ændret, så de rækkehuse, der skal opføres i de områder, samles i delområde 4 (etape III). Herved reduceres boligtalet i dette delområde fra 318 til 121 boliger.

Administrationen har i forlængelse af det reducerede boligantal foreslået, at der igen ses på en vejadgang for delområdet via Samsøvej, i stedet for via Roskildevej/ Holbæk Have. En ændring af vejadgangen koordineres med en forlængelse af cykelgaden på Højen, der sikrer, at der ikke bliver mulighed for gennemkørende biltrafik. Bilag 2 viser en foreløbig principiel vejføring.

Med en vejadgang via Samsøvej bliver boligområdet Holbæk Have bedre integreret til de omkringliggende nærområder på alle sider. Trafikken fra delområdet kan ledes til indfaldsvejen på Munkholmvej, der har bedre kapacitet end alternativet ved Holbæk Have/ Roskildevej. Ændringsforslagene bevirker, at den grønne kile kan friholdes for gennemkørende biltrafik til delområde 4. Endelig beslutning om denne vejføring træffes ikke med nærværende lokalplan, men vil først ske ved lokalplanlægning for en senere etape III.

Ved vedtagelse af den tidligere lokalplan 3.83 blev tilkendegivet nabomodstand fra beboere i området omkring Samsøvej mod denne løsning. Naboerne har i den indledende dialog om lokalplanforslag 3.92 fastholdt, at de ikke ønsker en

vejadgang via Samsøvej, dels af hensyn til bevaring af det eksisterende grønne område, og dels ud fra en vurdering af, at det ikke er en optimal trafikal løsning.

Cykelgaden ved Højen er også adgangsvej for et delområde i Holbæk have, der er ved at blive realiseret. Erfaringerne fra den allerede anlagte del af cykelgaden ved Højen, har været gode. Biltrafikken foregår som ønsket på de bløde trafikanters præmisser, og har ikke givet anledning til væsentlige efterfølgende indsigelser fra naboer.

Lokalplanforslaget med tilhørende miljøvurderingsscreening er vedlagt sagen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen indebærer ikke i sig selv økonomiske konsekvenser, men planforslaget er udarbejdet i forlængelse af indgået købsaftale med FB-Gruppen, og de i købsaftalen fastsatte økonomiske forpligtelser. Etablering af nyt kommunalt børnehus finansieres via anlægsbudgettet, hvor der er afsat 50 mio. kr. under Udvalget for Børn og Skole fordelt over 2024-2026.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Omdannelse af de tidligere idrætsarealer til et nyt boligområde vurderes at være udtryk for en bæredygtig byudvikling efter principperne om byfortætning, herunder at placere ny byudvikling inden for eksisterende byområde, frem for at inddrage nyt land. Herved gives en udvikling, der bygger videre på eksisterende infrastruktur og minimerer transportbehov.

Planforslaget indarbejder en grøn kile i bebyggelsen, der løber centralt gennem området og forbinder den nye bydel med Fælleden, med mulighed for rekreativ udfoldelse.

Med planerne arbejdes med håndtering af regnvand synligt i bebyggelsen, således at det blå element integreres rekreativt i bebyggelsen. Nedsivningsmulighederne i området er imidlertid begrænsede, så en afledning via regnvandsbassin til regnvandsledninger vil være påkrævet.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget foretaget en screening af planforslaget, der konkluderer, at planforslaget ikke indebærer væsentlige påvirkninger af omgivelserne set i forhold til det allerede foreliggende plangrundlag, der indebærer krav om miljøvurdering.

Øvrige konsekvenser

Lokalplanen indebærer ikke i sig selv økonomiske konsekvenser, da disse følger af afledte beslutninger om grundsalg m.v. ved anden sagsfremstilling. Evt. fremadrettede udgifter ved anlæg af cykelgadens forlængelse fra Højen til Samsøvej besluttes tilsvarende ikke med nærværende sagsfremstilling.

Høring

Ved tiltrædelse af hovedindstillingen sendes lokalplanforslaget i offentlig høring i 8 uger. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om Miljøvurdering

Bilag

bilag 1.pdf

Bilag 2.pdf

Lokalplanforslag 3.92 Holbæk Have etape II.pdf

Punkt 15: Beslutning om godkendelse af skema B sag, for opførelse af almene familie- og ældreboliger i Adams Have, Jyderup

23-016040

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ole Hansen (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. skema B for opførelse af 19 almene familieboliger og 22 almene ældreboliger, med en samlet anskaffelsessum på 92,8 mio. kr., godkendes.

Resume

Kommunalbestyrelsen har tidligere godkendt MNV-Boligs opførelse af 19 familieboliger og 22 ældreboliger i Adams Have, Jyderup (skema A). MNV-Bolig har været i udbud med projektet og den samlede anskaffelsessum er på 92,8 mio. kr., hvilket svarer til det fastsatte rammebeløb for alment boligbyggeri for 2024.

Anskaffelsessummen er større i skema B sagen end i skema A sagen og derfor skal sagen fremlægges til godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsen 24.05.2023: Punkt 122 - Lukket punkt

Kommunalbestyrelsen den 20.09.2023: Punkt 187: [Beslutning om godkendelse af skema A for opførelse af 19 almene familieboliger og 22 almene ældreboliger i Adams Have Jyderup, MNV Bolig](#)

Beskrivelse af sagen

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. september 2023 skema A sagen for opførelse af 19 almene familieboliger og 22 almene ældreboliger i Adams Have, Jyderup Nord. Se skitseprojekt bilag 1 og oversigtskort bilag 2. Opførelsen sker i samarbejde med en privat part, (Adams Have ApS) og Totalentreprenøren (EBH Byg Entreprise ApS).

Byggeriet opføres på en del af matr.nr. 1 dl Jyderup by, som er solgt til MNV-Bolig af Holbæk Kommune, samt et yderligere tilkøbt areal. Se bilag 3, oversigt over arealerne.

Bebyggelsen opføres som rækkehuse i ét plan, bestående af varierende boligtyper for både ældreboligerne og familieboligerne, henholdsvis som to- tre- og fire-rumsboliger.

Projektet har været i udbud og den samlede anskaffelsessum er på 92,8 mio. kr. hvilket er 1,80 mio. kr. mere end anskaffelsessummen i det tidligere godkendte skema A sag.

Den gennemsnitlige husleje er ændret fra 1.195 kr. pr. kvm pr. år til 1.231 kr. pr. kvm. pr. år eksklusive forbrugsafgifter.

Fordeling af boligerne og huslejen er følgende:

Familieboligerne:

Antal boliger	Antal rum	Antal kvadratmeter	Husleje pr. måned i kr. Skema A	Husleje pr. måned i kr. Skema B
10	3	88	8.763	9.028
9	4	95	9.460	9.746

Ældreboligerne:

Antal boliger	Antal rum	Antal kvadratmeter	Husleje pr. måned i kr. Skema A	Husleje pr. måned i kr. Skema B
7	2	64	6.373	6.566
5	2	76	7.568	7.797
10	3	84	8.365	8.617

Godkendelse af skema B betyder, at Holbæk Kommune:

- yder kommunal grundkapital med 9,3 mio. kr.
- godkender, at MNV-Bolig, afdeling Adams Have optager et realkreditlån på 81,6 mio. kr.
- stiller nødvendig regaranti for projektets realkreditlån, med en foreløbig garantistillelse på 60 procent, svarende til 49,0 mio. kr.
- på statens vegne giver tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlånet

Byggeriet forventes igangsat den 15. marts 2024.

Forklaring på Skema A-B-C vedlagt som bilag 4.

Økonomiske konsekvenser

Regaranti

Kommunen stiller regaranti for statsgarantien på realkreditlånet med op til 81,6 mio. kr. Landsbyggefonden godtgør kommunen med halvdelen af et eventuelt tab som følge af regarantien overfor statsgarantien.

Regarantien er foreløbig beregnet til 49,0 mio. kr.

Den endelige regaranti beregnes ved byggeriets færdiggørelse og påvirker ikke kommunens låneramme.

Kommunal grundkapital

Den kommunale grundkapital udgør 9,3 mio. kr.

Beløbet afholdes når skema B er godkendt og finansieres dels af nettoprovenu for salg af grund på 0,8 mio. kr. og af det afsatte beløb til udmøntning af boligstrategien.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Opvarmning af boligerne sker via luft-til-vand varmepumper, som er en energivenlig opvarmningsform med lave driftsomkostninger.

God ventilation sikres via et indeklima anlæg med høj varmegenvinding. Her er der fokus på en energivenlig løsning med stabil og omkostningseffektiv drift.

Lovgrundlag

[Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.](#)

[Almenboligloven](#)

Bilag

Bilag 1 - Skitseprojekt Adams Have

Bilag 2 - Oversigtskort

Bilag 3 - Oversigt over areal

Bilag 4 - Forklaring af skema A-B-C for nybyggeri

Punkt 16: Beslutning om godkendelse af skema B sag for opførelse af 40 almene familieboliger som senioregnet bofællesskab i Svinninge

21-022644

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ole Hansen (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. skema B for opførelse af 40 almene familieboliger som senioregnet bofællesskab, med en samlet anskaffelsessum på 86,6 mio. kr., godkendes.

Resume

Kommunalbestyrelsen har tidligere godkendt Boligselskabet Sjællands (BOSJ) opførelse af 40 almene familieboliger som seniorfællesskab i Svinninge (skema A). Byggeriet er klar til opførelse og den samlede anskaffelsessum er på 86,6 mio. kr., hvilket svarer til det fastsatte maksimumsbeløb for alment boligbyggeri for 2024.

Anskaffelsessummen er større i skema B sagen end i skema A sagen og derfor skal sagen fremlægges til godkendelse i Kommunalbestyrelsen

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsen den 15.12.2021: Punkt [311 Beslutning om princip for etablering af almene familieboliger i Svinninge](#)

Kommunalbestyrelsen den 14.12.2022: Punkt [258 Beslutning om tilsagn til almene familieboliger på Mælkebøtتهaven og Kamillehaven \(Landlyst\) i Svinninge \(skema A\)](#)

Beskrivelse af sagen

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. december 2022 skema A for opførelse af 40 almene familieboliger som senioregnet bofællesskab, i Mælkebøtتهaven og Kamillehaven i Svinninge. Se Bilag 1 - Udstykning Landlyst og Bilag 2 - Kortbilag Kløverhaven og Mælkebøtتهavens placering i Svinninge. Opførelsen sker i samarbejde med en privat part Landlyst ApS og med Totalentreprenøren Kabi Enterprise.

Projektet udformes som et senioregnet bofællesskab som i sin sammensætning af boligtyper og størrelser tilgodeser behovet for mindre 2-, 3- og 4-værelses boliger for Svinninge og omlandets mange seniorer.

Den samlede anskaffelsessum er på 86,6 mio. kr. hvilket er 6,6 mio. kr. mere end anskaffelsessummen i det tidligere godkendte skema A sag. Anskaffelsessummen svarer til det fastsatte maksimumsbeløb for alment boligbyggeri for 2024.

Den gennemsnitlige husleje er ændret fra skema A til skema B fra 1.065 kr. pr. kvm pr. år til 1.135 kr. pr. kvm. pr. år eksklusive forbrugsafgifter.

Boligerne størrelse og husleje fordeles således:

Antal boliger	Antal rum	Antal kvadratmeter	Husleje pr. måned	Husleje pr. måned
			i kr.	i kr.
			Skema A	Skema B
17	2	65	5.769	6.170
16	3	92	8.165	8.730
7	4	112	9.940	10.480

Godkendelse af skema B betyder samtidig, at Holbæk Kommune:

- yder kommunal grundkapital med 6,9 mio. kr.
- godkender, at BOSJ, afdeling Landlyst optager et realkreditlån på 78,0 mio. kr.
- stiller nødvendig regaranti for projektets realkreditlån, med en foreløbig garantistillelse på 62,98 procent, svarende til 49,0 mio. kr.
- på statens vegne giver tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlånet

Byggeriet forventes igangsat umiddelbart efter godkendelse af skema B.

Forklaring på Skema A-B-C vedlagt som bilag 3.

Økonomiske konsekvenser

Regaranti

Kommunen stiller regaranti for statsgarantien på realkreditlånet med op til 78,0 mio. kr. Landsbyggefonden godtgør kommunen med halvdelen af et eventuelt tab som følge af regarantien overfor statsgarantien.

Regarantien er foreløbig beregnet til 49,0 mio. kr.

Den endelige regaranti beregnes ved byggeriets færdiggørelse og påvirker ikke kommunens låneramme.

Kommunal grundkapital

Den kommunale grundkapital udgør 6,9 mio. kr.

Beløbet afholdes når skema B er godkendt og finansieres af det afsatte beløb til udmøntning af boligstrategien.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Der vurderes ikke umiddelbart at være nogle væsentlige miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Lovgrundlag

[Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.](#)

[Almenboligloven](#)

Bilag

Bilag 1 - Udstykning Landlyst

Bilag 2 - Kortbilag Kløverhaven og Mælkebøtتهavens placering i Svinninge

Bilag 3 - Forklaring af skema A-B-C for nybyggeri

Punkt 17: Beslutning om godkendelse af områdefornyelsesprogram for Ugerløse

22-030494

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ole Hansen (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. program for områdefornyelse Ugerløse godkendes med henblik på udbetaling af ansøgte statslige midler

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede i december 2022 at igangsætte en områdefornyelse i Ugerløse. Nu er programmet for områdefornyelse af Ugerløse klar til godkendelse. Kommunalbestyrelsen skal godkende programmet senest februar 2024 for at kunne modtage midler fra staten.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 3. maj 2022: Pkt. 53. [Drøftelse af det videre arbejde med lokal udvikling](#)

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 6. september 2022: Pkt. 91. [Drøftelse af det videre arbejde med lokal udvikling](#)

Udvalget for plan, Bolig og Lokal Udvikling den 29. november 2022: Pkt. 140. [Beslutning om igangsætning af initiativer for arbejdet med lokal udvikling](#)

Økonomiudvalget den 7. december 2022: Pkt. 285. [Beslutning om igangsætning af initiativer for arbejdet med lokal udvikling](#)

Kommunalbestyrelsen den 14. december 2022: Pkt. 270. [Beslutning om igangsætning af initiativer for arbejdet med lokal udvikling](#)

Beskrivelse af sagen

Lokalområdet Ugerløse

I december 2022 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte en områdefornyelsesindsats i Ugerløse med det udgangspunkt at støtte op om et engagement, der eksisterer i området og at styrke stedets potentialer.

Borgere fra lokalområdet Ugerløse har siden juni 2023 været inddraget i idéudvikling, og herigennem en udpegning af lokalområdets potentialer og muligheder for udvikling. Der har foregået et udviklingsarbejde med stort gåpåmod og lyst til at drive nye projekter lokalt med henblik på at øge såvel sociale som fysiske løft. De lokale kræfter har haft en vigtig funktion i at kvalificere indsatsen. Formålet er at sikre, at de konkrete indsatser kan leve videre efter endt områdefornyelsesindsats. Selve udpegningen af indsatsområderne er gjort ud fra lokalområdets prioriterede ønsker. Ref. Bilag 2 – idékatalog fra borgermøde den 15. august 2023.

Program for områdefornyelse i Ugerløse

Områdefornyelsens indsatsområder for Ugerløse er nærmere defineret i indeværende områdefornyelsesprogram (Bilag 1), der er udarbejdet i tæt samarbejde med borgere, aktive samarbejdspartnere og interessenter i lokalområdet.

Af områdefornyelsesprogrammet fremgår følgende lokalt udpegede indsatser/ overordnede temaer

- Natur, forbindelser og mødesteder. De eksisterende grønne områder og tomme arealer i byen, skal aktiveres gennem aktive byrum, beplantning og opholdsmuligheder. Herudover skal forbindelserne til det omkringliggende landskab, der omgiver byen, styrkes og naturen skal blive en del af hverdagslivet i byen.
- Byfællesskab. En styrkelse af offentlige mødesteder til folk i alle aldre, med et særligt fokus på børn og unge, og deres plads i byen. Desuden ønsker borgerne at forbedre byens kommunikationsveje, så flere borgere får kendskab til byens tilbud.
- Trafik og bymiljø. Indsatsen har fokus på at vise udefrakommende, at Ugerløse er dejligt sted at bo. Derudover er der fokus på at afklare mulige løsninger på de trafikale udfordringer.

Områdefornyelsesprogrammet (Bilag 1) indeholder en beskrivelse af området, herunder udfordringer og potentialer, og en gennemgang af potentielle indsatser, som kan være med til at forny området og byen. Programmet sætter fokus på lokal forankring og de kræfter, som skal løfte projekterne. Programmet sætter rammen for den næste fase, hvor udpegning af konkrete indsatser skal ske. Derudover indeholder programmet et samlet budget og en tidsplan for den konkrete områdefornyelse samt en procesoversigt, der giver et indblik inddragelsesprocessen.

Områdefornyelse i Ugerløse løber fra den 1. juni 2023 – 31. december 2025. Programmet er udviklet i tæt samarbejde med lokalområdet, med henblik på at sikre forankring lokalt og hermed den videre udvikling af Ugerløse. Indholdet til programmet er godkendt i den lokale programgruppe den 14. december 2023, og skal i næste fase danne grundlag for udpegning af de konkrete indsatser i samarbejde med de lokale grupper.

Indeværende områdefornyelsesprogram skal politisk vedtages senest februar 2024, for at kunne udnytte den statslige ramme til landsbyfornyelse fra 2022.

Hvad er en områdefornyelse

Opsummerende er en områdefornyelse igangsat af kommunen, der således er ansvarlig for udvikling af et eller flere lokalområder over en 5-årig periode. En statslig medfinansieret områdefornyelse stiller krav til stor grad af lokal involvering og borgerinddragelse i processen, at udviklingen udmøntes i en form for konkret fysisk projekt samt at et områdefornyelsesprogram, der er udarbejdet i tæt samarbejde med lokalområdet, godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der er, som beskrevet i den politiske indstilling december 2022, krav om 40 % kommunal egenfinansiering for at kunne opnå statslig finansiering til de resterende 60 %. I indeværende områdefornyelsesindsatser (Ugerløse og Kirke Eskilstrup) bidrager Holbæk Kommune med i alt for de to områdefornyelser 800.000 kr. årligt (2,4 mio. kr. over 3 år), og Holbæk Kommune kan ved godkendelse af indeværende områdefornyelsesprogrammer hente samlet 3,6 mio. kr. i statslig refusion til de to igangsatte områdefornyelsesprojekter. Over den 3-årige projektperiode lyder den samlede områdefornyelsesfinansiering således på i alt 6 mio. kr., hvoraf 1,95 mio. kr. går til løn til projektleder for begge områdefornyelser.

Statens refusion af midler til områdefornyelse kan bruges til fysiske tiltag, lønmidler, sociale arrangementer mv. Se nærmere beskrivelse i bilag 3.

En lokalt forankret proces

Inddragelsesprocessen, som blev påbegyndt i juni 2023, har frem til nu omhandlet udarbejdelsen af områdefornyelsesprogrammet; herunder afholdelse af et borgermøde og inddragelse af lokalbefolkningen, for at sætte retningen for områdefornyelsen. Processen har fokuseret særligt på det nære samarbejde og løbende dialog med lokale kræfter. De lokale kræfter har vist høj grad af gåpåmod, engagement og lyst til at udvikle byens fysiske og sociale rammer.

Den næste fase består i udpegning af konkrete indsatser i samarbejde med de lokale grupper.

Økonomiske konsekvenser

De kommunale midler til områdefornyelsen er afsat i forbindelse med den politiske igangsættelse den 14. december 2022. Midlerne fra 2023 til 2025 er driftsmidler og er prioriteret til projekter indenfor områdefornyelse. Dertil er der anlægsmidler fra 2022 prioriteret til projektet.

Med politisk godkendelse af områdefornyelsesprogrammet godkendes prioritering af midler til projektet.

Indsatsen for områdefornyelse i Ugerløse blev godkendt igangsat ud fra nedenstående fordeling:

Indsatsområde	Udvalgets pulje til lokal udvikling	Statslig ramme til landsbyfornyelse
Områdefornyelse Ugerløse	400.000 kr. årligt (svarende til 40 % egenfinansiering). I alt 1,2 mio. i perioden 2023-2025.	Der hentes 60 % statslig medfinansiering/ refusion (svarende til 1,8 mio. i perioden 2023-2025).

Se bilag 4 for yderligere overblik over fordeling af midler fra udvalgets pulje til lokal udvikling 2023-2025.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Der vurderes ikke umiddelbart at være nogle væsentlige miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Høring

Processen omkring udarbejdelsen af områdefornyelsesprogrammet har haft et stort fokus på inddragelse af borgerne. I første del af processen bidrog Lokalforum, hvorefter en gruppe frivillige borgere, programgruppen, løbende har været involveret i udformningen af programmet. Programmet er opbygget omkring Helhedsplanen for Ugerløse samt det idékatalog, der blev udarbejdet på borgermødet den 15. august 2023.

Det respektive lokalområde har godkendt programindholdet på borgermødet den 14. december 2023 og herunder udvalgt indsatsområderne. Næste skridt er en yderligere definition af indsatserne samt opstart af samarbejde med relevante administrative instanser med henblik på en kvalificering af de endelige projekter.

I løbet af de kommende projektfaser vil flere arbejdsgruppemøder samt styregruppemøder afvikles med henblik på at sikre fremgang i de respektive indsatser samt at indsatserne flugter de lokales ønsker.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer - LBK nr. 794 af 27/04/2021

Bilag

Bilag 1_ Ugerløse Program

Bilag 2 - Idékatalog fra borgermøde den 15.08.23

Bilag 3_ Krav til statslig refusion af midler

Bilag 4_ Oversigt over fordeling af midler

Punkt 18: Beslutning om godkendelse af områdefornyelsesprogram for Kirke Eskilstrup

22-030494

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ole Hansen (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. program for områdefornyelse Kirke Eskilstrup godkendes med henblik på udbetaling af ansøgte statslige midler

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede i december 2022 at igangsætte en områdefornyelse i Kirke Eskilstrup. Nu er programmet for områdefornyelse af Kirke Eskilstrup klar til godkendelse. Kommunalbestyrelsen skal godkende programmet senest februar 2024 for at kunne modtage midler fra staten.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 3. maj 2022: Pkt. 53. [Drøftelse af det videre arbejde med lokal udvikling](#)

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 6. september 2022: Pkt. 91. [Drøftelse af det videre arbejde med lokal udvikling](#)

Udvalget for plan, Bolig og Lokal Udvikling den 29. november 2022: Pkt. 140. [Beslutning om igangsætning af initiativer for arbejdet med lokal udvikling](#)

Økonomiudvalget den 7. december 2022: Pkt. 285. [Beslutning om igangsætning af initiativer for arbejdet med lokal udvikling](#)

Kommunalbestyrelsen den 14. december 2022: Pkt. 270. [Beslutning om igangsætning af initiativer for arbejdet med lokal udvikling](#)

Beskrivelse af sagen

Lokalområdet Stestrup og byen Kirke Eskilstrup

Borgere fra lokalområdet Stestrup, med byen Kirke Eskilstrup som fokusområde, har siden juni 2023 været inddraget i idéudvikling, og herigennem en udpegning af lokalområdets potentialer og muligheder for udvikling. Der har foregået et udviklingsarbejde med stort gåpåmod og lyst til at drive nye projekter lokalt med henblik på at øge såvel sociale som

fysiske løft. De lokale kræfter har haft en vigtig funktion i at kvalificere indsatsen. Formålet er at sikre, at de konkrete indsatser kan leve videre efter endt områdefornyelsesindsats. Selve udpegningen af indsatsområderne er gjort ud fra lokalområdets prioriterede ønsker. Ref. Bilag 2 – idékatalog fra borgermøde den 27. september 2023.

Program for områdefornyelse i Kirke Eskilstrup

Områdefornyelsens indsatsområder for Kirke Eskilstrup er nærmere defineret i indeværende områdefornyelsesprogram (Bilag 1), der er udarbejdet i tæt samarbejde med borgere, aktive samarbejdspartnere og interessenter i lokalområdet.

Af områdefornyelsesprogrammet fremgår følgende lokalt udpegede indsatser/ overordnede temaer

- Natur og forbindelser. Der er et ønske om at inddrage det eksisterende, naturskønne landskab der omgiver byen og gøre det mere tilgængeligt at anvende naturen aktivt i hverdagen. Det kan samtidigt være med til at styrke naturen som attraktion i byen.
- Mødesteder og fællesskaber. Indsatsen skal arbejde med mødesteder til folk i alle aldre og til forskelligartede aktiviteter. Bænke, åbne pladser og legeområder er blandt de tiltag, der efterspørges af lokalområdet.
- Bymiljø. I denne indsats fokuseres på elementer, der kan styrke hovedgaden som vartegn for byen og som indbyder borgere, såvel som besøgende, til ophold og fællesskab.

Områdefornyelsesprogrammet (Bilag 1) indeholder en beskrivelse af området, herunder udfordringer og potentialer, og en gennemgang af potentielle indsatser, som kan være med til at forny området og byen. Programmet sætter fokus på lokal forankring og de kræfter, som skal løfte projekterne. Programmet sætter rammen for den næste fase, hvor udpegning af konkrete indsatser skal ske. Derudover indeholder programmet et samlet budget og en tidsplan for den konkrete områdefornyelse samt en procesoversigt, der giver et indblik inddragelsesprocessen.

Områdefornyelsen i Kirke Eskilstrup løber fra d. 1. juni 2023 – 31. december 2025. Programmet er udviklet i tæt samarbejde med lokalområdet, med henblik på at sikre forankring lokalt og hermed den videre udvikling af Kirke Eskilstrup. Indholdet til programmet er godkendt i den lokale programgruppe den 13. december 2023, og skal i næste fase danne grundlag for udpegning af de konkrete indsatser i samarbejde med de lokale grupper.

Indeværende områdefornyelsesprogram skal politisk vedtages senest februar 2024, for at kunne udnytte den statslige ramme til landsbyfornyelse fra 2022.

Hvad er en områdefornyelse

Opsummerende er en områdefornyelse igangsat af kommunen, der således er ansvarlig for udvikling af et eller flere lokalområder over en 5-årig periode. En statslig medfinansieret områdefornyelse stiller krav til stor grad af lokal involvering og borgerinddragelse i processen, at udviklingen udmøntes i en form for konkret fysisk projekt samt at et områdefornyelsesprogram, der er udarbejdet i tæt samarbejde med lokalområdet, godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der er, som beskrevet i den politiske indstilling december 2022, krav om 40 % kommunal egenfinansiering for at kunne opnå statslig finansiering til de resterende 60 %. I indeværende områdefornyelsesindsatser (Ugerløse og Kirke Eskilstrup) bidrager Holbæk Kommune med i alt for de to områdefornyelser 800.000 kr. årligt (2,4 mio. kr. over 3 år), og Holbæk Kommune kan ved godkendelse af indeværende områdefornyelsesprogrammer hente samlet 3,6 mio. kr. i statslig refusion til de to igangsatte områdefornyelsesprojekter. Over den 3-årige projektperiode lyder den samlede områdefornyelsesfinansiering således på i alt 6 mio. kr., hvoraf 1,95 mio. kr. går til løn til projektleder for begge områdefornyelser.

Statens refusion af midler til områdefornyelse kan bruges til fysiske tiltag, lønmidler, sociale arrangementer mv. Se nærmere beskrivelse i bilag 3.

En lokalt forankret proces

Inddragelsesprocessen, som blev påbegyndt i juni 2023, har frem til nu omhandlet udarbejdelsen af områdefornyelsesprogrammet; herunder afholdelse af et borgermøde og inddragelse af lokalbefolkningen, for at sætte retningen for områdefornyelsen. Processen har fokuseret særligt på det nære samarbejde og løbende dialog med lokale

kræfter. De lokale kræfter har vist høj grad af gåpåmod, engagement og lyst til at udvikle byens fysiske og sociale rammer.

Lokalområdet er i øvrigt selv i gang med at tale med lodsejere med henblik på at planlægge for potentielle ruter for et samlet stisystem.

Den næste fase består i udpegning af konkrete indsatser i samarbejde med de lokale grupper.

Økonomiske konsekvenser

De kommunale midler til områdefornyelsen er afsat i forbindelse med den politiske igangsættelse den 14. december 2022. Midlerne fra 2023 til 2025 er driftsmidler og er prioriteret til projekter indenfor områdefornyelse. Dertil er der anlægsmidler fra 2022 prioriteret til projektet.

Med politisk godkendelse af områdefornyelsesprogrammet godkendes prioritering af midler til projektet.

Indsatsen for områdefornyelse i Kirke Eskilstrup blev godkendt igangsat ud fra nedenstående fordeling:

Indsatsområde	Udvalgets pulje til lokal udvikling	Statslig ramme til landsbyfornyelse
Områdefornyelse Kirke Eskilstrup	400.000 kr. årligt (svarende til 40 % egenfinansiering). I alt 1,2 mio. i perioden 2023-2025.	Der hentes 60 % statslig medfinansiering/ refusion (svarende til 1,8 mio. i perioden 2023-2025).

Se bilag 4 for yderligere overblik over fordeling af midler fra udvalgets pulje til lokal udvikling 2023-2025.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Der vurderes ikke umiddelbart at være nogle væsentlige miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Høring

Processen omkring udarbejdelsen af områdefornyelsesprogrammet har haft et stort fokus på inddragelse af borgerne. I første del af processen bidrog Lokalforum, hvorefter en gruppe frivillige borgere, programgruppen, løbende har været involveret i udformningen af programmet. Programmet er opbygget omkring det idékatalog, der blev udarbejdet på borgermødet den 27. september 2023.

Det respektive lokalområde har godkendt programindholdet på borgermødet den 13. december 2023 og herunder udvalgt indsatsområderne. Næste skridt er en yderligere definition af indsatserne samt opstart af samarbejde med relevante administrative instanser med henblik på en kvalificering af de endelige projekter.

I løbet af de kommende projektfaser vil flere arbejdsgruppemøder samt styregruppemøder afvikles med henblik på at sikre fremgang i de respektive indsatser samt at indsatserne flugter de lokales ønsker.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer - LBK nr. 794 af 27/04/2021

Bilag

Bilag 1_ Kirke Eskilstrup Program

Bilag 2 - Idékatalog fra borgermøde 27.09.23

Bilag 3_ Krav til statslig refusion af midler

Bilag 4_ Oversigt over fordeling af midler

Punkt 19: Beslutning om aktiviteter i udvalget i 2024

23-023388

Beslutning

De foreslåede emner er godkendt i den anførte rækkefølge.

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. det besluttes, hvilke 2-3 emner der skal være temadrøftelser om eller introduktion til som en del af udvalgmøderne i 2024

Resume

Udvalget skal tage stilling til hvilke emner, der skal være temadrøftelser om eller introduktioner til på udvalgmøderne i 2024.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 6. juni 2023, punkt 64: [Beslutning om introduktioner til udvalget i 2. halvår 2023](#)

Beskrivelse af sagen

Temadrøftelser/introduktioner som en del af udvalgmødet

Udvalget besluttede i juni 2023 en del temaer til temadrøftelser/introduktioner i 2. halvår af 2023. Det sidste af temaerne er planlagt til udvalgmødet i marts 2024. Det er en indflyvning til, hvilke forskellige samarbejdsformer i henholdsvis bygge- og anlægsfasen samt den efterfølgende drift, der kan anvendes som offentlig bygningsejer i de forskellige typer af ejendomme.

Administrationen indstiller, at udvalget beslutter hvilke 2-3 emner der skal være temadrøftelse om eller introduktion til som en del af udvalgmøderne i 2024.

Forslag til relevante temaer:

- Infrastruktur ved indfaldsveje til Holbæk By
- Trafiksikkerhedsplan
- Serviceniveauer på drift af veje, stier og fortove
- Serviceniveauer på drift af kommunale ejendomme

Der er lagt op til temadrøftelser eller introduktioner på cirka 30-45 minutter på hvert andet udvalgmøde.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Der vurderes ikke umiddelbart at være nogle væsentlige miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Punkt 20: Orienteringer

Beslutning

Sagsfremstilling

Indstilling

Eventuelle orienteringer fra formanden

Eventuelle orienteringer fra medlemmerne

Eventuelle orienteringer fra direktionen

Forventede sager på de næste tre ordinære møder i udvalget:

Mødet den 5. marts 2024:

- Ansøgning om godkendelse af realkreditlån og huslejestigning for afdeling 1 BYG 1933
- Introduktion til hvilke forskellige samarbejdsformer i hhv. bygge- og anlægsfasen samt den efterfølgende drift, der kan anvendes som offentlig bygningsejer i de forskellige ejendomme
- Beslutning om at sende lokalplansforslag 16.05 og kommuneplantillæg 9 Boligområde syd for Østrupevej, Ugerløse i offentlig høring.
- Orientering om sagsbehandling på plan-, byggesag- og landzoneområdet
- Beslutning om nye vedtægter for parkeringsfonden
- Drøftelse af proces for etablering af almene boliger
- Borgerrådgiverens beretning

Mødet den 2. april 2024:

- Beslutning om at sende lokalplanforslag 6.21 og kommuneplantillæg 19 for mobilmast og boliger i Hagested i offentlig høring.
- Beslutning om at sende lokalplanforslag 17.05 og kommuneplantillæg 18 for Have Borupvej i St. Merløse til offentlig høring.

Mødet den 8. maj 2024:

- Orientering om Fremtidens færge
- Beslutning om etablering af almene boliger
- Beslutning om at sende lokalplanforslag 3.93 for boligbebyggelse i Tjebberup Landsby til offentlig høring

Oversigt over kommende borgermøder for kerneområdet Vækst og Bæredygtighed.

Udvalgsmedlemmerne har ikke mødepligt til borgermøderne.

Emne

Dato og tid

Sted

Februar

Invitation til ”åben byggeplads” –
Skagerakvejens forlængelse

Onsdag den
7/2 fra kl. 14-
16

På byggepladsen overfor
Oldvejen 20, 4300 Holbæk

Emne	Dato og tid	Sted
Marts		
Borgermøde om Kystbeskyttelse ved Kisserup (KMN)	Tirsdag d. 19/3 kl. 18-20:30	Udby Skole, Pyramiden Udbyvej 42, 4300 Holbæk
Borgermøde om Forslag til Lokalplan 3.92 Holbæk Have_ etape II	ukendt	

April

Borgermøde vedr. lokalplanforslag 16.05 Boligområde syd for Østrupvej, Ugerløse (PBL)

Maj

Borgermøde vedr. lokalplansforslag 17.05 ved Have Borupvej i St. Merløse (PBL)

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Orienteringssag

Punkt 21: Underskriftsark

Beslutning