

# **REFERAT 22-25 Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling d. 05-03-2025**

**Mødedato** Onsdag d. 05. marts 2025 kl. 08:00

**Mødested** Lokale 0.13

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 5. marts 2025	3
Beslutning om arealer i Holbæk Kommune til statens screening af energiparker.....	4
Drøftelse af udviklingen af Holbæk Bymidte.....	7
Principbeslutning om at ekspropriere arealer samt frigivelse af anlægsmidler i forbindelse med situ	9
Beslutning om ombygning af boliger i Brogade og Bjergmarken, Holbæk og dertilhørende optagels	12
Orientering med delegationsoverblik.....	15
Orientering om sagsbehandlingstider på plan- bygge- og landzoneområdet.....	17
Borgerrådsgiverens årsberetning 2024.....	20
Orienteringer.....	22
Underskriftsark.....	24

# **Punkt 18: Godkendelse af dagsorden til møde i Udvalget for Plan, Bolig og Lokaludvikling den 5. marts 2025**

## **Beslutning**

Godkendt, idet punkt 19 udsættes.

## **Sagsfremstilling**

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

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

## **Sagsgang og sagstype**

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Beslutningssag

# Punkt 19: Beslutning om arealer i Holbæk Kommune til statens screening af energiparker

24-026014

## Beslutning

Udsat.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Holbæk Kommune ikke arbejder videre med det indmeldte areal Frydendal Energipark ved Mørkøv
2. Holbæk Kommune ikke arbejder videre med det indmeldte areal Eriksholm Energipark ved Holbæk

## Resume

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har henvendt sig til Holbæk Kommune (bilag 1), da der er indmeldt to arealer i kommunen til statens næste screening af mulige energiparker. Arealerne er indmeldt af lodsejerne og beliggende ved Torbenfelt Gods øst for Mørkøv (Frydendal Energipark) og Eriksholm sydøst for Holbæk (Eriksholm Energipark). Styrelsen ønsker en tilkendegivelse fra Kommunalbestyrelsen, om kommunen ønsker at arbejde videre med arealerne.

## Sagsgang og sagstype

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

Beslutningssag.

Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsen d. 21. september 2022: [Punkt 189 Beslutning om indmelding af arealer til statens screening af arealer med potentiale til etablering af energiparker.](#)

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

Økonomiudvalget d. 14. april 2021: [Punkt 127 Beslutning om igangsætning af lokalplan for solcelleanlæg.](#)

Kommunalbestyrelsen d. 20. november 2024: [Punkt 238 Orientering om planlægning for vedvarende energianlæg i Holbæk Kommune.](#)

Beskrivelse af sagen

*Frydendal Energipark (bilag 2)*

Det første indmeldte areal er beliggende øst for Mørkøv og syd for motorvejen. Arealet er stort set omkranset af ældre skove. Det indmeldte areal er på cirka 98 ha. Indmelder ønsker at etablere solceller og opstille 3 vindmøller med en totalhøjde på 200 m. Dette vil tilsammen få en forventet produktion på 184 GWh.

For at kunne etablere vindmøller med en totalhøjde på 200 m, må der ikke være boliger i en radius på 800 m. En mindre del af det indmeldte areal overholder dette afstandskrav. Det fremgår ikke af det fremsendte materiale, om der skal nedlægges boliger for at opstille de ønskede vindmøller.

Kommunalbestyrelsen har i 2022 godkendt en lokalplan for et [solcelleanlæg](#) imellem det indmeldte areal og Mørkøv. Solcelleanlægget er endnu ikke etableret.

### *Eriksholm Energipark (bilag 3)*

Det andet indmeldte areal er placeret sydøst for Holbæk og nordøst for Vipperød. Det samlede areal omfatter ca. 127 ha, hvor der ønskes solceller på ca. 92-98 ha., 3-4 ha. til vindmøller, 4 ha. til batterier og 28 ha. til skovrejsning. På baggrund af afstandskravet fra vindmøller til boliger ønskes der opstillet tre genbrugsmøller med en totalhøjde på maksimalt 100 meter. Dette vil tilsammen få en forventet produktion på 130 GWh.

Økonomiudvalget har på mødet d. 14. april 2021 givet afslag på en ansøgning om solceller på arealet. Det indmeldte areal er dog reduceret i forhold til det tidligere ansøgte.

### [Kommuneplan 2024](#)

De to indmeldte arealer er begge omfattet af [Kommuneplan 2024's negativ udpegning for solcelleanlæg](#), hvor der normalt ikke kan planlægges for større solenergianlæg.

I [Kommuneplan 2024 er der udpeget interesseområder hvor det umiddelbart vurderes muligt, at etablere vindmøller med en totalhøjde på 150 m.](#) Indenfor de to indmeldte arealer er der ikke udpeget interesseområde for vindmøller med en totalhøjde på 150 m. eller over. Eriksholm vindmøllerne er under 150 meter, og dermed er de ikke vurderet ift. interesseområder i Kommuneplanen 2024, og det må derfor bero på yderligere undersøgelser, hvorvidt vindmøller på 100 m. højde kan placeres i landskabet. Kommuneplanens interesseområder tager udgangspunkt i 150 m. vindmøller og højere, da det er det mest gængse og mest energieffektive.

Se bilag 4 for et overblik over de indmeldte arealer i forhold til udpegningerne i Kommuneplan 2024.

### *Landskabsvurderinger*

Administrationen har besigtiget og vurderet de indmeldte arealer. Landskabsvurderingerne ligger som bilag 5 og 6, men i hovedtræk er konklusionerne:

Frydendal Energipark: Et solcelleprojekt vil lukke det åbne landskab og ødelægge den smukke veksling mellem skov og åbent terræn langs Kagerupvej. Det bølgede terræn er ikke egnet til solceller. Et projekt med 200 meter høje vindmøller vil forstyrre den særlige oplevelse af det historiske herregårdslandskab.

Eriksholm Energipark: Projektområdet er ikke egnet til solceller, da det er udpeget som bevaringsværdigt landskab og kulturmiljø. Solceller og skov vil opdele det åbne landskab og forringe oplevelsen af kysten og kulturmiljøet ved Eriksholm.

### *Igangsatte VE projekter*

I løbet af de sidste år er der truffet politisk beslutning om igangsætning af planprocesser for flere vedvarende energi projekter (vindmøller og solcelleanlæg), se bilag 7. Kommunalbestyrelsen blev orienteret om processen for disse på mødet d. 20. november 2024.

Desuden har administrationen modtaget en række ansøgninger om planlægning for vedvarende energianlæg. Disse vil blive behandlet og fremlagt til en samlet politisk prioritering, når de allerede prioriterede processer er afsluttet. Ansøgningerne vil blive vurderet i forhold til udpegningerne i den gældende kommuneplan, landskabsbesigtigelser samt de specifikke målsætninger for solceller og vindmøller i Holbæk 2050 i forbindelse med den politiske behandling af disse.

### *Statens udpegninger af energiparker*

Hvis arealerne udpeges som energiparker, så vil udpegningerne få status som kommuneplanrammer og udpegningerne vil give bedre vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg med mulighed for at dispensere fra bestemte regler i naturbeskyttelsesloven, skovloven og museumsloven. De to indmeldte arealer er blandt andet omfattet af kystnærhedszonen, værdifulde kulturmiljøer, grønt danmarkskort, større sammenhængende landskaber, bevaringsværdige landskaber, beskyttede sten- og jorddiger, skovbyggelinje og strandbeskyttelseslinje.

De indmeldte arealer er endnu ikke vurderet i forhold til statslige interesser. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har oplyst, at staten ikke vurderer arealerne, før kommunerne har taget stilling til, om de ønsker at arbejde videre med arealerne. Så hvis der er forhold af national interesse, der strider imod en udpegning som energipark, så kan staten vælge ikke at udpege et areal, selvom kommunen giver en positiv tilbagemelding.

### *Samlet vurdering*

Eftersom de indmeldte arealer strider imod udpegningerne i den nyligt vedtagende Kommuneplan 2024, de landskabelig forhold ikke taler for en udpegning, der er prioriterede planprocesser for solcelleanlæg der endnu ikke er startet op og der i øjeblikket er en række ansøgninger, som

afventer næste runde behandling af ansøgninger om vedvarende energianlæg, så anbefaler administrationen der ikke arbejdes videre med de to arealer.

### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Holbæk Kommune.

## Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Det fremgår af materialet, at energiparkerne vil kunne producere henholdsvis 184 GWh for Frydendal Energipark og 130 GWh for Eriksholm Energipark. En af målsætningerne i forslag til revidering af klimastrategi Holbæk 2050 er, at der skal produceres 335 GWh fra vindmøller og 335 GWh fra solceller inden 2030. I alt 670 GWh.

I øjeblikket er der etableret, planlagt og igangsat planprocesser, der potentielt kan producere 880 GWh, hvis alle projekter realiseres. Projekterne har en fordeling med en forventet produktion på ca. 245 GWh for vindmøller og ca. 634 GWh for solceller. Dermed er der udfordringer med at nå vindmølle målsætningen, mens der er igangsat processer for flere solcelleprojekter end målsætningen. De to energiparkprojekter vil med vindmølleproduktionen kunne bidrage til at målsætningerne for vindmølleproduktion nås. Det vil samtidig medføre at solcelleproduktionen vil komme længere over målet, hvis alle planlagte og igangsatte solcelleprojekter gennemføres.

### Øvrige konsekvenser

Af materialet fremgår det, at der er muligheder for vindmøller med en totalhøjde på 200 m ved Frydendal Energipark. Dette kan have betydning for realiseringsmulighederne af Holbæk Nord Vindpark, da den kræver en tilladelse fra Miljøstyrelsen efter [Skovloven](#). Et af kriterierne for denne tilladelse er, at det anlæg der gives tilladelse til, ikke kan placeres andre steder.

## Høring

Såfremt der arbejdes videre med arealerne, så vil de lovpligtige høringer efter Planloven og Miljøvurderingsloven skulle overholdes.

### Lovgrundlag

[Lov om statsligt udpegede energiparker](#)

### Sagens forløb

03/03/2025 Udvalget for Klima, Miljø og Natur  
Udsat.

### Bilag

Bilag 1 - Anmodning om behandling af forslag til statsligt udpeget energipark

Bilag 2 - Frydendal Energipark

Bilag 3 - Eriksholm Energipark

Bilag 4 - Indmeldte arealer i forhold til Kommuneplan 2024

Bilag 5 - Stedsanalyse Frydendal

Bilag 6 - Stedsanalyse Eriksholm

Bilag 7 - Igangsatte VE og i pipeline

# Punkt 20: Drøftelse af udviklingen af Holbæk Bymidte

25-002952

## Beslutning

Drøftet.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. udviklingen af Holbæk Bymidte særligt med fokus på udviklingen af rammerne for detailhandel og liberalt erhverv drøftes

Resume

Med denne sag skal Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling drøfte udviklingen af Holbæk bymidte. Som udgangspunkt for drøftelsen vil administrationen på udvalgsrådet lave en præsentation af plangrundlaget og mulige initiativer for den videre udvikling af bymidten.

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Drøftelsessag

## Sagshistorik, henvisninger

[Kommunalbestyrelsen 16. juni 2021: pkt. 157 - beslutning om at vedtage udviklingsplan for Holbæk Bymidte 2021 - 2031](#)

## Beskrivelse af sagen

Ændringer i detailhandelsmønstre har de seneste år krævet en øget opmærksomhed på, hvordan man sikrer en fortsat attraktiv og levende bymidte i Holbæk. Bymidstens udvikling skal sikre og bevare et bredt udbud af detailhandelsmuligheder. Der skal sættes rammer for sociale mødesteder og fællesskaber, der kan bidrage til aktivitet i bymidten. Det kræver samtidig at det overvejes, hvor i bymidten der kan tillades liberale erhverv så som kontorer, klinikker, ejendomsmægler, frisør, tegnestue, pengeinstitut.

Plangrundlaget for Holbæk bymidte består dels af en række eksisterende lokalplaner, som er anvisende for hvor der må være detailhandel og liberale erhverv i Holbæk Bymidte.

I 2021 blev der vedtaget en udviklingsplan for Holbæk bymidte. Udviklingsplanen beskriver en række anbefalinger til hvordan Holbæks mest centrale del skal udvikle sig over de kommende år, således man sikrer en fortsat attraktiv og levende bymidte.

I 2024 blev der desuden udarbejdet en ny detailhandelsanalyse for Holbæk Kommune. Heri indgår der ligeledes anbefalinger til hvordan en levende og attraktiv bymidte fastholdes. Samtidig indeholder den også beskrivelser af de sammenhænge der er mellem bymidstens udvikling og udviklingen i megacentret samt påvirkning ved planlægning af nye dagligvarebutikker.

På udvalgsrådet vil der være en præsentation af det nævnte plangrundlag. Anbefalinger til bymidstens udvikling, der er formuleret i både udviklingsplanen og detailhandelsanalysen vil blive gennemgået. Desuden præsenteres eksempler på tiltag for det videre arbejde med udviklingen af Holbæk bymidte, herunder muligheden for igangsættelse af en proces mellem Holbæk Kommune, Byforum og Holbæk Erhvervsforum, der kan udmunde i konkrete initiativer. Oplægget og forslag til den videre proces drøftes på mødet.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

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

## **Bilag**

udviklingsplan-holbæk-bymidte

Lokalplan 1.10 Holbæk By

Detailhandelsanalyse 2024

Lokalplan 151

Lokalplan 1\_47\_vedtaget

Oplæg PBL 5 Marts

# Punkt 21: Principbeslutning om at ekspropriere arealer samt frigivelse af anlægsmidler i forbindelse med stitunnel på Stenhusvej

22-031465

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der træffes principbeslutning om at ekspropriere nødvendige arealer for etableringen af stitunnel under Stenhusvej
2. administrationen bliver bemyndiget til at igangsætte forhandlingsforløb/ekspropriationsforløb for erhvervelse af nødvendige arealer og rettigheder til etablering af stitunnel under Stenhusvej
3. Kommunalbestyrelsen udpeger en repræsentant og suppleant til at lede og deltage i eventuelle åstedsforretninger
4. rådighedsbeløb på 11 mio.kr. frigives til anlægsbevilling "Trængsel (bl.a. ved Stenhusvej og Harmskrydset)" under udvalget for Plan, Bolig og Lokal udvikling til etablering af stitunnel under Stenhusvej

## Resume

For at øge fremkommeligheden og trafikikkerheden etableres en stitunnel under Stenhusvej syd for rundkørslen ved Skagerakvej. Derfor skal det besluttes om administrationen kan påbegynde det, eventuelle, nødvendige ekspropriationsforløb samt frigivelse af anlægsmidler til udførelsen.

## Sagsgang og sagstype

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

Beslutning

## Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsen d. 9. oktober 2024, pkt. 193: [Beslutning om budget 2025-2028](#)

Kommunalbestyrelsen d. 23. oktober 2024, pkt. 202: [Beslutning om løsning af trængselsproblematik ved Stenhusvej/Skagerakvej](#)

Kommunalbestyrelsen d. 21. juni 2023, pkt. 142: [Beslutning om frigivelse af anlægsmidler til ombygning af krydset Stenhusvej og Skagerakvej](#)

## Beskrivelse af sagen

I 2024 blev det politisk besluttet at etablere en stitunnel under Stenhusvej syd for rundkørslen ved Skagerakvej for at øge fremkommeligheden for motorkøretøjer og øge trafikikkerheden for bløde trafikanter, der i dag krydser Stenhusvej fra Ladegårds Alléen. Stitunnellen er valgt ud af tre løsningsforslag, da stitunnellen giver mest fremkommelighed i myldretiden og øger trafikikkerheden markant for de bløde trafikanter. I bilag 1 ses en foreløbig tegning for tunnells linjeføring.

### *Ekspropriation*

Ved etablering af stitunnel under Stenhusvej vil det være nødvendigt at erhverve arealer fra nærliggende matrikler, da der etableres stiforbindelse langs med Stenhusvej og til stitunnellen, hvilket kræver et større areal end det eksisterende vejareal. Der skal derfor indgås et forhandlingsforløb eller en ekspropriation af arealer fra nærliggende grundejere. I forbindelse med åstedsforretninger skal Kommunalbestyrelsen udvælge en repræsentant og suppleant. Projektet herunder

ekspropriationsplaner vil blive præsenteret for Kommunalbestyrelsen i forbindelse med beslutning om endelig ekspropriation.

### *Frigivelse af anlægsmidler*

I Investeringsoversigten for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, er der i årene 2023-2026 samlet afsat 20,0 mio. kr. til ”Trængsel (bl.a. mobilitet ved Stenhusvej og Harmskrydset)”, herunder projektet ved Stenhusvej/Skagerakvej. Der er for nuværende realiseret et forbrug på 0,35 mio. kr. i forbindelse med Stenhusvej/Skagerakvej samt 0,4 mio. kr. til øvrige trængselsprojekter.

I anlægsoverslaget for etablering af stitunnellen er det anslået, at den nødvendige anlægsinvestering vil andrage ca. 15 mio. kr. Da der tidligere er frigivet 4,0 mio. kr. indstilles nu om frigivelse af 11 mio. kr. Der efterlades ca. 4 mio. kr. i puljen til øvrige fremkommelighedsprojekter f.eks. forundersøgelse af løsningsforslag for trængselsproblematikker i forlængelse af ombygning af Harmskrydset. Det tilbageværende beløb søges frigivet når administrationen er klar med en anbefaling til en konkret plan.

	Budget:	Realiseret/reserveret:
Afsatte anlægsmidler 2023-2026	20,0 mio. kr.	
Anlægsoverslag stitunnel Stenhus/Skagerakvej tidl. frigivet 4,0 mio. kr.		15,0 mio. kr.
Realiseret forbrug i perioden 2023-2026		0,75 mio. kr.
Tilbageværende beløb til øvrige fremkommelighedsprojekter		4,0 mio. kr.

## Økonomiske konsekvenser

Anlægsbevillingen på 11 mio. kr. til Trængsel (bl.a. mobilitet ved Stenhusvej og Harmskrydset) i investeringsoversigt for Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling frigives.

### Miljø- og klimamæssige konsekvenser

Trafiksikkerheden for bløde trafikanter forbedres ved ombygning af krydset og det vil blive mere attraktivt at tage cyklen ud til skolerne. Projektet understøtter flere handlinger i Mobilitetsplanen og dette vil give et bidrag til den grønne omstilling.

### Øvrige konsekvenser

Med Kommunalbestyrelsens principbeslutning om i givet fald at ekspropriere, sikres det, at hvis der er modstand fra en enkelt lodsejer vil det ikke kunne udsætte og blokere for projektets realisering. Samtidig får den enkelte lodsejer mulighed for at klage over ekspropriationsforløbet og har mulighed at lade spørgsmålet om erstatning afgøres af taksationsmyndighederne. Lodsejer kan endvidere søge om fritagelse for at betale skat af erstatningsbeløbet.

Fra den 1. juni 2018 skal der i alle ejendomshandler større end 50.000 kr. udfærdiges skøde, og ske tinglysning medmindre arealet er erhvervet ved ekspropriation. For de berørte ejendomme må erstatningsbeløbet forventes at blive mere end 50.000 kr. Det vil derfor minimere de administrative ressourcer og en økonomisk fordel for lodsejer og kommunen, hvis arealoverdragelsen sker ved ekspropriation, og skødeskrivning og tinglysning dermed kan undlades.

Administrationen forestår projektets samlede ledelse og ekspropriationssagens gennemførelse og afslutning.

### Høring

Holbæk kommune forventer at afholde møde med alle berørte lodsejere i foråret 2025, så eventuelle bemærkninger kan søges indarbejdet.

Alle berørte lodsejere vil blive indkaldt til åstedforretning og vil enten her eller senere blive forelagt administrationens tilbud om pris og erstatning, under forudsætning af Kommunalbestyrelsens senere tiltræden.

Kommunalbestyrelsens beslutning om tiltrædelse af indgåede aftaler vil skriftligt blive meddelt ejerne. Ligeså vil Kommunalbestyrelsens beslutning om eventuel ekspropriation skriftligt blive meddelt ejerne med en frist på fire uger for at klage til Vejdirektoratet. En klage har i udgangspunktet ikke opsættende virkning, hvilket betyder, at de forestående anlægsarbejder kan igangsættes uagtet en eventuel klage.

# **Lovgrundlag**

Kap. 10 i [Lov om offentlige veje, lov nr. 1520 af 27. december 2014](#)

## **Bilag**

Linjeføring 18-12-2024

# Punkt 22: Beslutning om ombygning af boliger i Brogade og Bjergmarken, Holbæk og dertilhørende optagelse af realkreditlån og huslejestigning

25-000442

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. BYG33 afdeling 1.'s ønske om at opdele tre boliger til seks boliger i Bjergmarken Holbæk og opdele én bolig til to boliger i Brogade Holbæk, godkendes.
2. BYG33 afdeling 1. optagelse af realkreditlån på i alt 4.512.500 kr. og en dertilhørende huslejestigning, godkendes.

## Resume

BYG33, afdeling 1, vil dele fire af afdelingens store boliger op i otte mindre. BYG33 har haft svært ved at få lejet de store boliger ud, mens der er stor efterspørgsel efter mindre boliger i Holbæk.

Fordi denne ombygning er en væsentlig ændring af boligerne, skal det godkendes politisk ift. lovgivningen på området.

## Sagsgang og sagstype

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

Beslutningssag

## Beskrivelse af sagen

BYG33 afdeling 1, er en afdeling der er blevet sammenlagt af en række afdelinger beliggende på forskellige adresser i Holbæk by.

På adressen Bjergmarken 38, er der tre boliger på hver 4 rum. Disse tre boliger ønskes ændret til seks boliger med hver 2 rum.

På adressen Brogade 10, er der én bolig, der ønskes opdelt i to boliger, med hver 2 rum.

Bilag 1, viser oversigtsbilleder over lokationerne, Brogade 10 og Bjergmarken 38 i Holbæk.

BYG33 har haft udfordringer med udlejning af de store boliger via deres egen ventelise. Derfor er boligerne udbudt via Boligportalen, hvilket alt andet lige betyder tomgang i kortere eller længere perioder.

Der er en forventning om, at de nye 2 rums boliger vil blive udlejet via BYG33's egen venteliste, hvilket forventes at medføre at afdelingen undgår tomgangsleje, da der p.t. er ca. 1.000 personer på ventelisten til en 2 rums bolig i BYG33. Tomgangsleje betales solidarisk af alle beboere i BYG33, da disse udgifter dækkes af BYG33's dispositionsfond.

Huslejen for de nye boliger i Brogade bliver på 4.960 kr. pr. måned. For boligerne i Bjergmarken bliver huslejen på henholdsvis 4.028 kr. og 4.747 kr. pr. måned.

I forbindelse med ombygning af boligerne, vil der ske en finansiering som følger:

<b>Brogade 10, Holbæk</b>	<b>Kr.</b>
Samlede udgifter	<b>1.743.750</b>

## Finansiering

Afdelings henlæggelser	200.000
Tilskud fra dispositionsfonden	100.000
Trækningsret fra LBF	50.000
Realkreditlån	1.393.750
Finansiering i alt	<b>1.743.750</b>

## Bjergmarken 38, Holbæk Kr.

Samlede udgifter	<b>3.468.750</b>
------------------	------------------

## Finansiering

Afdelings henlæggelser	200.000
Tilskud fra dispositionsfonden	100.000
Trækningsret fra LBF	50.000
Realkreditlån	3.118.750
Finansiering i alt	<b>3.468.750</b>

De løbende omkostninger ved optagelse af et realkreditlån fordeles på samtlige lejemål i BYG33, afdeling 1.

I nedenstående skema er der en samlet oversigt over huslejekonsekvenserne for et bredt udsnit af lejemål i afdelingen. Alle boliger i den samlede afdeling 1, hæfter solidarisk for udgifterne til denne opdeling.

Eksempler på lejemål i afd. 1	Antal kvadratmeter	Nuværende husleje pr. måned	Huslestigning i kr. pr. måned	Ny husleje efter opbygning pr. måned	Stigning i procent pr. måned
<b>Brogade</b>	73	5.603	54	5.657	0,96
<b>Rolighedsstræde</b>	63	4.829	47	4.876	0,97
<b>Munkholmvej</b>	69	5.390	51	5.441	0,95
<b>Borchsvej</b>	83	6.002	61	6.063	1,02
<b>Labæk</b>	74	5.578	55	5.633	0,98
<b>Østerled</b>	57	4.540	42	4.582	0,93
<b>Samsøvej</b>	68	5.196	50	5.246	0,97
<b>Bjergmarken</b>	83	6.302	61	6.363	0,97

<b>Marievej</b>	78	5.760	58	5.818	1,00
<b>Valdemar Sejrsvej</b>	86	6.538	64	6.602	0,97

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser. Realkreditlånene optages uden kommunal garanti. Kommunen har ingen anvisningsforpligtigelse over de nævnte lejemål og hæfter derfor ikke for eventuel tomgang.

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

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

## **Lovgrundlag**

[Almenboligloven](#)

## **Bilag**

Bilag 1 - Oversigtsbilleder over Brogade 10 og Bjergmarken 38

## Punkt 23: Orientering med delegationsoverblik

25-003161

### Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget får på næste møde en beskrivelse af større, principielle og nye sager, der drøftes politisk, inden der træffes afgørelse i dem.

### Sagsfremstilling

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. orienteringen om delegerationer i Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling tages til efterretning

### Resume

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling har bedt administrationen give et overblik over, hvor mange dispensationer der gives fra lokalplaner i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Udvalget orienteres desuden om at delegerationsoverblikket er opdateret så beslutning om dispensationer fra p-normer fremgår, som det blev besluttet af Kommunalbestyrelsen i januar 2025.

### Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

### Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsen den 23. august 2023: punkt 158 [Beslutning om det videre arbejde med delegerationsoverblikket](#)

Kommunalbestyrelsen den 22. januar 2025: [Punkt 4 Beslutning om vedtagelse af Kommuneplan 2024](#)

### Beskrivelse af sagen

Af delegerationsoverblikket fremgår det, at administrationens træffer afgørelser (tilladelser og afslag) på byggesagsområdet. Det indebærer også dispensationer fra lokalplaner, hvilket udvalget har bedt administrationen give et overblik over.

Der er givet omkring 800 afgørelser på byggesager (se bilag - tallet er markeret med orange, for at markere at det ændret fra 700 til 800 siden sidste gang delegerationsoverblikket blev vist). Det er ikke muligt at trække en liste over, hvor mange dispensationer der gives, da oplysninger om dispensationer ligger i den enkelte byggesag. Det vil derfor kræve en manuel gennemgang at kvantificere antallet, hvor hver enkelt byggesag skal åbnes og gennemlæses, for at få specifik viden om eventuelle dispensationsforhold i sagen. Der er administrationens vurdering, at der er tale om et fåtal af sager, hvor kommunen dispenserer fra gældende lokalplan.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2024 besluttede kommunalbestyrelsen at dispensationer vedrørende P-normer skal beslutes i fagudvalg og økonomiudvalg. Delegationsoverblikket er derfor tilrettet som følge deraf og vedlagt som bilag med markerede ændringer.

### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

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

### **Bilag**

Bilag 1: Forord til delegationsoverblikket

Bilag 2: Revideret delegationsoverblik for PBL

# Punkt 24: Orientering om sagsbehandlingstider på plan- bygge- og landzoneområdet.

21-1103A

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. orienteringen om sagsbehandlingstider på plan-, byggesags- og landzoneområdet tages til efterretning.

## Resume

Med denne sag orienteres om status på plan-, byggesags- og landzoneområdet for året 2024

## Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Udvalget for Beskæftigelse, Uddannelse og Erhverv, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Orienteringssag.

## Sagshistorik, henvisninger

Kommunalbestyrelsesmøde den 17. marts 2021: [Punkt 74 Beslutning om ressourcer og prioritering på plan- og byggeområdet. indsæt link.](#)

Kommunalbestyrelsesmøde den 22. marts 2023: [Punkt 43 Beslutning af besparelser med henblik på overholdelse af servicerammen for 2023](#)

## Beskrivelse af sagen

Hermed fremgår en status for arbejdet med sagsbehandlingen på planområdet samt byggesags- og landzoneområdet for 2024.

### *Status og servicemål for byggesagsområdet*

Andelen af sager, der opfyldte servicemålene for byggesagsområdet i 2024, var 66 %, hvilket er et fald fra 78 % i 2023. Dette er en nedgang i opfyldelsen af servicemål sammenlignet med sidste år.

Det bemærkes også at der i 2024 er kommet markant flere sager ind end året før. Der er modtaget 107 flere sager end året før, svarende til en stigning på 17 %.

Foringelsen i servicemålene ses primært indenfor enfamiliehuse og simple konstruktioner, som også udgør den største mængde af sager.

Indenfor alle kategorier af erhvervsbyggeri er der sket en forbedring af servicemålene. For eksempel er opfyldelsen af servicemål for etagebyggeri boliger steget fra 67 % i 2023 til 79 % i 2024 - se bilag 1.

Procentsatserne varierer afhængigt af, hvor hurtigt sagerne bliver afgjort, og hvor lang liggetiden er, før sagerne påbegyndes. Dette afhænger af tilgangen af sager samt sagernes kompleksitet, som beskrevet i bilag 1.

Derudover er der i 2024 blevet afgjort flere sager end i 2023, med en stigning på 13 % svarende til 71 flere sager.

Det er også værd at fremhæve, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle byggesager generelt er blevet reduceret i 2024. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var ca. 80 dage i 2024, sammenlignet med ca. 126 dage i 2023.

Liggetiden for indkomne sager inden igangsættelse oplyses på kommunens hjemmeside og opdateres månedligt. Liggetiden for byggesager inden igangsætning er vist i bilag 1 og varierer fra måned til måned og i de forskellige sagskategorier, afhængigt af tilgangen og kompleksiteten af sagerne.

Det er værd at bemærke, at liggetiden er blevet væsentligt reduceret sammenlignet med sidste halvårsstatus for alle sager. For eksempel var liggetiden for erhvervsbyggeri for et halvt år siden tre måneder, mens den i januar i år er reduceret til seks uger. Liggetiden for de øvrige sagskategorier ligger på cirka fire uger.

Byggesager er komplekse at sagsbehandle, hvilket gør det svært at forudsige den forventede varighed af en byggesag. Derfor kan ventetiden på at få dem behandlet også variere meget. Der skal være personale til at starte nye sager, hvilket påvirker ventetiden. Især erhvervsager kan tage længere tid på grund af deres kompleksitet.

Der har været konsulenter tilknyttet sagsbehandling i 2024. De har behandlet ca. 150 byggesager, primært lovliggørelsessager.

Det er vigtigt at bemærke, at det ikke er realistisk at forvente 100 % overholdelse af servicemålene, da mange faktorer kan påvirke disse. Vi arbejder dog fortsat løbende med vores processer og arbejdsgange for at opretholde et kontinuerligt flow i sagsbehandlingen og sikre, at liggetiden holdes under kontrol.

#### *Status for landzonesager*

I 2024 er tilgangen af landzonesager steget med 123 sager i forhold til 2023, hvilket svarer til en vækst på 34 % (se bilag 1). Der er der blevet afgjort ni flere landzonesager i 2024 end i 2023. I det sidste halvår af 2024 har der været ekstra hjælp til afvikling af landzonesager med 20 timer ugentligt, og denne konsulenthjælp afsluttes ved udgangen af februar 2025

Bilag 1 viser, at 53 % af de afgjorte landzonesager overholder målsætningen om en sagsbehandlingstid på 14 uger. Yderligere 10 % ligger mellem 14-18 uger, mens 37 % har en sagsbehandlingstid på over 18 uger. De sager, der tager længere tid, er typisk mere komplekse, herunder lovliggørelsessager, der kræver yderligere dialog og høring af flere parter.

Udover de nævnte landzonesager håndterer landzoneteamet også sager om tilskud til skovrejsning, fredningssager, sager efter campingreglementet samt sager om ulovlig skiltning i det åbne land.

#### *Status for lokalplansager*

I marts 2021 vedtog Kommunalbestyrelsen en målsætning om, at behandlingstiden for ansøgninger om lokalplaner maksimalt skulle være seks måneder. På samme møde godkendte Kommunalbestyrelsen en fordelingsnøgle, som skulle bruges til at prioritere de indkomne ansøgninger. I 2023 besluttede Kommunalbestyrelsen at reducere en stilling i lokalplanteamet som en del af besparelser i administrationen. I budget 2025-2028 er der afsat midler til ansættelse af to årsværk indenfor byg, plan og landzoneområdet. Dermed kan to nye planlæggere tiltræde foråret 2025.

Målet om maksimalt seks måneders sagsbehandlingstid blev ikke nået i 2024. Behandlingstiden er blevet længere af flere årsager. Der er kommet flere nye ansøgninger, og det tager længere tid at behandle dem. Eksempelvis kræver lokalplaner for vedvarende energi mere tid og flere ressourcer derudover har flere lokalplaner udfordringer med håndtering af regnvand og støj fra omgivelserne, hvilket kræver yderligere undersøgelser og forsinker færdiggørelsen.

Som det fremgår af bilag 2, er der i året 2024 vedtaget fire planer. Kommunalbestyrelsen har i de to første måneder af 2025, vedtaget yderligere to lokalplaner. Der er 22 lokalplaner under udarbejdelse.

Der kommer løbende henvendelser fra private udviklere, der ønsker nye lokalplaner. Dertil kommer kommunens egne behov for nye lokalplaner. I februar 2025 har administrationen noteret 53 områder, hvor der er behov eller ønsker til nye lokalplaner, heraf 16 om vedvarende energianlæg.

I 2024 er én ansøgning om lokalplan for boliger ved Oldvejen blevet afvist, da det ansøgte, ikke er udlagt til boligområde i kommuneplanen.

### *Orientering fremadrettet*

Næste orientering om sagsbehandlingstiden på plan-, byggesags- og landzoneområdet vil være for første halvår 2025 og vil ske til september mødet 2025.

Såfremt der sker større ændringer i forhold til sagsbehandlingen vedr. liggetider og servicemål, vil udvalgene blive orienteret ekstraordinært.

Servicemål samt liggetider på byggesager kan ses på [kommunens hjemmeside](#).

Disse bliver opdateret hver måned.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser

## **Miljø- og klimamæssige konsekvenser**

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

## **Bilag**

Bilag 1 Status Byg og Landzone 2024

Bilag 2 Status Planer 2024

# Punkt 25: Borgerrådgiverens årsberetning 2024

25-000003

## Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Fraværende: Kristian Sandgaard Timmermann, Lars Qvist

## Sagsfremstilling

## Indstilling

Borgerrådgiveren indstiller, at:

- orienteringen om borgerrådgiverens beretning tages til efterretning

## Resume

Det følger af vedtægten for borgerrådgiveren, at borgerrådgiveren hvert år skal aflægge en beretning til Kommunalbestyrelsen. I beretningen redegøres for borgerrådgiverens samlede virksomhed.

På baggrund af borgerrådgiverens beskrevne opgaveløsninger og analyser heraf, fremsættes forslag til særlige fokusområder for den fortsatte udvikling af kvaliteten af borgernes og virksomhedernes møde med Holbæk Kommune.

## Sagsgang og sagstype

Socialudvalget, Udvalget for Beskæftigelse, Uddannelse og Erhverv, Udvalget for Børn og Skole, Udvalget for Ældre og Sundhed, Udvalget for Kultur og Fritid, Udvalget for Klima, Miljø og Natur, Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Orienteringssag

## Beskrivelse af sagen

Borgerrådgiveren skal efter vedtægten for Holbæk Kommunes borgerrådgiver hvert år afgive en beretning til Kommunalbestyrelsen. I beretningen skal borgerrådgiveren redegøre for sin virksomhed, herunder eventuelle konstateringer af overordnede forhold inden for borgerrådgiverens kompetence, som ikke er tilfredsstillende i kommunens sagsbehandling og borgerbetjening m.v. Borgerrådgiveren kan i den forbindelse komme med forslag og anbefalinger til Kommunalbestyrelsen og administrationen.

På baggrund af beretningens analyse og med et fremadrettet perspektiv på kommunens udvikling anbefaler borgerrådgiveren at:

- Øget fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiden og besvare borgernes henvendelser
- Øget fokus på at give borgere og virksomheder procesvejledning, så de forstår hvad der sker i deres sagsbehandling
- Øget fokus på processen ved skift af rådgivere/sagsbehandlere og ved sygemeldinger

Borgerrådgiveren vil være til stede ved behandlingen af punktet i Socialudvalget, Udvalget for Beskæftigelse, Uddannelse og Erhverv, Udvalget for Børn og Skole, Udvalget for Ældre og Sundhed samt Økonomiudvalget.

## Økonomiske konsekvenser

Orienteringen har ingen økonomiske konsekvenser.

# Miljø- og klimamæssige konsekvenser

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

## Lovgrundlag

[Lov om kommunernes styrelse § 65e](#)

### Sagens forløb

03/03/2025 Udvalget for Klima, Miljø og Natur

Indstilles taget til efterretning.

04/03/2025 Socialudvalget

Taget til efterretning.

Afbud: Lars Qvist

### Bilag

Årsberetning 2024

**Fraværende** Kristian Sandgaard Timmermann, Lars Qvist

## Punkt 26: 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:

Måned	Titel
April	Beslutning om indgåelse af samarbejde med Nabogo
April	Introduktion til serviceniveau for drift af kommunale ejendomme
April	Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 14.17 Rekreativt område nord for Nr. Jernløse Kirke, Regstrup
April	Skema B ansøgning på afd. 079-0 Labæk, Brogade og Rolighedsstræde
Maj	Beslutning om at sende lokalplanforslag 17.05 for Have Borupvej i St. Merløse til offentlig høring
Maj	Orientering om aktiviteter på SKVULP
Juni	Fremtidens færge
Juni	Beslutning om renovering af Seminariet

Oversigt over kommende borgermøder for kerneområdet Vækst og Bæredygtighed.

Udvalgsmedlemmerne har ikke mødepligt til borgermøderne.

Marts	Borgermøde vedr. lokalplanforslag 13.03 Knabstrup Hallen	12/3 kl. 17-19	Knabstrup Hallen
-------	---	-------------------	---------------------

### Sagsgang og sagstype

Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling

Orienteringssag

## **Punkt 27: Underskriftsark**

**Beslutning**