

# REFERAT 22-25 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling d. 06-11-2024

**Mødedato** Onsdag d. 06. november 2024 kl. 08:00

**Mødested** Lokale 0.13

**Mødedeltagere** Stampe Duus, Kristian Sandgaard Timmermann, Thorsten Larsen-Seul, Lars Qvist, Ole Brockdorff, Ole Hansen (Afbud), Christian Ahlefeldt-Laurvig

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 06. 11. 2024.	3
Drøftelsessag vedrørende den videre udvikling af Tjebberup Bakker.....	4
Beslutning om at sende lokalplanforslag 8.09 for boliger ved Maglemosen i Gislinge i offentlig hør	7
Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanforslag 3.93 for Ny rækkehusbebyggelse i Tjebberup	9
Beslutning om godkendelse af skema A, for opførelse af almene boliger og et fælleshus, Adams Ha	11
Beslutning om at sende forslag til lokalplan 8.02 og kommuneplantillæg for Sandby Vindpark med	14
Orientering om planlægning for vedvarende energianlæg i Holbæk Kommune.....	17
Drøftelse af budgetopfølgning september 2024.....	19
Orienteringer.....	20
Underskriftsark.....	22

# **Punkt 118: Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 06. 11. 2024**

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. dagsorden for møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 06.11 2024 godkendes

## **Sagsgang og sagstype**

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

# Punkt 119: Drøftelsessag vedrørende den videre udvikling af Tjebberup Bakker

22-031778

## Beslutning

Drøftet.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. det videre arbejde med udviklingen af Tjebberup Bakker drøftes, med afsæt i den fremtidige boligsammensætning og lokalplantyper.

### Resume

I denne sag skal udvalget drøfte hvordan udviklingen af Tjebberup Bakker skal ske. Emner til drøftelsen er boligtyper og boligsammensætning og om lokalplanen skal give byggerettighed for hele området eller kun for dele af området.

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling  
Drøftelsessag

Sagshistorik, henvisninger

Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 4. september 2024: [Punkt 97: Orientering om projektudviklingen af boligområde Tjebberup Bakker](#)

Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 6. maj 2024: [Punkt 60: Orientering om projektudviklingen af boligområde Tjebberup Bakker](#)

Økonomiudvalget den 14. september 2022: [Pkt. 182 Igangsætning af lokalplan for Holbæk Øst](#)

## Beskrivelse af sagen

### Baggrund:

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling har i maj og september 2024 fået forelagt to orienteringssager om status på udviklingen af Tjebberup Bakker, der er placeret i den østlige del af Holbæk. Sagerne har givet udvalget et indblik i projektudvikleres ønsker og forventninger. På mødet i maj tilkendegav udvalget et ønske om en ny projektorientering med fokus på typen af lokalplan og mulighederne for realisering af den kommende børneinstitution. På mødet i september fremkom udvalget med et ønske om en drøftelse af de emner, der er beskrevet i sagsfremstillingen herunder.

Emnet vedrørende den kommende børneinstitution vil blive fremlagt i en separat drøftelsessag for Udvalget for Børn og Skole.

Udvikler har fremlagt to forslag til bebyggelsesplaner, der fremgår af **bilag 1 - forslag A** og **bilag 2 - forslag B**. Overordnet er de to forslag til bebyggelsesplan identiske, med i alt ni delområder. Heraf er seks delområder til boliger, et delområde til daginstitution, et delområde til håndtering af overskudsjord og et delområde til håndtering af regnvand og grønne fællesområder. Forskellen på bebyggelsesplanerne er, at to af delområderne ønskes som fleksområder, der enten kan være som åben-lav boliger (parcelhuse) eller tæt-lav boliger (rækkehuse)

### Prognoser:

Udbygningen af Tjebberup Bakker er indregnet i befolkningsprognosen og er indregnet i både dagtilbuds- og

skoleprognosen, som danner grundlag for de kommende kapacitetstilpasninger. Tjebberup er indarbejdet i kommunens prognoser med 477 boliger, der er baseret på indledende bebyggelsesplaner.

Bebyggelsesplanerne er på henholdsvis 584 boliger (forslag A) og 428 boliger (forslag B). En forøgelse af antallet af nye boliger med 107 boliger vil medføre flere borgere i Holbæk By. Men det vurderes ikke at have afgørende betydning i lyset af at der i Holbæk Øst er planlagt for ca. 1.800 boliger i de kommende 12 år og der er planlagt for over 5.000 boliger for hele Holbæk by. Der vil være justeringer af antallet af boliger i takt med den videre planlægning.

#### *Emner til drøftelse:*

Der er behov for en politisk drøftelse og tilkendegivelse om de væsentlige emner, som er beskrevet i denne sag, forud for det videre arbejde med udviklingen af Tjebberup Bakker.

Nedenfor er en kort introduktion til emnerne og forslag til emnedrøftelser. I **bilag 3** er emnerne uddybet og beskrevet med fordele og ulemper ved de forskellige muligheder for udviklingen af området.

#### Boligtyper og beboersammensætning:

Tjebberup Bakker skal blandt andet udvikles med øje for fællesskabet – både det overordnede fællesskab med nabobebyggelser, men også fællesskabet på tværs af delområder og boligtyper.

Udvikler har to forslag til bebyggelsesplaner med hver deres boligsammensætning.

Det første forslag (A) indeholder kun tæt-lav boliger, det vil sige rækkehuse, dobbelthuse og gårdhavehuse med i alt 584 boliger.

Det andet forslag (B) indeholder en blanding af tæt-lav boliger og åben-lav boliger, det vil sige en blanding af rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og parcelhuse med i alt 428 boliger.

Begge planer er disponeret med overskuelige delområder, hvor boligerne er placeret, så man naturligt møder sine naboer, hvilket skaber liv og tryghed på tværs af ejerformer, aldre, familieforhold med mere. Derudover indbyder interne og eksterne grønne områder til fællesskaber i lille eller stor skala, og kan sætte rammerne for trivsel.

I den vestlige del af Holbæk (Holbæk Vest) er planlægningen for en nyt stort boligområde i gang, og til sammenligning vil der i 1. etape kunne opføres ca. 450 boliger, hvoraf 20 boliger er parcelhuse, og de resterende er rækkehuse.

- En overvejelse, der kan indgå i drøftelsen, er, hvordan Tjebberup Bakker kan opnå mest diversitet i beboersammensætningen?

#### Type af lokalplan

En lokalplan er et juridisk dokument, der fastlægger detaljerede bestemmelser for, hvordan et område kan anvendes og udvikles. I en lokalplan kan der ikke fastsættes bestemmelser om ejerforhold, og heller ikke fastlægges en bestemt rækkefølge i udbygningen af området. Der er altid pligt til at udarbejde en lokalplan, hvis byggeriet eller anlæg skønnes at have en væsentlig indvirkning på omgivelserne.

Der kan udarbejdes forskellige typer af lokalplan alt efter formålet, f.eks. temalokalplan, bevarende lokalplan eller en rammelokalplan, der bliver byggeretsgivende for dele af området, eller en (projekt)lokalplan, der byggeretsgivende for hele området.

En (projekt)lokalplan der omfatter hele området kan sikre en ensartet udvikling og give klarhed om hvad der kan bygges og hvordan.

En rammelokalplan er en plan der omfatter hele området, men bliver kun byggeretsgivende for et mindre område. Den type planer giver fleksibilitet og sikre en udbygningstakt der følger konjekturen og behov.

- En overvejelse, der kan indgå i drøftelsen, er, hvordan Tjebberup Bakker kan udvikles til at modstå økonomiske udsving og efterspørgsler.

Administrationen vil inddrage de væsentlige pointer fra drøftelsen i det videre arbejde med Tjebberup Bakker.

#### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

## Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

## **Bilag**

Bilag 1 Forslag A delområder tæt-lav

Bilag 2 Forslag B delområder åben-lav

Bilag 3 drøftelesesag

# Punkt 120: Beslutning om at sende lokalplanforslag 8.09 for boliger ved Maglemosen i Gislinge i offentlig høring

24-000431

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplanforslag 8.09 godkendes til udsendelse i offentlig høring.

#### Resume

Udvalget skal beslutte, om forslag til lokalplan 8.09 skal godkendes til udsendelse i offentlig høring. Lokalplanen skal sikre en bebyggelsesplan, der kan tage højde for fremtidige ekstreme regnhændelser ved at anvende ca. 40 % af grundarealet til skybrudsareal, da dele af området kan være i risiko for oversvømmelse.

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Kommunalbestyrelsen  
Beslutningssag

## Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget den 21. februar 2024: [Punkt 32 Beslutning om igangsætning af planlægning for tæt-lav boliger ved Maglemosen, Gislinge](#)

## Beskrivelse af sagen

### *Bebyggelsesplanen*

Bebyggelsesplanen er udarbejdet med afsæt i områdets risiko for oversvømmelser. Muligheden for nedsivning af regnvand bliver besværliggjort af blandt andet højt grundvandsspejl og områdets sammensætning af jordarter. Beregninger har vist, at cirka tre ud af områdets syv hektar skal udlægges som skybrudsareal med bassiner for at kunne håndtere ekstreme regnhændelser, som ved en 100 års hændelse.

Dette faktum resulterer i en bebyggelsesplan, hvor der kun placeres boliger mod syd og vest, mens arealet mod nord og øst (Tranekær) friholdes for bebyggelse. Dette giver en bebyggelsesplan med et markant udtryk, idet man har et stort sammenhængende grønt område med mulighed for leg og ophold i tørre perioder, men som ændrer karakter ved større regnhændelser og afhjælper problemer med oversvømmelse af området.

I forbindelse med anlæggelsen af skybrudsarealet vil der være behov for at terrænregulere i størstedelen af området. Skybrudsarealet udformes, så det ligger lavere i terrænet end boligerne og det afgravede overskudsjord skal så vidt muligt genbruges ved at lægge jorden oven på det område, hvor boligerne skal placeres. Det vil ligeledes være muligt at placere overskudsjorden langs med jernbanen, som en afskærmning der skal efterbehandles så den får samme udtryk og karakter som den eksisterende afskærmning langs med Tranekær.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Tranekær, og skal fremstå som en forlængelse af Tranekær. Midt på strækningen forgrener vejen sig i en slynget boligvej og en mindre boligvej mod vest. Alle veje skal indrettes, så de indbyder til lav fart.

Bebyggelsesplanen indeholder i alt 68 rækkehuse med en fordeling på ca. 44 boliger i delområde 1 og ca. 24 boliger i delområde 2. Boligerne i delområde 1 er placeret i rækker med 3-5 boliger parallelt med boligvejene, så ankomst og

parkering ligger i tilknytning til vejene. Boligerne i delområde 2 er placeret i rækker med 2-4 boliger vinkelret på den slyngede boligvej. Her er parkeringen samlet i mindre fælles parkeringsarealer langs ved boligvejen. Dette giver luft mellem boligerne og nærhed til det grønne skybrudsareal.

Alle boliger opføres i ét plan og skal fremstå med tage med lav taghældning. Mellem boligrækkerne er der plads til stier, så man kan bevæge sig rundt internt i området, men også sikre en let tilgængelighed til naboomgivelserne for gående og cyklister.

#### *Den videre proces*

Ved godkendelse af lokalplanen til offentlig høring vil der blive afholdt et borgermøde i lokalområdet. Borgermødet vil have karakter af informationsmøde, hvor de fremmødte får en gennemgang af de væsentlige emner i lokalplanen, og der vil blive lejlighed til at stille spørgsmål til lokalplanen og processen.

#### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

Bebyggelsesplanen er disponeret til at kunne håndtere ekstreme regnhændelser (en 100 års-hændelse). Disponeringen har medført, at den nordøstlige del af området udlægges til skybrudsareal med forsinkelses- og nedsivningsbassin.

#### Høring

Lokalplanen vil blive sendt i offentlig høring i 7 uger. Høringsperioden er forlænget med 3 uger, fordi høringen ligger hen over jul og nytår 2024. Som nævnt vil der i forbindelse med den offentlige høring blive holdt et borgermøde den 12. december 2024, og administrationen arbejder på at mødet afholdes på Gislinge Skole.

## **Lovgrundlag**

[Planloven](#)

[Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter \(VVM\)](#)

### **Bilag**

Bilag 1 Forslag Lp 8.09 for boliger ved Maglemosen i Gislinge

Bilag 2 LP8.09\_Miljøscreening\_vers3

# Punkt 121: Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanforslag 3.93 for Ny rækkehusbebyggelse i Tjebberup Landsby

23-015776

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan nr. 3.93 vedtages endeligt med de ændringer der fremgår af sagsfremstillingen

## Resume

Lokalplanforslag 3.93 har været i offentlig høring i 4 uger. Der er modtaget syv høringssvar, som har givet anledning til en række mindre ændringer til lokalplanforslaget. I denne sag skal det besluttes om lokalplansforslag 3.93 skal vedtages endeligt med de ændringsforslag, der fremgår af sagsfremstillingen.

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal udvikling og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningssag.

## Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget 17. maj 2023, pkt. 112: [Beslutning om igangsætning af lokalplan for ny boligbebyggelse i Tjebberup Landsby](#)

Kommunalbestyrelsen 21. august 2024 [pkt. 154: Beslutning om at sende lokalplan 3.93 for rækkehusbebyggelse i Tjebberup Landsby i offentlig høring](#)

## Beskrivelse af sagen

Planområdet udgør 4138 m<sup>2</sup> og er beliggende i landsbyen Tjebberup øst for Holbæk. Lokalplansforslaget (Bilag 1) er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra privat udvikler om at etablere rækkehuse på grunden og genopføre den firlængede gårdstruktur med en bebyggelsesprocent på maks. 30, som stemmer overens med kommuneplanrammen.

Lokalplansforslaget har været i høring i fire uger og bliver nu fremlagt til endelig vedtagelse.

Under høringen er der modtaget 7 høringssvar, hvor flere temaer er blevet italesat af borgere.

I høringen er der kommet bemærkninger vedr. trafikbelastning, håndtering af regnvand, bebyggelsesprocent, arkitektur, beplantning og stiforbindelser.

De indkommende høringssvar og administrationens vurderinger fremgår af bilag 2 og bilag 3.

På baggrund af de fremsendte høringssvar (bilag 2) indstiller administrationen, at lokalplanen vedtages med en række mindre ændringer, som fremgår nedenfor.

*Indstilling til ændringer af lokalplansforslaget*

Administrationen anbefaler følgende ændringer til det lokalplanforslag, der blev sendt i høring. Ændringerne fremgår af bilag 3, og foreslås på baggrund af de indkommende høringssvar.

- Den foreslåede trampesti, der var planlagt at skulle gå fra lokalplanområdet til nabo mod syd, fjernes. Heraf ændres kortbilag, så der ikke fremgår mulighed for at etablere en trampesti. Derudover ændres paragraffer, så der ikke kommer til at være mulighed for at opføre en trampesti el.lign.
- En maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter indskrives i lokalplanen.
- Håndtering af regnvand tilpasses efter aftale med kommunens spildevandsmyndighed, så nærmere detaljering behandles efter lokalplanens vedtagelse ved ansøgning om projekt.
- Der indskrives i lokalplanen, at tagrender ikke må være i, eller belagt med, zink. Tagrender og nedløbsrør udført i zink, kan medføre, at zink smitter af i afløbsvandet. Ved nedsivning af vandet via f.eks. faskine har studier fra bl.a. Københavns Kommune vist, at indholdet af zink i afløbsvandet kan akkumuleres i jorden og over tid skabe en lokal jordforurening.

Udover nævnte ændringer foretages mindre redaktionelle rettelser.

### *Gældende lokalplan aflyses*

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 3.21. Ved vedtagelsen af lokalplan 3.93 aflyses den del af lokalplan 3.21, der omfattes af den nye lokalplan.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

Lokalplanen stiller krav til at to bygninger bevares og omdannes til bolig og depotrum. Lokalplanen stiller krav til at bebyggelsens opføres med kalkmørtel frem for cementmørtel, dels fordi kalk udleder mindre CO<sub>2</sub>, facadeudtrykket bliver det samme som eksisterende bebyggelse og fordi man ved at bruge kalkmørtel sikrer at teglstenene kan genbruges efter endt levetid.

## **Høring**

Planforslaget har været i høring offentlig høring i perioden 26. august 2024 til 23 september 2024. Der blev fremsendt 7 høringssvar. Høringssvar og samlede høringssvar fremgår af bilag 2 og bilag 3.

## **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse af planloven: [Planloven \(retsinformation.dk\)](https://www.retsinformation.dk)

## **Bilag**

Bilag 1. Lokalplanforslag 3.93

Bilag 2. Samlede høringssvar

Bilag 3. Høringsnotat 3.93

# Punkt 122: Beslutning om godkendelse af skema A, for opførelse af almene boliger og et fælleshus, Adams Have Jyderup.

24-019413

## Beslutning

Indstilles godkendt.

For stemte 4 (A og C).

Imod stemte 2 (V).

## Sagsfremstilling

### Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. MNV-Boligs ønske om at opføre 7 familieboliger, 10 ældreboliger med egen anvisning og 1. fælleshus – etape 2, Adams Have, Jyderup og indstiller at skema A med en samlet anskaffelsessum på 38.726.280 kr., godkendes.

## Resume

MNV Bolig ønsker at opføre 10 almene ældreboliger med egen anvisning samt 7 almene familieboliger og 1. fælleshus i Adams Have etape 2, Jyderup.

MNV-Bolig skal stå for egen anvisning af de 10 ældreboliger, hvilket sker på baggrund af den nuværende situation for Holbæk Kommunes vigende behov for ældreboliger og den dertilhørende kommunale økonomi.

Byggeriet sker i samarbejde med en privat part, (Adams Have ApS) og Totalentreprenøren (EBH Byg Entreprise ApS), som en forlængelse af det nuværende byggeri (Adams Have, etape 1) på 19 almene familieboliger 22 almene ældreboliger, 20 private lejeboliger/andelsboliger og 19 private ejerboliger (parcelhuse).

## Sagsgang og sagstype

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

## Sagshistorik, henvisninger

[Kommunalbestyrelsen den 28.02.2024, Punkt 31: Beslutning om godkendelse af skema B sag, for opførelse af almene familie- og ældreboliger i Adams Have, Jyderup](#)

## Beskrivelse af sagen

MNV-Bolig ønsker opførelse af 17 almene boliger, som henholdsvis 10 ældreboliger med egen anvisning og 7 familieboliger, samt 1. fælleshus i Jyderup Nord.

Boligerne opføres under den gældende lokalplan 11.16, delområde IIb. Se placering i bilag 1.

Byggeriet opføres som rækkehuse i ét plan, bestående af varierende boligtyper, henholdsvis som to- tre- og fire-rumsboliger. Se bilag 2, oversigt over boligerne.

Boligerne er placeret i sammenspil med private parcelhusgrunde. Der er udkig fra boligerne til de grønne områder, både indenfor og udenfor projektområde. Parkering sker langs boligvejene så der undgås trafik imellem boligerne. Der etableres terrasser i kombination med de private haver.

Den gennemsnitlige husleje er beregnet til 1.242 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, eksklusiv forbrugsafgifter.

Det er aftalt med MNV-Bolig at anvisning af ældreboligerne sker med egen anvisning, hvilket betyder at kommunen ikke hæfter for eventuel tomgangsleje.

### *Behovet for ældreboliger i Holbæk Kommune*

Opførelse af almene ældreboliger og almene familieboliger opføres efter samme bygningsreglement.

Holbæk Kommune har en del ledige almene ældreboliger hvor kommunen betaler udgiften til tomgangsleje.

De ledige almene ældreboliger er af varierende kvalitet og beliggenheden for en del af disse boliger har ikke vist sig at være attraktive for borgere der har behov for en ældrebolig.

I 2024 forventes at kommunens samlede udgifter til tomgangsleje for kommunale almene ældreboliger bliver på omkring 1.000.000 kr. Derudover forventes en udgift på tomgangsleje for boligselskabernes almene ældreboliger ud fra den nuværende kapacitet, hvor kommunen har kommunal anvisningsret, på 700.000 kr.

Ventelisten for borgere der er visiteret til en almen ældrebolig i Holbæk Kommune, er på 42, herunder 7 borgere der ønsker en almen ældrebolig i Jyderup.

Derudover er der en venteliste på 90 borgere, hvor visitationen ikke har vurderet et specifikt behov for en almen ældrebolig, men hvor borgeren har behov for en ældrevenlig bolig med blandt andet tilgængelige adgangsforhold, som de 10 ældreboliger i Jyderup vil blive opført med.

Nye almene ældreboliger vil som udgangspunkt være attraktive for borgerne, under forudsætning af at prisen og beliggenheden er attraktiv. Alt andet lige vil en forøgelse af den samlede ældreboligmasse medføre, at de mindre attraktive ældreboliger fremover bliver endnu vanskeligere at udleje, og den kommunale udgift til tomgangsleje hermed forøges.

Administrationen anbefaler, at der foretages en gennemgang af den nuværende kommunale ældreboligmasse, med henblik på afhændelse af boliger i områder, hvor der er udlejningsvanskeligheder.

Derudover anbefaler administrationen, at der udarbejdes en analyse af borgernes ønsker til fremtidige boliger. Det har den fordel, at der fremover kun godkendes opførelse af almene boliger ud fra konkret viden om borgernes præferencer.

Når almene ældreboliger opføres med 100 procent anvisning hos det enkelte boligselskab, indgår Boligselskabet og Holbæk Kommune en anvisningsaftale hvor rammerne for hvilke borgere der kan anvises til disse boliger, bliver aftalt.

### *Udbudsregler*

Uagtet at projektet gennemføres i samarbejde med to private parter, er MNV-Bolig underlagt de til enhver tid gældende udbudsregler.

## **Økonomiske konsekvenser**

### *Kommunal grundkapital*

Kommunen får en udgift til kommunal grundkapital på 3.872.628 kr. fordelt på følgende:

Grundkapital familieboliger: 1.591.812 kr.

Grundkapital ældreboliger: 2.280.816 kr.

Grundkapitalen finansieres af det afsatte beløb jf. budgetaftalen for 2025 til udmøntning af boligstrategien.

### *Regaranti for realkreditlån*

Uanset hvilket indstilling der følges, stiller Staten stiller garanti for projektets realkreditlån, Holbæk Kommune stiller regaranti for statens garanti.

Den endelig regaranti beregnes ved byggeriets færdiggørelse og påvirker ikke kommunens låneramme

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

Opvarmning af boligerne sker via luft-til-vand varmepumper, som er en energivenlig opvarmningsform med lave driftsomkostninger. De indvendige units placeres i højskabe i bryggers / entré.

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

### **Lovgrundlag**

[Almenboligloven](#)

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

### **Bilag**

Bilag 1 - Oversigt over areal

Bilag 2 - Oversigt over boligerne

# Punkt 123: Beslutning om at sende forslag til lokalplan 8.02 og kommuneplantillæg for Sandby Vindpark med miljøvurdering samt udkast til § 25-tilladelse i offentlig høring

23-004536

## Beslutning

Indstilles godkendt.

For stemte 4 (A og C).

Imod stemte 2 (V).

## Sagsfremstilling

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Sandby Vindpark med miljøvurdering og udkast til § 25 tilladelse godkendes og sendes i 8 ugers høring.

## Resume

Med afsæt i afgrænsningen af miljøkonsekvensrapporten, som var i offentlig høring i 1. kvartal 2024, er de væsentligste miljømæssige påvirkninger ved etablering, drift og demontering når møllerne er udtjent, af tre 150 m høje vindmøller ved Sandby nu undersøgt i en miljøkonsekvensrapport. På baggrund af rapporten, er der udarbejdet forslag til lokalplan 8.02 og kommuneplantillæg for Sandby Vindpark, som muliggør opstilling af vindmøller. Hertil er der udarbejdet et udkast til en tilladelse til etablering af vindmøllerne efter miljøvurderingslovens § 25.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal udvikling, Udvalget for Klima, Miljø og Natur, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Beslutningssag

## Sagshistorik, henvisninger

[Økonomiudvalgsmødet d. 15. marts 2023. Punkt 53. Beslutning om igangsætning af planlægning for Sandby Vindpark.](#)

[Økonomiudvalgsmødet d. 10. april 2024. Punkt 90. Orientering om afgrænsning af miljøkonsekvensrapport for Sandby Vindpark](#)

## Beskrivelse af sagen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra Mejnerts Grøn Energi om at etablere et vindmølle anlæg bestående af 3 vindmøller af en højde på 150 m, placeret på marker mellem Maglebjerg, Sandby og Hørve. Se bilag 3, forside for kort over området og visualiseringer.

Efter den offentlige høring om afgrænsningen af miljøkonsekvensrapporten for Sandby Vindpark og en supplerende høring af nettilslutningen, samt den efterfølgende orientering af bl.a. økonomiudvalget i april 2024, er der udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljøkonsekvensrapport, samt udkast til en § 25 tilladelse, som tilsammen giver mulighed for opstilling af møllerne. Se bilag 1 for en beskrivelse af den samlede proces.

*Placering af vindmøller i Holbæk kommune*

Placeringerne af Interesseområderne for vindmøller blev fastlagt med den strategiske energiplan i 2020. Under udarbejdelsen har borgere givet input til hvilke hensyn der bør tages i udpegningen af områder til mulige placeringer af energianlæg. Interesseområderne er videreført i kommuneplan 2021 og i den nye kommuneplan 2024 med få ændringer, og bygger således på en lang række hensyn, bl.a. afstande til naboer og infrastruktur, fredninger, naturbeskyttelse og rekreative værdier.

#### *Lokalplan 08.02 – Sandby vindpark*

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en række af 3 vindmøller med tilhørende fundamenter af en højde på op til 150 meter, samt etablering af de nødvendige adgangsveje og teknikbygninger. Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser der sikrer, at møllerne fremstår ensartede i form, højde og farve. Se bilag 3 for forslag til lokalplan.

#### *Kommuneplantillæg – Sandby vindpark*

Kommuneplantillægget udlægger et rammeområde til vindmøller, som ligger indenfor kommuneplanens udpegning af interesseområder for vindmøller. Da Kommuneplan 2024 ikke er vedtaget endnu, redegøres i samtlige dokumenter vedrørende sagen både for forhold til kommuneplan 2021 og 2024. Se bilag 4 for forslag til kommuneplantillæg.

#### *Miljøkonsekvensrapport*

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg er omfattet af kravet om miljøvurdering. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene. Bygherre har desuden anmodet Holbæk Kommune om at lade projektet undergå miljøkonsekvensvurdering. Miljøvurdering af planforslagene og miljøkonsekvensvurdering af projektet er udarbejdet som en samlet miljøvurderingsrapport. Den bliver lagt i offentlig høring i samme periode.

Miljøvurderingsrapporten beskriver den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder: støj, skygge og refleksioner, natur, vand, jordbund, landskab og kulturarv, trafik, luftkvalitet, energi og klima samt sundhed. Samlet vurderes projektet at have en lille påvirkning på mange områder. Dog vurderes projektet at medføre en moderat negativ påvirkning af trafikken i anlægsfasen og af landskab og kulturarv, herunder rekreative forhold, beboelser og landsbyer i nærzonen i driftsfasen. Hertil indeholder rapporten afværgeforanstaltninger og overvågningsprogram. Se bilag 5 og 6.

#### *Udkast til § 25 tilladelse*

På baggrund af miljøkonsekvensrapporten giver kommunen som myndighed en § 25 tilladelse, hvori kommunen kan stille vilkår til projektet, så negative miljøkonsekvenser reduceres/undgås. Her indgår vilkår, der sikrer, at afværgeforanstaltninger og overvågningsprogrammer iværksættes. Vilkårene for anlægsfasen er rettet mod at mindske gener ved anlægsarbejde og undgå forurening ved f.eks. grundvandssænkning og underboringer. Vilkårene for driftsfasen er rettet mod at sikre naboer mod støj, skyggekast og lysgener, samt sikre, at vindmøllerne ikke har udvendige flader, der indeholder PFAS. Vilkårene for demontering sikrer, at vindmøller og kabelanlæg fjernes efter endt brug. Se bilag 7.

#### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Holbæk Kommune.

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

Holbæk Kommunes klimahandlingsplan "Holbæk 2050" indeholder en målsætning om i 2030 at have mere end tre gange så stor vindmølleproduktion som i dag. I dag producerer Holbæk Kommunes 60 vindmøller årligt 100 GWh grøn el. Målsætningen i 2030 er, at vindmøller i Holbæk Kommune årligt skal producere godt 335 GWh. De tre vindmøller vil kunne levere op mod 38 GWh til elnettet, svarende til omkring 10.500 husstandes årlige elforbrug, og medvirke til at opnå Kommunalbestyrelsens målsætning om en 70 % CO2 reduktion i 2030.

## **Høring**

Der har været en høring vedrørende indkaldelse af idéer og forslag til den kommende planlægning af kommuneplantillægget kombineret med høring vedrørende afgrænsningen af miljøkonsekvensrapporten for selve vindmøllerne. I forbindelse med høringen blev der afholdt et borgermøde. Herefter har der været en høring vedrørende afgrænsningen af miljøkonsekvensrapporten for kabelføringen. På baggrund af de to høringer vedrørende afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten blev der udarbejdet et afgrænsningsnotat, som beskriver af hvilke emner/forhold der skal miljøvurderes og hvordan.

Såfremt indstillingen godkendes, sendes de nævnte planforslag og miljøkonsekvensrapport i offentlig høring i 8 uger. I forbindelse med den offentlige høring vil der blive afholdt et borgermøde. Administrationen anbefaler at borgermødet tilrettelægges som et informationsmøde, hvor der redegøres for planer, miljøvurdering, energistyrelsens værditabsordning og borgere gives gode muligheder for at stille spørgsmål. Efter afsluttet høringsperiode vil der være endelig godkendelse af planerne. Se bilag 2.

## **Lovgrundlag**

[Bekendtgørelse af lov om planlægning](#), LBK nr. 223 af 01/03/2024

[Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#), LBK nr. 4 af 03/01/2023

[Bekendtgørelsen om støj fra vindmøller](#), BEK nr. 135 af 07/02/2019

## **Sagens forløb**

04/11/2024 Udvalget for Klima, Miljø og Natur  
Beslutning ikke frigivet

## **Bilag**

bilag 6 - appendiks I-IX til miljøvurdering

bilag 5 - Miljøvurdering

bilag 4 - Forslag til kommuneplantillæg 23 - Sandby Vindpark

bilag 3 - Forslag til lokalplan 8.02 - Sandby Vindpark

bilag 2 - samlede spørgsmål til og fra kommunalbestyrelse

bilag 1 - Procesoversigt

bilag 7 \_udkast til §25 tilladelse

# Punkt 124: Orientering om planlægning for vedvarende energianlæg i Holbæk Kommune

23-007733

## Beslutning

Orienteringen indstilles taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. orienteringen om sagsbehandlingen af vedvarende energianlæg tages til efterretning

### Resume

Økonomiudvalget har besluttet at igangsætte planprocessen for seks konkrete vedvarende energiprojekter. Fire af disse er til behandling i administrationen. Det er Sandby Vindpark, Holbæk Nord Vindpark, Solcelleanlæg ved Bukkerup og Energipark ved Vognserup Gods. Opstarten af planprocessen for Tysinge Mose, og efterfølgende Bonderup Gods, afventer at en eller flere af de igangsatte processer afsluttes, og der er frigivet de nødvendige ressourcer til at igangsætte nye planprocesser for vedvarende energianlæg.

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Klima, Miljø og Natur, Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen

Orienteringssag

## Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget d. 15. november 2023: [Pkt. 252 Beslutning om igangsætning af lokalplan for solcelleanlæg](#)

Kommunalbestyrelsen d. 22. maj 2024: [Pkt. 109 Beslutning om areal ved Vognserup Gods til statens supplerende screening af energiparker](#)

## Beskrivelse af sagen

Planprocesserne for planlægning for vedvarende energianlæg er typisk mere tidskrævende og har ofte større lokal modstand end andre planprocesser.

Planprocessen for vedvarende energianlæg trækker ofte ud på grund af uforudsete forhold. Det kan for eksempel være behov supplerende høringer af nettilslutningen (Sandby og Holbæk Nord Vindpark), besigtigelser af beskyttet flora og fauna, som kun kan vurderes på bestemte tidspunkter af året (Bukkerup), samt ny lovgivning og politiske forbehold (Vognserup Gods Energipark). Forhold som disse gør, at tidsplaner forskydes, processer tager længere tid og projekterne kræver flere ressourcer på tværs af administrationen.

I forbindelse med energiparken ved Vognserup Gods, skal Planstyrelsen i dialog med kommunen udarbejde et landsplandirektiv, før den egentlige planproces for energiparken kan gå i gang i administrationen. Arbejdet med energiparken indgår således allerede i administrationens disponering af ressourcer.

Inden Økonomiudvalgets beslutning om igangsætning af planprocesser for solcelleanlæg, så havde udvalget igangsat planprocesser for Sandby Vindpark og Holbæk Nord Vindpark. Efterfølgende besluttede Kommunalbestyrelsen at der skal arbejdes videre med en energipark ved Vognserup Gods.

I øjeblikket er følgende vedvarende energi anlæg under behandling i administrationen:

- Sandby Vindpark
- Holbæk Nord Vindpark
- Solcelleanlæg ved Bukkerup
- Energipark ved Vognserup Gods

På baggrund af ovenstående vurderer administrationen, at for at sikre fremdriften af de igangsatte planprocesser, så er det ikke muligt at starte flere planprocesser for vedvarende energianlæg op i øjeblikket. Opstarten af planprocessen for Tysinge Mose, og efterfølgende Bonderup Gods, afventer således en eller flere af ovenstående igangsatte processer afsluttes, og der er frigivet de nødvendige ressourcer til at igangsætte nye planprocesser for vedvarende energianlæg.

Derudover har administrationen modtaget en række ansøgninger om planlægning for vedvarende energianlæg. De vil blive behandlet, når de prioriterede ansøgninger er afsluttet. Disse ansøgninger er hovedsageligt på planlægning for solcelleanlæg, men vil blive vurderet i forhold til udpegningerne i den gælde kommuneplan, samt de specifikke målsætninger for solceller og vindmøller i Holbæk 2050.

## Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Holbæk Kommune.

## Miljø- og klimamæssige konsekvenser

I forbindelse med revideringen af klimastrategien Holbæk 2050, så forventes målsætning for vedvarende energi at blive øget fra samlet set 400 GWh til 670 GWh i 2030 (med en 50:50 fordeling med solceller og vindmøller). I øjeblikket er der etableret, planlagt og igangsat planprocesser, der potentielt kan bidrage med estimeret 880 GWh, hvis alle projekter realiseres.

## Høring

Ved alle projekter skal de lovpligtige høringer efter Planloven og Miljøvurderingsloven overholdes. I forbindelse med disse høringer holder kommunen informationsmøder, hvor borgerne kan stille spørgsmål til de konkrete projekter og processer. Formålet med høringen er at orientere lokalområdet om det forventede kommende projekt og informationsmøderne er ikke lovpligtige.

## Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Miljøvurderingsloven](#)

[Lov om statsligt udpegede energiparker](#)

## Sagens forløb

04/11/2024 Udvalget for Klima, Miljø og Natur  
Beslutning ikke frigivet

## Bilag

Oversigt over VE-anlæg i drift og igangsat

# Punkt 125: Drøftelse af budgetopfølgning september 2024

24-022218

## Beslutning

Drøftet.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Budgetopfølgning ultimo september måned 2024 drøftes

## Resume

Der er udarbejdet budgetopfølgning for september måned 2024.

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Drøftelsessag

## Sagshistorik, henvisninger

[Kommunalbestyrelsesmøde den 24.05.2023 punkt 102: Beslutning om Budgetrevision 2](#)

## Beskrivelse af sagen

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 24. maj 2023, at alle udvalg præsenteres for månedlige budgetopfølgninger. Derfor udarbejdes fremadrettet budgetopfølgninger i de måneder, hvor der ikke bliver udarbejdet budgetrevisioner.

Budgetopfølgningen forholder sig alene til driften på udvalget.

Budgetopfølgningen kan ses af bilaget og indeholder en oversigt over den forventede afvigelse på udvalgets politikområder. Opfølgningen viser også handlinger, der er igangsat, for at kompensere for forventninger om eventuelle stigende udgifter.

## Økonomiske konsekvenser

Der er ikke andre økonomiske konsekvenser end dem der fremgår af sagsfremstillingen.

## Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Der er ingen miljø- og klimamæssige konsekvenser.

## Sagens forløb

04/11/2024 Udvalget for Klima, Miljø og Natur

Beslutning ikke frigivet

05/11/2024 Socialudvalget

Drøftet

Afbud: Christina Hvass Hansen

## Bilag

BO september - Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

## Punkt 126: 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:

December	Punkt om færgetakster og økonomi
December	Beslutning om at sende lokalplanforslag 13.03 for Knabstrup Hallen i offentlig høring
December	Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 6.21 for mobilmast og boliger i Hagested
December	Orientering om svar til Plan- og Landdistriktsstyrelsen
December	Beslutning om trafikbestilling for perioden juli 2025 - juni 2026
December	Beslutning om at sende lokalplanforslag 17.05 for Have Borupvej i St. Merløse til offentlig høring
December	Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplansforslag 2.105 og forslag til kommuneplantillæg nr. 22 for Energibyen
December	Introduktion til serviceniveau for drift af kommunale ejendomme
December	Beslutning om tilslutning til fjernvarme for kommunens ejendomme i fjernvarmeområdets etape 1
December	Skema C godkendelse
December	BYG33 Godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning - Lindevej 1 A-3 C
December	BYG33 Godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning - Samsøvej 25 - 31

Oversigt over kommende borgermøder for kerneområdet Vækst og Bæredygtighed.

Udvalgsmedlemmerne har ikke mødepligt til borgermøderne.

Måned	Emne	Dato og tid	Sted

November	Borgermøde vedr. revideret klimastrategi Holbæk 2050	19. november kl. 18.30-20.30	
November	Borgermøde vedr. lokalplanforslag 13.03 Knabstrup Hallen	TBD, uge 46 / 47	Knabstrup Hallen
December	Borgermøde vedr. lokalplanforslag 8.09 nye boliger ved Maglemosen i Gislinge	12. december kl. 17.00 - 19.00	Gislinge
November	Trafiksikkerhedsplan	13. November kl. 18.00 – 20.00	Holbæk, Vipperød, Tuse og Orø  Administrationsbygningen, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk (Hvis der kommer mange tilmeldinger, kan det blive flyttet til Vipperød Hallen, hvorfor tilmelding er vigtig)
November	Trafiksikkerhedsplan	21. November kl. 19.00 – 21.00	Svinninge Skole, Hovedgaden 76f, 4520 Svinninge
November	Trafiksikkerhedsplan	25. november, kl. 19.00-21.00	Jernløse Hallen, Gl. Skovvej 150C, 4420 Regstrup
December	Trafiksikkerhedsplan	3. december, kl. 19.00-21.00	Tølløse Privat- og Efterskole, Kvarmløsevej 37A, 4340 Tølløse

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Orienteringssag

## **Punkt 127: Underskriftsark**

**Beslutning**