

REFERAT 22-25 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling d. 05-02-2025

Mødedato Onsdag d. 05. februar 2025 kl. 08:00

Mødested Virtuelt møde

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 5. februar 2024	3
Beslutning om godkendelse af skema B, for renovering af afd. 007-0 Firkløveren, på Louisevej og Louisevej 1	4
Beslutning om at sende lokalplanforslag 14.17 - Rekreativt område nord for Nr. Jernløse Kirke i offentlig høring	7
Beslutning om at sende lokalplanforslag 13.03 - Knabstrup Hallen i offentlig høring.....	9
Beslutning om at sende Trafiksikkerhedsplan 2025 i høring.....	11
Orienteringer.....	13
Underskriftsark.....	15

Punkt 11: Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling den 5. februar 2025

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Thorsten Larsen-Seul

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. dagsorden for møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 5. februar 2025 godkendes

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Punkt 12: Beslutning om godkendelse af skema B, for renovering af afd. 007-0 Firkløveren, på Louisevej og Johannesvej, Holbæk

20-15411A

Beslutning

Indstilles godkendt.

Det skal bemærkes, at sagen vedrører Johannevej og ikke Johannesvej.

Afbud: Thorsten Larsen-Seul

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. skema B for renovering af Lejerbo's afd. 007-0 Firkløverens 20 parcelhuse på Louisevej og Johannesvej, godkendes.

Resume

Lejerbo afdeling 007-0 Firkløvervej, ansøger om godkendelse af skema B (budget) for en total renovering af afdelingens 20 parcelhuse beliggende på Louisevej og Johannesvej, med et samlet beløb på 65.602.467 kr.

Siden skema A godkendelsen i 2020 har Landsbyggefonden bedt om at projektet opdeles, så renovering af de 20 parcelhuse, som denne sag vedrører, adskilles fra renovering af de 30 dobbelthuse. Der vil blive fremlagt en sag for renovering af de 30 dobbelthuse senere i 2025.

Sagsgang og sagstype

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

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsen den 20. maj 2020, Pkt.128: [Beslutning om godkendelse af skema A for renovering af Lejerbo's afdeling 007-0 Firkløveren, Holbæk](#)

Beskrivelse af sagen

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 20. maj 2020 helhedsplan og budget for renovering af 007-0 Firkløverens 20 parcelhuse og 30 dobbelthuse, med et samlet beløb på 83.040.494 kr.

Projektet er på grund af boligernes stand blevet til en større renovering end først forventet. Derfor har Landsbyggefondene bedt om at projektet bliver delt op i to projekter med henholdsvis de 20 parcelhuse som denne sagsfremstilling drejer sig om, se bilag 1 for detaljer om projektet og de 30 dobbelthuse hvor der vil blive fremlagt en separat sagsfremstilling, senere i 2025.

De 20 parcelhuse er i så dårlig stand at der bliver tale om en totalrenovering, hvor de eksisterende bygninger bliver nedtaget til sokkel. Derefter genopføres boligerne og der etableres nye varmekilder i form af varmepumpe for hver bolig.

Genhusning

Da projektet omfatter en totalrenovering og nedtagning af eksisterende bygninger, skal alle beboere genhuses. Der tilbydes tre mulige løsninger:

1. Midlertidig genhusning, hvor beboerne flytter i en midlertidig bolig i forbindelse med renoveringen og flytter efterfølgende tilbage til egen bolig.
2. Intern permanent genhusning, hvor beboerne flytter til en ny bolig i samme afdeling.
3. Ekstern permanent genhusning, hvor beboerne flytter permanent i anden bolig i en af Lejerbo's andre afdelinger.

Finansiering af projektet

Skema A indeholdt en finansiering som dækkede over den forventede udgift for renovering af 50 boliger. Herunder fremlægges finansiering for renovering af de 20 boliger som denne sagsfremstilling vedrører.

Louisevej og Johannesvej	Kr.
Samlede udgifter	65.602.467
Finansiering	
Støttet realkreditlån	49.421.336
Ustøttet realkreditlån	13.835.690
Kapitaltilførelse, (driftsstøtte)	215.441
Trækningsret, Lejerbo	130.000
Fællespuljetilskud, Lejerbo	400.000
Besparelse på afdelingens vedligeholdelsesplan	1.600.000
Finansiering i alt	65.602.467

Huslejekonsekvenser

Renoveringen vil betyde huslejestigninger, nedenstående tabel viser konsekvenserne for dette.

Nuværende husleje pr. kvm. pr. år	Stigning pr. kvm. pr. år	Kommende husleje pr. kvm. pr. år	Stigningsprocent
728,16	138,16	866,32	18,97

Økonomiske konsekvenser

Regaranti og kommunegaranti

Kommunen skal stille regaranti for statsgarantien på det støttede lån på 49.421.336 kr.

I den foreløbig beregning forventes det ikke, at der skal gives kommunal garanti for de ustøttede lån.

Den endelige garanti beregnes, når projektet er udført.

Forklaring på støttede og ustøttede lån samt garanti og regaranti kan ses i bilag 2

Kapitaltilførsel

I Skema A sagen godkendte Holbæk Kommune kapitaltilførslen (særlig driftsstøtte) på 1/5 af 500.000 kr. som udgjorde 100.000 kr.

Da projektet er blevet opdelt i to projekter, er den nye kapitaltilførelse for nærværende sag beregnet til 1/5 af 215.442 kr., svarende til 43.088 kr.

Kapitaltilførsel er et rente- og afdragsfrit lån, som tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader det. Det er Landsbyggefonden, der afgør, hvornår der skal ske tilbagebetaling.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Den omfattende renovering vil få en positiv klimamæssig konsekvens, idet bygningernes energiforbrug vil falde som følge af opførelsen fuldt ud sker efter Bygningsreglement 2018 og den fremtidige varmekilde er varmepumpe.

Lovgrundlag

[Almenboligloven](#)

Bilag

Bilag 1 - Detaljer om projektet

Bilag 2 - Forklaring af skema A-B-C for renovering af almene boliger

Punkt 13: Beslutning om at sende lokalplanforslag 14.17 - Rekreativt område nord for Nr. Jernløse Kirke i offentlig høring

25-000893

Beslutning

Indstilles godkendt.

Afbud: Thorsten Larsen-Seul

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 14.17 godkendes og udsendes i offentlig høring

Resume

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til lokalplan 14.17 skal i offentlig høring. Lokalplanen skal sikre, at området nord Nr. Jernløse Kirke i Regstrup kan anvendes til rekreative formål i form af bynær skov og åbent grønt område.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget 15. maj 2024: [Pkt. 105. Beslutning om igangsætning af lokalplan for boligområde og skov i Regstrup](#)

Beskrivelse af sagen

Baggrund

Lokalplanen er igangsat på baggrund af en ansøgning fra Nr. Jernløse og Kvanløse Menighedsråd om etablering af et rekreativt område. Da der også er fremsendt ansøgning om lokalplan for et boligområde på naboarealet, er lokalplanen ved den politiske behandling i maj 2024 igangsat for et større område, der både dækker området til det rekreative område og boligområdet.

Planlægningen af boligområdet, tager længere tid end antaget. For at undgå at forsinkelser med boligområdet påvirker planlægningen af det rekreative område opdeles planlægningen i to separate lokalplaner. Denne sag omhandler kun lokalplanen for det rekreative område. Lokalplanen for boligområdet forventes at kunne blive politisk behandlet i 2. kvartal 2025.

Området

Lokalplanområdet ligger i Regstrup og skråner ned mod Nr. Jernløse Kirke og Regstrup Å. Området fremstår som bar mark og grænser op til eksisterende boligområder. Øst for området planlægges for et nyt boligområde. Der er stiftforbindelser langs boligområderne, der forbinder til kirken, idrætsfaciliteter og skole. Fra Regstrup Å er der en å-beskyttelseslinje. Å-beskyttelseslinjen skal sikre åen som et værdifuldt landskabselement og som levested for dyre- og planteliv. Det betyder, at der indenfor 150 meter fra åen ikke må plantes eller bebygges.

Planens indhold

Forslag til lokalplan fremgår af bilag 1. Lokalplan giver mulighed for at anvende området til en bynær skov på ca. 4,6 hektar og et åbent grønt område på ca. 2,5 hektar. Skoven vil bestå af forskellige arter og byde på forskellige indtryk. Der vil være mulighed for at opføre shelters, skure og bålhytte, samt etablere en skovkirkegård. Området bliver offentligt tilgængeligt med flere stier, der kan kobles til eksisterende og kommende stier ved det nye boligområde mod øst.

Skoven placeres, så der er ca. 17 meter til nærmeste boligmatrikel og den nærmeste boligbebyggelse vil ligge ca. 30 meter fra skoven. Nord for skoven vil der være mulighed for at etablere en parkeringsplads til skovens brugere. En mindre del af skoven ligger inden for å-beskyttelseslinjen og kræver dispensation, som Holbæk Kommune kan give.

Syd for skoven og ned mod Regstrup Å vil området være et åbent grønt område med forskellige græsser og plantearter der kan have forskellige højder og udtryk i løbet af året. Med den rigtige pleje vil det kunne skabe gode vilkår for et varieret plante- og dyreliv og dermed fremme biodiversiteten.

Aflysning af gældende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 14.04. Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til åben/lav bebyggelse. Ved vedtagelse af denne lokalplan, vil lokalplan 14.04 aflyses for det område, der omfattes af denne lokalplans område.

Miljøscreening

Der er gennemført en miljøscreening af planforslaget, hvori det konkluderes, at planforslaget ikke indebærer krav om udarbejdelse af en miljørapport, jf. screeningsskemaet. Miljøscreening fremgår af bilag 2.

Økonomiske konsekvenser

Administrationen vurderer, at der ikke vil være nogen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Administrationen vurderer, at der ikke vil være miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Høring

Planforslagene vil blive sendt i offentlig høring i minimum 2 uger. Det er et ønske fra menighedsrådene at kunne plante skov i maj. En høringsperiode på 2 uger kan muliggøre at lokalplanen kan vedtages i april, så der kan blive plantet skov i maj.

Der vil ikke blive afholdt et borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

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

Bilag

Bilag 1 - Lokalplanforslag 14.17

Bilag 2 - MV-screening for Lokalplanforslag 14.17

Punkt 14: Beslutning om at sende lokalplanforslag 13.03 - Knabstrup Hallen i offentlig høring

24-008222

Beslutning

Indstilles godkendt.

Afbud: Thorsten Larsen-Seul

Fraværende: Ole Hansen

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 13.03 godkendes og udsendes i offentlig høring

Resume

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til lokalplan 13.03 skal i offentlig høring. Lokalplanen skal sikre, at området ved Knabstrup Hallen kan anvendes til idræts- og fritidsformål, herunder støjende fritidsformål. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at der kan etableres støjafskærmende anlæg.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Økonomiudvalget 21. februar 2024: [Pkt. 31. Beslutning om igangsætning af planlægning for støjende fritidsaktiviteter ved hallen, Knabstrup](#)

Beskrivelse af sagen

Baggrund

Forslag til lokalplan 13.03 er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra bestyrelsen i den selvejende institution Knabstrup Hallen, der ønsker at etablere nye anlæg til bl.a. støjende idræts- og fritidsaktiviteter. Lokalplanforslaget fremgår af bilag 1. De eksisterende anlæg har fået landzonetilladelser, men det vurderes, at de nye anlæg har et omfang og væsentlighed, som udløser et behov for en lokalplan. Lokalt er der bekymring for, om støjen fra fritidsområdet vil være til væsentlig gene for omgivelserne. Der er lavet underskriftindsamling mod støjende aktiviteter. Underskriftindsamlingen foregår af bilag 2.

Området

Planområdet ligger på Ventedgårdsvej 42, lidt udenfor Knabstrup by og omfatter et område på ca. 6,7 hektar. Området ligger i landzone, og har ingen gældende lokalplan for området. Inden for området ligger i dag en tidligere halbolig samt en eksisterende hal og en mindre hal til opbevarings. Udendørsarealet består i dag af boldbaner, en krolfbane, shelters og en asfaltbane til eldrevne fjernstyrede modelbiler med køretårn. Området anvendes også til boligformål i den tidligere halbolig og værelsesudlejning i hallen, som er godkendt til vandrehjem.

Planernes indhold

Forslag til lokalplan 13.03 fremgår af bilag 1. Med vedtagelse af lokalplanen kan de eksisterende aktiviteter fortsætte.

Lokalplanen giver derudover mulighed for at anvende området til:

- bueskydebane med pilefang i form af jordvold
- baner til radiostyrede modelbiler og pithuse, samt støjskærmende foranstaltninger
- legeplads og fitness
- ny hal til f.eks. indendørs skydebane, indendørsbane til radiostyrede modelbiler eller andre aktiviteter
- nye parkeringspladser nord for hallen
- udvidelse af eksisterende hal
- mindre bebyggelser til leg, fritids- og idrætsformål

Regulering af støj

Lokalplanen kan ikke regulere, hvor meget støj de enkelte aktiviteter må lave og den kan heller ikke regulere om der må køres med benzindrevne biler. Kørsel med fjernstyrede modelbiler kræver ikke forudgående godkendelse.

Lokalplanen sikrer, at der i området er udlagt plads til placering af støjdæmpende foranstaltninger, så det kan sikres at aktiviteterne ikke overskrider miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Disse støjdæmpende foranstaltninger kan f.eks. være jordvolde eller skærme. Holbæk Kommune kan med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 42, stk. 3 regulere aktiviteter, hvis aktiviteterne medfører væsentlige støjulempere for omgivelserne.

Miljøscreening

Der er gennemført en miljøscreening af planforslaget, hvori det konkluderes, at planforslaget ikke indebærer krav om udarbejdelse af en miljørapport, jf. screeningsskemaet. Miljøscreening fremgår af bilag 3.

Økonomiske konsekvenser

Administrationen vurderer, at der ikke vil være nogen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Administrationen vurderer, at der ikke vil være miljø- og klimamæssige konsekvenser.

Høring

Planforslagene vil blive sendt i offentlig høring i minimum 4 uger. Der vil i høringsperioden blive afholdt et borgermøde.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

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

Bilag

Knabstrup Hallen - Bilag 1 - Lokalplanforslag 13.03

Knabstrup Hallen - Bilag 2 - Underskriftindsamling

Knabstrup Hallen - Bilag 3 - MV screening

Fraværende Ole Hansen

Punkt 15: Beslutning om at sende Trafiksikkerhedsplan 2025 i høring

24-001985

Beslutning

Indstilles godkendt.

Afbud: Thorsten Larsen-Seul

Sagsfremstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Trafiksikkerhedsplan 2025 sendes i offentlig høring i 4 uger

Resume

Den nuværende Trafiksikkerhedsplan 2020-2025 er gennemført før tid og en ny Trafiksikkerhedsplan 2025 er udarbejdet og foreslås sendt i høring. Planen fokuserer på trafiksikkerhed, hastighed, tryghed, trafikantadfærd, farlige skoleveje og tilgængelighed. Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling vil årligt gennemgå en prioritering af projekterne. En ny prioriteringsmodel vil rangere projekter baseret på trafiksikkerhed, hastighed, tryghed og økonomi. Projekter udvælges gennem analyser og lokal inddragelse.

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig, og Lokal Udvikling

Beslutningssag

Sagshistorik, henvisninger

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, 2. oktober 2024: [punkt 107 - Beslutning om tidsplan og procesplan for ny trafiksikkerhedsplan](#)

Beskrivelse af sagen

Kommunen har tidligere fået fremrykket anlægsmidler i 2020 på grund af COVID-19, og det har muliggjort at realisere Trafiksikkerhedsplan 2020-2025 før tid, på nær 1 projekt, der afventer Kalundborgmotorvejens forlængelse. Derfor er en ny Trafiksikkerhedsplan 2025 blevet udarbejdet.

Trafiksikkerhedsplan 2025 tager udgangspunkt i Færdselssikkerhedskommissionens målsætning med at halvere uheldene i perioden 2017-2019 frem mod 2030.

Planen indeholder en række indsatsområder, der vil være fokus på for at fremme trafiksikkerheden i kommunen:

- Trafiksikkerhed
- Hastighed
- Tryghed
- Trafikantadfærd
- Farlige skoleveje og skolars trafikpolitik
- Tilgængelighed for alle
- Trafiksikkerhedsrevision

Prioritering af projekter

Til forskel fra Trafiksikkerhedsplan 2020-2025 vil den nye Trafiksikkerhedsplan 2025 ikke indeholde en endelig handleplanliste med projekter, der skal udføres indenfor en bestemt årrække. Trafiksikkerhedsplanen danner grundlag for en ny prioriteringsmodel, der vil hjælpe administrationen og Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling med at prioritere indkomne projekter og ønsker.

Prioriteringsmodellen vil rangere projekter ud fra faktorerne; trafiksikkerhed, hastighed, tryghed og økonomi. Trafiksikkerhedsprojekterne til prioriteringsmodellen vil komme fra analyser og lokal inddragelse. Prioriteringslisten vil indgå i de politiske beslutninger, så borgere m.m. har mulighed for at se rangering af trafiksikkerhedsprojekterne.

Vægtningen af faktorerne er følgende:

Trafiksikkerhed:	50%
Tryghed:	20%
Hastighed:	20%
Økonomi:	10%

Da modellen er dynamisk, er det muligt at ændre vægtningen af kriterierne. Dette vil blive evalueret årligt med henblik på mulig forbedring og præsenteret for udvalget.

En årlig gennemgang med udvalget sikrer, at nye projekter også vil indgå i vurderingerne, samt at økonomiskøn og løsningsforslag forbliver opdateret. Projekter der ikke besluttet til realisering, vil forblive på listen til efterfølgende års beslutninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

Høring

Trafiksikkerhedsplan 2025 sendes i offentlig høring i 4 uger.

Bilag

Trafiksikkerhedsplan 2025

Punkt 16: Orienteringer

Beslutning

Afbud: Thorsten Larsen-Seul

Sagsfremstilling

Indstilling

Eventuelle orienteringer fra formanden

Eventuelle orienteringer fra medlemmerne

Eventuelle orienteringer fra direktionen

Forventede sager på de næste tre ordinære møder i udvalget:

Marts Beslutning om endelige vedtagelse af lokalplanforslag 8.09 for boliger ved Maglemosen i Gislinge

Marts Orientering om sagsbehandling på plan-, byggesag- og landzoneområdet

Marts Tryghedsskabende tiltag

Marts Orientering vedr. renovering af parkeringsplads ved Seminariet

Marts Godkendelse af ombygning af lejemål Brogade og Bjergmarken, Holbæk

Marts Drøftelse af delegationer på udvalgets område

April Beslutning om at sende lokalplanforslag 17.05 for Have Borupevej i St. Merløse til offentlig høring

April Beslutning om indgåelse af samarbejde med Nabogo

April Introduktion til serviceniveau for drift af kommunale ejendomme

April Endelig vedtagelse af lokalplan 14.17 Rekreativt område ved Regstrup

April Skema B ansøgning på afd. 079-0 Labæk, Brogade og Rolighedsstræde

April Drøftelse af perspektiver for jordstrategi

Maj Orientering om aktiviteter på SKVULP

Oversigt over kommende borgermøder for kerneområdet Vækst og Bæredygtighed.

Udvalgsmedlemmerne har ikke mødepligt til borgermøderne.

Måned	Emne	Dato og tid	Sted
Marts	Borgermøde vedr. lokalplanforslag 13.03 Knabstrup Hallen	Ukendt	Knabstrup Hallen

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Orienteringssag

Punkt 17: Underskriftsark

Beslutning

Afbud: Thorsten Larsen-Seul