

REFERAT 22-25 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling d. 01-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 01. februar 2022 kl. 15:00

Mødested Lokale 0.13

Mødedeltagere Ole Hansen, Kristian Sandgaard Timmermann, Christian Ahlefeldt-
Laurvig, Lars Qvist, Stampe Duus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Valg af næstformand.....	4
Godkendelse af tid og sted for udvalgets ordinære møder i 2022.....	5
Orientering om udvalgets område.....	6
Beslutning om endelig godkendelse af lokalplan 3.84, seniorbofællesskab Østerled.....	7
Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanforslag 7.11 og forslag til kommuneplantillæg nr. 18	10
Beslutning om delegation af kompetence til at tillade private el-ladebokse på private fællesveje.....	14
Principbeslutning om etablering af Seniorbofællesskab i St. Merløse.....	16
Beslutning om deltagelse i KL's kommunalpolitiske konference "Teknik og Miljø'22".....	18
Orienteringer.....	19
Underskriftsark.....	20

Punkt 4: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. dagsorden til mødet godkendes

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Godkendt.

Punkt 5: Valg af næstformand

21-025280

Beslutning

Stampe Duus valgt.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Belutnings sag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. udvalget vælger en næstformand blandt udvalgets medlemmer

Beskrivelse af sagen

Valget foregår som flertalsvalg.

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Stampe Duus valgt.

Punkt 6: Godkendelse af tid og sted for udvalgets ordinære møder i 2022

21-025280

Beslutning

Godkendt.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. udvalget godkender administrationens forslag til, hvor og hvornår udvalgets ordinære møder afholdes i resten af 2022

Beskrivelse af sagen

Administrationen foreslår, at udvalgets ordinære møder i resten af 2022 afholdes i mødecentret på adressen Kanalstræde 2, 4300 Holbæk, kl. 15.00 - 17.30 følgende datoer

- Tirsdag den 8. marts
- Tirsdag den 5. april
- Tirsdag den 3. maj
- Tirsdag den 7. juni
- Tirsdag den 9. august
- Tirsdag den 6. september
- Tirsdag den 4. oktober
- Tirsdag den 1. november
- Tirsdag den 29. november

Mødetidspunkterne er afstemt med de andre udvalg, og der er taget højde for, at fristen for udsendelse af dagsordener kan overholdes i de sager, der skal behandles både i et eller flere udvalg og i Kommunalbestyrelsen. Godkendes de foreslåede tidspunkter ikke, kan det betyde, at andre politiske møder skal flyttes.

Udvalget kan i løbet af året beslutte at flytte stedet for afholdelsen af et eller flere kommende ordinære møder. Det kræver enighed i udvalget at ændre stedet for afholdelse af kommende ordinære møder.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Godkendt.

Punkt 7: Orientering om udvalgets område

21-025280

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Orienteringssag

Beskrivelse af sagen

Udvalget får på mødet en orientering om udvalgets område.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Taget til efterretning.

Punkt 8: Beslutning om endelig godkendelse af lokalplan 3.84, seniorbofællesskab Østerled

20-36190A

Beslutning

Indstilles godkendt, idet p-normen fastsættes til en p-plads pr. bolig.

Sagsgang og sagstype

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

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan nr. 3.84, Seniorbofællesskab ved Østerled, Holbæk, godkendes endeligt med de i sagsfremstillingen nævnte mindre ændringer

Beskrivelse af sagen

Baggrund og formål

Holbæk Kommune har udarbejdet lokalplanlægning for opførelse af et seniorbofællesskab i form af etageboliger med tilhørende fælles friarealer og færdsels- og parkeringsarealer ved Østerled i Holbæk by.

Planlægningen er igangsat på baggrund af en ansøgning med projektforslag fra privat projektudvikler. Imødekommelse af ansøgningen forudsætter nærværende planlægning i form af lokalplan nr. 3.84. Formålet med lokalplanlægningen er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etableringen af et seniorbofællesskab.

Planforslagenes indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projektforslag for et seniorbofællesskab med ca. 150 boliger fordelt på to karrébebyggelser i hhv. to og tre etager med overdækkede atriumgårdtrum samt tilhørende fælleslokaler, gæsteboliger og aktivitetsarealer i tilknytning til atriumgårdtrumene.

Lokalplanen (bilag 1) fastholder områdets anvendelse til boligformål, og fastsætter rammer for en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for området som helhed, en maksimal bygningshøjde på 12 meter samt et maksimalt etageantal på tre etager, svarende til eksisterende rammebestemmelser for området.

For at minimere skyggepåvirkninger på omkringliggende parcelhuse er bygninger i videst muligt omfang placeret midt på grunden. Bygningerne er desuden tilpasset grundens udformning, idet bygning (A) er placeret i nord-syd retning og en anden bygning (B) i øst-vest retning. Placeringen tager hensyn til parcelhuse beliggende i det sydvestlige hjørne med god afstand til naboer, samt parcelhuset i det nordvestlige hjørne med bygning A forskudt ydermere mod øst. Bygning B er placeret længere væk fra det østlige skel end Bygningsreglementet tilsiger for dels at skabe god afstand til parcelhusene øst for Kirsebærstien og dels for at kunne afvikle det niveauforskel, der er mellem Kirsebærstien og grundstykket. Skyggepåvirkninger er således minimale, idet bygningen er placeret med god afstand til skel og i lavere niveau end omkringliggende parcelhuse.

Lokalplanen arbejder med en p-norm på 0,8 p-plads pr. bolig. Dette med henblik på at opnå social- og klimamæssig bæredygtighed. Projektforslaget arbejder med en delebilsordning samt gode gang- og cykelforhold, hvilket vil bidrage til at nedsætte CO2 udledningen. Der er blot 250 meter til nærmeste busstop. Med en p-norm på 0,8 pr. bolig frigives plads til grønne fælles friarealer, som sikrer gode udendørs mødesteder og aktiviteter for de ældre.

Seniorboliger kategoriseres i Kommuneplan 2021 som *mindre boliger med større indendørs såvel som udendørs fælles friarealer*, såsom ungdomsboliger, kollegieboliger og lign.

I dag er området udlagt til naturgas. Forundersøgelserne i forbindelse med varmeplanen viser stort potentiale for fjernvarme i lokalplanens område. Fjernvarmepotentialet formindskes jo flere individuelle løsninger, der etableres. Derfor har FORS A/S på baggrund af oplysninger fra administrationen kontaktet udvikleren om mulighed for en fjernvarmeløsning. Udvikleren foretrækker varmepumper frem for fjernvarme.

Input fra høringsperiode og borgermøde

Der er i alt indkommet fem høringssvar, og der er afviklet et borgermøde i høringsperioden. Både på borgermødet og i alle høringssvar er der blevet efterspurgt en øgning af p-normen. Af lokalplanen, der har været i høring, fremgår en p-norm på 0,5. Det er administrationens vurdering, at ønsket om en hævet norm bør imødekommes, og derfor forslår administrationen at hæve p-normen fra 0,5 til 0,8.

Administrationens Vej og trafikkenhed vurderer, at en p-norm på 0,8 er tilstrækkeligt ud fra flg. parametre:

- Der arbejdes med delebilsordning
- Der er gode eksisterende - og nye stiforbindelser
- God tilgængelig til offentlig transport med blot 250 m til busstop for flere linjer med bl.a. 15 min og 30 min drift, og forbindelse til bl.a. stationen, havneområde, Megacenteret

Planen prioriterer fortsat plads til ophold samt rekreative løsninger for lokal afledning af regnvand med en p-norm på 0,8.

Supplerende skal det understreges, at administrationens Vej og trafikkenhed samt Parkeringservice ikke har modtaget henvendelser om geneparkering på den tilstødende vej; Østerled, de seneste par år. Det vil således være muligt at parkere inden for 300 meter. Der er standsningsforbud i den ene side af vejen på Østerled, hvilket bør sikre fremkommeligheden trods parkering i vejsiden.

Administrationens Vej og Trafikkenhed kan dog ikke afvise, at gene-parkering kan opstå. En udvidet parkeringsanalyse af det omkringliggende område vurderes ikke nødvendig. Skulle der opstå lovlig parkering, der er til stor gene for andre trafikanter (gene-parkering), kan administrationen vurdere om skiltning og afmærkning skal tilrettes de konkrete forhold. Eventuel ulovlig parkering håndteres ved øget kontrol og oplysning af kommunens parkerings-kontrollører.

Projektudvikler har på baggrund af ovenstående ændret bebyggelsesplanen og tilføjet yderligere 45 parkeringspladser, svarende til en p-norm på 0,8. Se kortbilag 5, Bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Projektforslaget bygger på bæredygtige principper og udvikles med fokus på projektets samlede energi- og ressourceforbrug, både når det gælder drift og anlæg. Projektudviklers målsætning er et CO₂-neutralt byggeri, der vil kunne opnå bæredygtigheds certificeringen DGNB Guld. Lokalplanen stiller ikke krav hertil, men administrationen er af bygherre oplyst om, at byggeriet vil opføres med et mål om bæredygtigheds certificeringen DGNB Guld.

En DGNB-certificering garanterer, at bygningen performer bedre og mere bæredygtigt end de lovmæssige krav og generel praksis. Valget af DGNB-kriterierne medfører, at der bliver stillet højere krav til materialer, udformning, indeklima og miljø end ved konventionelt byggeri, og det vurderes derfor, at valget af DGNB-kriterierne vil have en positiv effekt på byggeriet.

Den nye bebyggelse vil blive opført iht. energikravene for nybyggeri i BR18. Boligerne vil blive forsynet med energivenlige varmepumper, som omdanner luft til varme i boliger og varmt vand i hanerne. Herudover påtænker projektudvikler at montere solceller på bebyggelsens tage med batteri til opsamling af strøm, der ikke bruges mens solen skinner. Solcellerne vil fungere som energiforsyning af ejendommene.

Lokalplanen sætter krav om anvendelse af rekreative regnvandsbede og permeable belægnings med mulighed for nedsivning. Der vil desuden arbejdes med regnvandsopsamling til vandingsanlæg til plantebede og køkkenhave i atrium.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget den nødvendige klimasikring.

Høring

Lokalplanen har været sendt i offentlig høring i fire uger. I høringsperioden er indkommet 5 høringssvar, som bærer præg af ønske om en højere p-norm. Borgermødenotat er vedhæftet som bilag 2.

Lovgrundlag

Planloven.

Sagshistorik, henvisninger

Igangsættelse og prioritering

Udvalget for Klima og Miljø, d. 11. august 2020, punkt 109: Beslutning om igangsættelse af nye planer [Punkt 109 Beslutning om igangsættelse af lokalplan](#)

Økonomiudvalget, d. 19. august 2020, punkt 213: Beslutning om igangsættelse af nye planer <https://dagsordener.holbaek.dk/vis?id=6152ef88-ca92-4d19-bae1-ad27351e20f5>

Udvalget for Klima og Miljø, d. 5. oktober 2021, punkt 165: Beslutning om godkendelse af forslag til lokalplan 3.84, Seniorbofællesskab Østerled, Holbæk til udsendelse i offentlig høring [Beslutning om godkendelse af forslag til lokalplan 3.84, Seniorbofællesskab Østerled, Holbæk til udsendelse i offentlig høring](#).

Udsendelse i høring

Økonomiudvalget, d. 13. oktober 2021, punkt 311: Beslutning om godkendelse af forslag til lokalplan 3.84, Seniorbofællesskab Østerled, Holbæk til udsendelse i offentlig høring [Beslutning om godkendelse af forslag til lokalplan 3.84, Seniorbofællesskab Østerled, Holbæk til udsendelse i offentlig høring.](#)

Kommunalbestyrelsen, d. 27. oktober 2021, punkt 275: Beslutning om godkendelse af forslag til lokalplan 3.84, Seniorbofællesskab Østerled, Holbæk til udsendelse i offentlig høring [Beslutning om godkendelse af forslag til lokalplan 3.84, Seniorbofællesskab Østerled, Holbæk til udsendelse i offentlig høring.](#)

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Indstilles godkendt, idet p-normen fastsættes til en p-plads pr. bolig.

09-02-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1_ Lokalplan 3.84, for seniorbofællesskab Østerled

Bilag 2_ Høringsnotat

Punkt 9: Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanforslag 7.11 og forslag til kommuneplantillæg nr. 18 for solcelleanlæg ved Severinsminde

20-10805A

Beslutning

Det indstilles, at lokalplanforslaget justeres, så den del af område 1a, der ligger nord for det beskyttede sten- og jorddige tages ud af lokalplanen. Udvalget får forelagt det justerede forslag til lokalplan ved næste møde.

Udvalget foreslår, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for den del af område 1a, der ligger nord for det beskyttede sten- og jorddige, der giver mulighed for boliger.

Christian Ahlefeldt-Laurvig deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagsgang og sagstype

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

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. forslag til Lokalplan 7.11 og forslag til kommuneplantillæg nr. 18 for solcelleanlæg ved Severinsminde vedtages endeligt med de af administrationen anbefalede ændringer.

Beskrivelse af sagen

Baggrund og formål

Planforslagene blev udarbejdet på baggrund af en ansøgning om at etablere et solcelleanlæg på op til ca. 106 ha. beliggende ved Tuse, syd for motorvejen. Det samlede areal af planområdet, som indgår i planforslagene er ca. 116 ha.

Det er lokalplanens formål at muliggøre etablering af et teknisk anlæg i form af solcelleanlæg, fastsætte principper for omfang, placering og at sikre afskærmning af anlægget med beplantning mod omgivelserne.

Udover lokalplan 7.11 er der udarbejdet et kommuneplantillæg 18. Dette fastlægger rammebestemmelser for området, herunder anvendelse, maks. højde, maks. etage samt krav om beplantningsbælte.

Planlægningen er i tråd med Holbæk Kommunes strategiske energiplan, som har fastlagt en målsætning om 70 %-reduktion af drivhusgasser i 2030 i forhold til 1990. Det fremgår bl.a. af den strategiske energiplan, at udbygningen med grøn elproduktion skal accelereres, og derfor vil Holbæk Kommune arbejde for en væsentlig udbygning af elproduktionen fra sol og vind.

På baggrund af en række ansøgninger om etablering af store solenergianlæg i kommunen, har Kommunalbestyrelsen på møde d. 21. april 2021 besluttet, at der skal udarbejdes opdaterede retningslinjer for etablering af solenergianlæg i kommunen. Formålet med de nye retningslinjer er, at der skal tages yderligere nabohensyn og hensyn til landskabet. Administrationen er i gang med at udarbejde udkast til opdaterede retningslinjer for solcelleanlæg, som snart forventes at blive fremlagt for kommunalbestyrelsen mhp. godkendelse.

Administrationen bemærker, at der ikke er truffet politisk beslutning om at standse planlægning for solcelleanlæg, der tidligere er truffet beslutning om at igangsætte, hvilket omfatter indeværende sag. Udvalget for Klima og Miljø har imidlertid truffet beslutning om, at behandling af nye ansøgninger om solcelleanlæg indkommet efter den politiske beslutning om udarbejdelse af opdaterede retningslinjer for etablering af solenergianlæg i kommunen sættes i bero, indtil nye retningslinjer for solcelleanlæg er godkendt af Kommunalbestyrelsen.

Høringssvar og ændringer af planforslagene

Lokalplansforslag 7.11 (vedlagt som bilag 1) og kommuneplantillæg nr. 18 (vedlagt som bilag 2) har været i høring i perioden 30. juni 2021 til og med 15. september 2021. I høringsperioden blev der afholdt et borgermøde den 11. august 2021.

Administrationen har modtaget 17 høringssvar i høringsperioden.

Et kort resume af høringssvarenes indhold og administrationens behandling af høringssvarene fremgår nedenfor (og er vedlagt som bilag 3 i dets fulde omfang). Høringssvarene er vedlagt som bilag 4.

Høringssvar og ændringstiltag

En række høringssvar fra borgere/naboer til området bemærker, at det ønskes, at behandlingen af planforslaget udskydes til Kommunalbestyrelsen har vedtaget retningslinjer for solcelleanlæg. Administrationen bemærker, at der ikke er truffet politisk beslutning om at standse planlægning for solcelleanlæg, der tidligere er truffet beslutning om at igangsætte. Udvalget for Klima og Miljø har truffet beslutning om, at behandling af ansøgninger om solcelleanlæg sættes i bero indtil nye retningslinjer for solcelleanlæg er godkendt af Kommunalbestyrelsen

Administrationen anbefaler følgende ændringer:

- at lokalplansforslaget tilrettes, så der ikke fastsættes en maks. højde på 4 meter for beplantningsbæltet (dog undtaget område udpeget til kirkeomgivelser), og i stedet at beplantningsbælter skal fremstå med minimum 4 meters højde i udvokset tilstand for at sikre en afskærmende effekt (dog undtaget område udpeget til kirkeomgivelser, hvor beplantningen maks. må være 4 meter). Ændringen anbefales på baggrund af ønske om øget højde eller fjernelse af maks. højde for beplantning i flere høringssvar. Krav om maks. højde på beplantningen inden for området udpeget til kirkeomgivelser (bilag 5) er med baggrund i høringssvar fra Roskilde Stift (og efterfølgende møde med bl.a. stiftet. Mødereferat kan ses af bilag 6), som vil sikre indsigten til Butterup kirke.
- at lokalplanen tilrettes, så der fastlægges en maks. højde for solcelleanlægget på 3,5 meter i stedet for maks. 4 meter. Ændringen anbefales for at minimere en eventuel visuel påvirkning af naboer, særligt inden beplantningen vokser til.
- At lokalplanens kort med byggelinjer til motorvejen justeres samt lokalplanens redegørelsesdel om deklamationer justeres. Ændringen anbefales på baggrund af høringssvar fra vejdirektoratet, som oplyser at vejbyggelinje til motorvejen i lokalplanen ses at være uden højdetillæg.
- At lokalplanen tilrettes med supplerende krav til beplantningsbæltet og udlæg af stier. Flere høringssvar bemærker, at der ønskes stier og flere krav til beplantningsbæltets kvalitet og variation. Administrationen anbefaler, at lokalplanen tilrettes med supplerende krav til beplantningsbæltet, herunder, at beplantningsbælterne skal fremstå varierede og de forskellige strækninger skal fremstå med forskellig karakter, således at beplantningen ikke kommer til at fremstå som en ensartet kant omkring anlægget, krav til arter mm. Administrationens forslag til rettelser til lokalplanen vedr. beplantning kan ses i bilag 7. Mht. stier anbefaler administrationen, at lokalplanen tilrettes med udlæg af stier, jf. bilag 8.
- At lokalplanens bestemmelse vedr. lokalplanområdets tilbageførelse til landbrugsjord justeres, sådan at det fremgår direkte af teksten, at også arealer til stier skal tilbageføres til landbrugsjord, når solcelleparken nedtages. Administrationen anbefaler ændringen for at præcisere, at stier også er omfattet af tilbageførelse til landbrugsjord (da det anbefales ovenfor, at der bliver udlagt nye stier).
- Herudover kan der være mindre redaktionelle ændringer.

Yderligere er der følgende overordnede bemærkninger fra forskellige høringssvar:

Der tilkendegives i en række høringssvar bekymring omkring værditab for naboejendomme som en følge af etablering af solcelleanlæg. Administrationen bemærker, at lokalplanlægning som udgangspunkt er at betragte som erstatningsfri regulering, dog er der, jf. værditabsordningen, i dette tilfælde mulighed for, at naboer til kommende VE-anlæg kan få erstatning for værditab på deres ejendom. Det er Energistyrelsen der er myndighed herfor.

Det ønskes i flere høringssvar, at invertere og transformere skal placeres længst muligt væk fra beboelse af hensyn til mulige støjgener. Administrationen bemærker, at det indgår i planforslaget, at der er taget højde for placering af invertere og transformere, så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

I et høringssvar ønskes det, at vejadgang til området ikke bør ske ad Severinsmindevej. Administrationen bemærker, at planforslaget fastlægger vejadgang for den nordlige del af planområdet fra Tuse Byevej ved Mercedesforhandleren. Ønsket er derfor imødekommet i planforslaget.

Et høringssvar bemærker, at det ønskes undersøgt grundigt om der er helbredsmæssige risici ved beboelse tæt på solcelleanlæg. Herunder særligt om der er risiko for hjertepatienter med indopererede pacemakere, ICD'er, mekaniske hjerteklapper mv. Administrationen har ikke kendskab til, at der findes sådanne undersøgelser. Der findes ikke lovgivning

der fastsætter mindstefastand til solcelleanlæg. En mindstefastand til boliger forventes at blive medtaget i kommende retningslinjer i kommuneplanen.

Der ønskes i flere høringssvar en øget afstand til beboelse. Administrationen vurderer, at planforslagets udlagte område til solceller er placeret med en afstand, der er forenelig med den tidligere lokalplan for solcelleanlæg i kommunen, og at der har været politisk ønske om at fortsætte planlægningen for denne lokalplan førend kommende retningslinjer fastlægges. Herudover udgør beplantningsbæltet en visuel afskærmning for naboerne.

Økonomiske konsekvenser

Godkendelse af lokalplanen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Grøn pulje

Energistyrelsen oplyser, Jf. lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), at det blevet et krav, at opstillerne af vedvarende energianlæg bliver pålagt at indbetale et beløb pr. opstillet MW til den kommune, hvori der opstilles vedvarende energianlæg. Kommunen administrerer midlerne, og midlerne kan anvendes bredt til kommunale tiltag. Det er hensigten, at midlerne fortrinsvist skal støtte projekter ansøgt af nære naboer til det vedvarende energianlæg samt grønne tiltag i kommunen. Betalingen af midlerne skal ske direkte fra opstiller til kommunen som en engangsbetaling efter nettilslutning.

Der vil blive forelagt en særskilt sag om beslutning for udmøntning af midlerne i grøn pulje.

Jf. VE-loven skal opstilleren af solcelleanlæg indbetale et beløb på 40.000 kr. pr. MW.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Anlægget vil producere grøn energi og reducere udledningen af CO₂.

Den ændrede anvendelse vurderes at forbedre levesteder og skabe bedre spredningsmuligheder for vilde dyr og planter, som en følge af ophør af intensiv markdrift. Anlægget indrammes af et trådhegn, men den nederste del af hegnet hæves så mindre dyr kan passere gennem anlægget uhindret. Etablering af beplantningsbælte langs planområdets afgrænsning vil give nye opholdssteder til dyrelivet i området.

Områderne mellem solcellepanelerne indenfor planområdet forventes at blive afgræsset af dyr.

Høring

Lokalplansforslag 7.11 (vedlagt som bilag 1) og kommuneplantillæg nr. 18 (vedlagt som bilag 2) har været i høring i perioden 30. juni til 2021 og med 15. september 2021. I høringsperioden blev der afholdt et borgermøde den 11. august 2021.

Lovgrundlag

[Planloven](#), [Lov om Miljøvurdering](#)

Sagshistorik, henvisninger

[Kommunalbestyrelsen den 16. juni 2021, pkt. 172.](#)

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Det indstilles, at lokalplansforslaget justeres, så den del af område 1a, der ligger nord for det beskyttede sten- og jorddige tages ud af lokalplanen. Udvalget får forelagt det justerede forslag til lokalplan ved næste møde.

Udvalget foreslår, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for den del af område 1a, der ligger nord for det beskyttede sten- og jorddige, der giver mulighed for boliger.

Christian Ahlefeldt-Laurvig deltog ikke i behandlingen af punktet.

09-02-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 7.11

Bilag 2 - kommuneplantillæg nr. 18

Bilag 3 - Høringsskema

Bilag 4 - Høringssvar samlet

Bilag 5 – Område udpeget til kirkeomgivelser til Butterup kirke

Bilag 6 - Roskilde Stift, notat fra møde med Holbæk Kommune

Bilag 7 - Forslag til rettelser til lokalplan vedr. beplantning

Bilag 8 - Kort med stisystem

Punkt 10: Beslutning om delegation af kompetence til at tillade private el-ladebokse på private fællesveje

22-000939

Beslutning

Indstilles godkendt

For stemte 3 (A)

Imod stemte 2 (C og V), idet de ønsker, at behandlingen af ansøgninger sker i Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling.

Sagsgang og sagstype

Beslutningssag

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

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. administrationen delegeres kompetence til at godkende ansøgninger fra grundejere uden mulighed for parkering på egen grund, om opsætning af en privat el-ladeboks og reservering af en parkeringsplads ud for ladeboksen på private fællesveje

Beskrivelse af sagen

Administrationen modtager et stigende antal forespørgsler om mulighed for opstilling af private ladebokse til elbiler på både offentlige veje og private fællesveje.

En forudsætning for opstilling af en sådan ladeboks er, at parkeringspladsen ud for ladeboksen reserveres til en bestemt elbil. Dette er ikke muligt på offentlige veje pga. færdselslovens § 92, stk. 3, som alene giver mulighed for en sådan reservation, hvis der er tale om en bil, der anvendes af en person med handicap.

Hidtil har den generelt udbredte tolkning af privatvejslovens regler været, at dette heller ikke har været muligt på private fællesveje. Imidlertid har flere andre kommuner indført mulighed for sådanne reservationer på private fællesveje på grundlag af en ny tolkning.

Dermed har Holbæk Kommune en mulighed for at fremme den grønne omstilling ved at give grundejere, der bor ved en privat fællesvej, mulighed for at udskifte en fossilt drevet bil med en elbil - også når de ikke har mulighed for parkering og opladning på egen grund.

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 20. januar 2021 en delegationsplan, der bemyndiger administrationen til at træffe afgørelser i disse sager. Ved behandling af delegationsplanen lagde kommunalbestyrelsen vægt på, at administrationen skulle videreføre den hidtidige administrative praksis.

Forslaget indebærer en ændring af den hidtidige administrative praksis, hvorfor Kommunalbestyrelsen skal behandle ændringen.

Administrationen vil foretage en konkret vurdering af den enkelte ansøgning, primært af hensyn til trafiksikkerhed, men også af hensyn til parkeringspladser.

Udover tilladelse til reservation af en parkeringsplads, skal der gives en tilladelse til råden over vejareal (ladeboksen) samt en gravetilladelse (kabel til ladeboksen). Endelig skal ejeren af jorden, som den private fællesvej ligger på, give en privatretlig tilladelse.

Ansøger skal selv bekoste opstribning af p-plads og skiltning samt de omkostninger, der er forbundet med indkøb af ladeboks, opgravning til kabler og opsætning af ladeboksen.

Økonomiske konsekvenser

Der vurderes ikke at være nævneværdige økonomiske konsekvenser ved forslaget.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Forslaget vil muliggøre køb af en elbil for borgere, der ikke har mulighed for parkering og opladning på egen grund, hvilket fremmer den grønne omstilling.

Høring

Administrationen har drøftet forslaget med politiet, som i givet fald skal give samtykke til tilladelse.

Politiet er positivt indstillet over for forslaget, men vil naturligvis foretage en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Lovgrundlag

[Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015 om private fællesveje, § 57.](#)

Sagshistorik, henvisninger

[Beslutning i Kommunalbestyrelsen 20. januar 2021](#)

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Indstilles godkendt

For stemte 3 (A)

Imod stemte 2 (C og V), idet de ønsker, at behandlingen af ansøgninger sker i Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling.

09-02-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 11: Principbeslutning om etablering af Seniorbofællesskab i St. Merløse

21-026775

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsgang og sagstype

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

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. en principbeslutning om etablering af almene ældreboliger i et Seniorbofællesskab i St. Merløse godkendes

Beskrivelse af sagen

Principbeslutning om etablering af Seniorbofællesskab

Med en principbeslutning om etablering af et Seniorbofællesskab i St. Merløse, giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at der efterfølgende kan gives tilsagn til etablering af et alment seniorbofællesskab.

OK Fonden ønsker at etablere almene ældreboliger i et seniorbofællesskab i St. Merløse. Den ønskede placering er på grundarealet Bygaden 35, 4370 St. Merløse (Bilag 1). OK Fondens henvendelse til kommunen er sket efter Lokalforum i St. Merløse har taget initiativ til en dialog med OK Fonden om muligheden for et seniorbofællesskab i St. Merløse (Bilag 2). Der har indledningsvis være afholdt et møde med OK Fonden og Lokalforum.

Seniorbofællesskabet etableres som en selvejende institution og boligerne opføres som almene ældreboliger iht. almenboligloven, med OK Fonden som forretningsfører under opførelsen og drift og administration efter indflytning.

På arealet er der en lokalplan, der muliggør byggeriet af 14-16 boliger på grunden samt et fælleshus på ca. 100 m². En andel af fælleshusets areal er en del af den enkelte boligs areal.

Boliger i tre forskellige størrelser fra 65 m² til op mod 100 m². Huslejen er beregnet til 1.132 kr. pr. m² pr. år, svarende til ca. 6.132 kr. pr. måned ekskl. forbrug for en bolig på 65 m².

Anvisningsret

Da ældreboligerne etableres som et seniorbofællesskab indgås der aftale om, at den selvejende institution overtager anvisning til boligerne i seniorbofællesskabet.

Seniorbofællesskabet afholder udgifterne til eventuel tomgangsleje og garanterer for boligtageres forpligtelse til istandsættelse af boligen ved fraflytning.

Proces

OK Fonden afholder et offentligt møde, hvor ideen om etablering af et seniorbofællesskab præsenteres og interessen for projektet afsøges. Er interessen for seniorbofællesskabet stor, vil OK Fonden etablere den selvejende institution og ansøge Holbæk Kommune om tilsagn til støtte til etablering af de almene ældreboliger i seniorbofællesskabet.

Når projektet er klar, vil der blive fremlagt en sag for kommunalbestyrelsen om tilsagn til etablering af de nye almene ældreboliger i seniorbofællesskabet og godkendelse af den nødvendige kommunale grundkapital samt to særskilte punkter vedrørende - Salg af grundareal på Bygaden 35 i St. Merløse og Godkendelse af salgspris.

Boligstrategi

Projektet er i overensstemmelse med Boligstrategiens intentioner om at skabe flere mindre og nemme boliger, samt lejeboliger. Endvidere understøtter det Boligstrategiens intentioner om at understøtte lokale boliginitiativer da lokalfora startede projektet ved at tage kontakte til OK Fonden.

Boligerne forventes ikke kun at vække interesse fra borgere i St. Merløse, da erfaring fra OK Fonden viser, at interessen er geografisk stor når det rigtige boligtilbud viser sig.

Boligstrategiens ambition for almene boliger er desuden at opføre nye afdelinger med få boligenheder flere steder – fremfor afdelinger med flere boligenheder få steder. Projektet i St. Merløse er derfor i overensstemmelse med boligstrategien ambition om at almene boliger da antallet af boliger er begrænset.

I budgetaftalen for 2021-2024 fremgår det, at der skal påbegyndes dialog om boligudvikling i flere lokalområder, det gælder blandt andet St. Merløse.

På den baggrund er det administrationens vurdering, at projektet vil være hensigtsmæssigt i forhold til kommunes Boligstrategi og budgetaftalen for 2021-2024.

Økonomiske konsekvenser

Grundkapital

Etablering af de almene ældreboliger i seniorbofællesskabet vil kræve en kommunal grundkapital på ca. 3,5 mio. kr. Beløbet kan delvist finansieres af salgsindtægten for grunden.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

Lovgrundlag

[Almenboligloven](#)

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Indstilles godkendt.

09-02-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1_Kortbilag

Bilag 2_Brev til Holbæk kommune fra OK Fonden

Punkt 12: Beslutning om deltagelse i KL's kommunalpolitiske konference ”Teknik og Miljø ’22”

22-001999

Beslutning

Udvalget ønsker at deltage.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. udvalget tager stilling til medlemmernes deltagelse i KL's kommunalpolitiske konference ”Teknik og Miljø ’22” den 20.-21. april 2022.

Beskrivelse af sagen

KL afholder hvert år en kommunalpolitisk konference på teknik- og miljøområdet. I år bliver konferencen holdt i april. Tilmeldingen er allerede åbnet, og udvalget skal derfor beslutte om medlemmerne skal deltage i konferencen.

Konferencen bliver afholdt den 20.-21. april 2022 i Odeon i Odense. Det gennemgående tema er klimaudfordringerne, og det samlede program og yderligere info om konferencen kan ses på [KL's hjemmeside](#).

Økonomiske konsekvenser

Deltagelse i KL's teknik og miljøkonference koster cirka 3.600 kr. pr. person. Prisen dækker konferencegebyr og én overnatning.

Herudover kommer der udgifter til transport og forplejning.

Udgifterne finansieres af det afsatte beløb til kurser og konferencer under Kommunalbestyrelsen.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Udvalget ønsker at deltage.

Punkt 13: Orienteringer

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Orienteringssag

Beskrivelse af sagen

Eventuelle orienteringer fra formanden

Eventuelle orienteringer fra medlemmerne

Eventuelle orienteringer fra direktionen

Forventede sager på de næste tre ordinære møder i udvalget:

Mødet den 8. marts 2022:

- Frigivelse af trafiksikkerhedsmidler
- Orientering om sagsbehandlingstider for plan, byg og landzone
- Godkendelse af forslag for lokalplan Bødkervej Jyderup

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Punkt 14: Underskriftsark

Sagens forløb

01-02-2022 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling