

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 29-01-2024

Mødedato Mandag d. 29. januar 2024 kl. 17:00

Mødested Møderum 1, Rønnedevej

Mødedeltagere Klaus Hansen, Jette Nygaard, Susanne Cornelius, Lene Reffstrup, Claus Bedemann, Sine Reffstrup, Andreas Karlsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temadrøftelse - Fremtidige udviklingsområder i Ringsted.....	4
Ansøgning om lejeforhøjelser og lånoptag i Andelsboligforeningen af 1941 afd. 40 - Tag og Kloake	5
Kommuneplantillæg 15 og tillæg 1 til Lokalplan 246 for Ringsted flyveplads.....	8
Igangsætning af kommuneplantillæg 21 for den historiske bymidte.....	11
Igangsætning af lokalplan 344 for Ringsted bymidte, Nørregade.....	15
Igangsætning af lokalplan 345 for Schandorphsvej, Ringsted bymidte.....	17
Dispensation Bebyggelsesprocent, Nordrupvej 92.....	20
Retningslinjer for flexbolig.....	23
Anlægsbevilling til opretning af gulve på Dagmarskolen etape 3 og 4.....	25
Deltagelse i KL's Klima & Miljø Topmøde 2024.....	27
Orientering fra formand og direktør.....	30
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	31
Underskriftsark.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

Punkt 2: Temadrøftelse - Fremtidige udviklingsområder i Ringsted

22-018707

Beslutning

Drøftet.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering						x		
Indstilling								
Beslutning								

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

Denne sag omhandler oplægget til en Temadrøftelse for de langsigtede boligudviklingsmuligheder i Ringsted Kommune. Temadrøftelsen skal ses i forlængelse af Forslag til Planstrategi 2023.

Beskrivelse af sagen

Formålet med temadrøftelsen er:

- at drøfte, hvorvidt der på kort sigt, kan udvikles flere boliger inden for udviklingsområderne Torpet og Besskovgård end den nuværende Kommuneplan 2021 giver mulighed for.
- at drøfte indhold og udarbejde af en langsigtet plan over Ringsted Kommunes boligudvikling de næste 30+ år, som kan indgår i den kommende Kommuneplan 2025.

Temadrøftelsen har bl.a. baggrund i konkrete forespørgsler fra udviklerne for henholdsvis Besskovgård og Torpet, der ønsker, at etablere flere boliger i deres respektive udviklingsområder, end Kommuneplan 2021 giver mulighed for (se [Kommuneplanramme for Besskovgård](#) og [Kommuneplanramme for Torpet](#)). Forespørgslerne fra udviklerne taler ind i behovet for en drøftelse af, hvor den langsigtede boligudvikling skal ske i Ringsted Kommune.

Temadrøftelsen for de langsigtede boligudviklingsmuligheder i Ringsted Kommune bygger videre på emner, som er blevet introduceret med forslag til Planstrategi 2023, og skal skabe grundlag for en del af det videre arbejde med udarbejdelsen af Kommuneplan 2025. Formålet med en langsigtet plan for boligudvikling i Ringsted er blandt andet at skabe mulighed for en mere langsigtede infrastruktur planlægning.

Administrationen vil fremlægge scenarier for den langsigtede boligudbygning i Ringsted Kommune, og gennemgå områdernes styrker og svagheder ifm. boligudvikling, samt gennemgå de konkrete ønsker/projekter for udvikling af Torpet og Besskovgård, som ikke er realiserbare på nuværende tidspunkt i forhold til den gældende kommuneplan.

Indstilling

Direktionen indstiller, at sagen drøftes

Punkt 3: Ansøgning om lejeforhøjelser og lånoptag i Andelsboligforeningen af 1941 afd. 40 - Tag og Kloakering

23-014117

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling		X				X		
Beslutning	X							

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til Afdeling 40 i Andelsboligforeningen af 1941's fremsendte ansøgning om huslejestigning og kommunal garantistillelse i forbindelse med bl.a. kloakseparering og udskiftning af tage. Afdeling 40 er beliggende på Korsevænget.

I sagen orienteres der desuden om, at Andelsboligforeningen af 1941 har besluttet, at omfordele huslejen imellem boligerne, således at alle boligerne i afdelingen betaler samme husleje pr. kvadratmeter.

Beskrivelse af sagen

Byrådet godkendte 12.09.2022 samme projekt som denne sag omhandler. Licitationen har imidlertid gjort, at det godkendte budget ikke kan holde, hvilket gør, at Andelsboligforeningen af 1941 har sendt en ny ansøgning med det nye økonomigrundlag.

Andelsboligforeningen af 1941's søger om tilladelse til huslejestigning i afdeling 40 samt tilladelse til optagelse af realkreditlån med kommunal garanti til finansiering af diverse renoveringsarbejder som fremgår nedenfor **Bilag 1**;

- Afdelingens tage udskiftes.
- Gammel isolering i tagrummet fjernes. Der vil blive oprettet en tagfod og komme ny isolering på 300 mm.
- Der etableres brandadskillelse imellem boligerne.
- Tagudhæng males og vindskeder udskiftes fra træ til eternit.
- Ny brandgodkendt loftslem opsættes.
- Der etableres separatkloakering med nye brønde samt ny kloak.
- Den allerede udførte etablering af fjernvarme til alle boliger finansieres samtidig med renoveringen, hvilket også vil give en besparelse i forhold til finansiering for sig.

Afdelingen er beliggende på Korsevænget 33A og 33B, 41A og 41B, 51A og 51B, 53A og 53B, 67A og 67B samt 73A og 73B.

Det er i Ringsted Kommune besluttet at der skal foretages separatkloakering. Separatkloakering i afdeling 40 kommer til at foregå i overensstemmelse med den overordnede plan, der er udarbejdet af Ringsted Forsyning.

Når der skal foretages større arbejder i en afdeling finansieres dette af realkredit lån, der foretages med pant i ejendommen. Lånoptag skal derfor iht. almenboliglovens § 29 godkendes af byrådet.

De formelle krav til ansøgning om garantistillelse og huslejeforhøjelse er overholdt.

Afdeling 40 har på deres ekstraordinære afdelingsmøde den 16. november 2023 **Bilag 2** vedtaget at få afdelingens huse renoveret i sin helhed, hvilket indbefatter de førnævnte elementer bl.a. separatkloakering og udskiftning af tagene. **Bilag 1**. Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet på deres bestyrelsesmøde d. 23. november 2023. **Bilag 3**

De ansøgte arbejder vil i alt udgøre 6.393.000 kr. og vil medføre en gennemsnitlig huslejstigning på 61,47%. **Bilag 4**. Andelsboligforeningen ønsker arbejderne finansieret 100% af realkreditlån som Ringsted Kommune ansøges om at stille garanti for. **Bilag 1**. Byrådet godkendte 12.09.2022 samme projekt som beskrevet ovenfor. Licitationen har imidlertid gjort at det godkendte budget ikke kan holde, hvilket gør, at Andelsboligforeningen af 1941 har sendt en ny ansøgning med det nye økonomigrundlag. Byrådet godkendte d. 12.09.2022 at der kunne optages lån på maksimalt 5.013.484 kr. med en deraf følgende huslejstigning på 42,45 % i gennemsnit.

Da huslejstigningen er over 5% skal denne huslejstigning derfor også godkendes af byrådet jf. § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger.

De samlede huslejstigninger kan opgøres som følger:

Huslejekonsekvens: Tagudskiftning og separatkloakering nr.	Husleje før omfordeling pr. m ² kr.	Huslejeænd ring ifm. omfordeling pr. m ² kr.	Husleje efter omfordeling pr. m ² kr.	Huslejstign ing ifm. Tagrenoveri ng og kloaksepare ring	Husleje efter renovering pr. m ² kr.	Stigning % iff. husleje før omfordeling	Stigning % iff. husleje efter omfordeling	Husleje pr. kvadr. meter før renovering og efter omfordeling	Husleje pr. kvadr. meter efter renovering
Boliger - 83 kvm Korsevænget 33 A	4.877	-234	4.643	2.854	7.497	53,72%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 33 B	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 41 A	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 41 B	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 51 A	4.877	-234	4.643	2.854	7.497	53,72%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 51 B	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084
Boliger - 95 kvm Korsevænget 53 A	4.557	758	5.315	3.267	8.582	88,33%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 53 B	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 67 A	4.877	-234	4.643	2.854	7.497	53,72%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 67 B	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 73 A	5.304	-661	4.643	2.854	7.497	41,35%	61,47%	671	1.084
Boliger - 83 kvm Korsevænget 73 B	4.557	86	4.643	2.854	7.497	64,52%	61,47%	671	1.084

Den gennemsnitlige husleje i almene familieboliger var i Ringsted i 2022 på 856 kr./m²/år

I forbindelse med ansøgningen har andelsboligforeningen af 1941 gjort opmærksom på, at der vil ske en omfordeling af lejen, således at alle lejermålene i afdelingen betaler samme husleje pr. kvadratmeter. Dette sker med afsæt i §10 stk. 1 i Lov om leje af almene boliger, idet det vurderes af andelsboligforeningen af 1941, at afdelingens boliger har samme brugsværdi pr. kvadratmeter. Det er jf. loven udelukkende boligforeningens egen beslutning at foretage en omfordeling. Huslejstigningen i afdelingen vil efter renovering og omfordeling ligge imellem 41,35% og 88,33%.

Inddragelse og høring

Der har ikke været foretaget høringer i forbindelse med sagsfremstillingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingen er forpligtet til at separatkloakere i overensstemmelse med Ringsted Forsynings planer og at udgiften til dette dermed er nødvendig. Det er administrationens vurdering at Andelsboligforeningen af 1941 har mulighed for at omfordele lejen i denne sag, da lejen skal fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år og lejeforhøjelser der er en følge af ændringer i lejefordelingen og som har til formål at sikre boligernes indbyrdes brugsværdi kan gennemføres med 3 måneders varsel. Jf. § 10 stk. 1 samt § 9 stk. 2 i Lov om leje af almene boliger.

Huslejstigningerne vil få betydning for de nuværende beboere, men forventes ikke at få betydning for den fortsatte udlejning af lejlighederne.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 61,47% i gennemsnit i forbindelse med kloakseparering og udskiftning af tage mv. i Andelsboligforeningen af 1941 afdeling 40.
2. at der gives andelsforeningen af 1941 tilladelse til at optage realkreditlån for 6.393.000 kr.
3. at Ringsted Kommune yder garanti for realkreditlån på maksimalt 6.393.000 kr.

Bilag

Bilag 1 Ansøgning huslejestigning og optagelse af lån ABF 1941 afd. 40

Bilag 2 referat eks ord afdmøde 2023

Bilag 3 Referat organisationsbestyrelsesmøde

Bilag 4 Huslejekonsekvensberegning renovering

Punkt 4: Kommuneplantillæg 15 og tillæg 1 til Lokalplan 246 for Ringsted flyveplads

23-000346

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling		X				X		
Beslutning	X							

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til, om forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021 -2033 **bilag 1** samt forslag til tillæg 1 til lokalplan 246 for Ringsted Flyveplads **bilag 2**, skal vedtages.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 28. august 2023, pkt. 3, at udsende forslag til Kommuneplantillæg 15 og tillæg til lokalplan 246 i offentlig høring. Planforslagene har været i høring i 8 uger.

Administrationen har modtaget 9 høringssvar. Nedenfor beskrives de væsentligste bemærkninger fra høringssvar. Høringssvar er samlet og vurderet i en 'Hvidbog'. Se **bilag 3**.

Listen for indkomne høringssvar er oplyst i **bilag 4**.

Væsentligste bemærkninger til høringssvar:

Støj:

Flertallet af indsigelserne beskriver at de oplever en støjbelastning, og at der generelt bør iværksættes tiltag for at begrænse oplevelsen af støj fra Helikopterpladsen og Flyvepladsen.

Delområde i lokalplantillæg 246.1:

Et høringssvar påpeger, at anvendelsesbestemmelsen af Område E er uklar og at anvendelsen skal præciseres. Indsigelsen omhandler §3.5 Område E: Et ikke planlagt område, som må anvendes til foreningsrelaterede aktiviteter i Midtsjællands Motorflyveklub.

Høringssvaret gør indsigelse mod dette da det er uklart hvad foreningsrelaterede aktiviteter er.

I dag anvendes Område E som dyrkningsareal og ligger i landzone.

Belysning:

Et par indsigelser beskriver gener fra sikkerhedsbelysning fra eks. banebelysning af landingsbaner samt blik fra Helikopterpladsen.

Inddragelse og høring

Kommuneplantillæg og lokalplantillæg har været i offentlig høring i perioden fra den 11. oktober 2023 til 11. november 2023. Ringsted Motorflyveklub (grundejer) er orienteret om forslag til ændringer som følge af høringen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Støj:

Der er foretaget en SMV vurdering i forbindelse med udarbejdelsen af kommune- og lokalplantillægget (*Strategisk Miljøvurdering (SMV) er en tidlig vurdering af tiltags eller indgrebs miljømæssige konsekvenser*).

I SMV vurderingen er der også foretaget en vurdering af den nuværende støjbelastning og den fremtidige forventede støjbelastning. I dag ligger støjniveauet under de gældende støjbelastningskrav (støjgrænseværdier), hvilket betyder at det reelt set er muligt at øge støjniveauet op til tilladte grænseværdi.

Flyklubbens bestyrelse oplyser at flertallet af nuværende flyveaktiviteter, og stort set alle fremtidige flyvninger, vil ske med nye støjsvage flytyper der har en faktor 10 mindre støjbelastning i forhold til gamle flytyper. Administrationen vurderer, at det forventelige øgede antal flyvninger med støjsvage flytyper, i forhold til nuværende støjniveau, ikke vil forværre det generelle støjbillede i forhold til i dag. Administrationen vurderer, at de gældende støjkvoter/grænseværdier for flyvepladsen fortsat kan overholdes inden for eksisterende rammer.

Regionens Helikopterplads er af høj national interesse og er en del af det nationale beredskab. Dette betyder, at Helikopteraktiviteterne ikke kan medregnes i flyvepladsens generelle støjbillede. Den fremtidige støj fra Helikopterpladsen afhænger af helikoptertyperne og beredskabets aktivitetsniveau. Det er Region Sjælland og Trafikstyrelsen som er myndighed på Helikopterpladsen.

Delområde E i lokalplantillæg 246.1:

Administration vurderer at forslag (i Redegørelsen) til anvendelse for Område E skal ændres som følge af et Høringssvar. Begrundelsen ligger i, at grundejer ikke har planer om at anvende området til rekreative formål, og at en anvendelse til rekreative formål (dvs. permanente Foreningsrelaterede aktiviteter) vil påkræve grundejer at støjsikre arealet til maks. 58 dB.

Forslag til ændringen omhandler, at anvendelsen af Område E tilbageføres til dyrkningsareal og at forslag til anvendelsen til 'Foreningsrelaterede aktiviteter' udgår af bestemmelserne. Administrationen vurderer, at ændringen i lokalplantillægget er en relativ lille ændring og fastholdelse af eksisterende anvendelse som dyrkningsareal ikke afstedkommer en fornyet høring. Arealet vil ligeledes fastholde sin zonestatus som landzone. Hvis Flyvepladsen skal anvende Område E til andre midlertidige formål skal der søges om særtilladelse til dette.

Anvendelsesbestemmelserne § 3.5 ændres således:

fra: *Område E er i lokalplantillægget beskrevet: anvendes til rekreativt område eller til funktioner der relaterer sig til Midsjællands Motorflyveklubs aktiviteter.*

til: *Område E bevarer sin nuværende status som dyrkningsareal og /eller kan udlægges til brakmark. (Lokalplantillæg 1 - December 2023)*

Belysning:

Signal og markeringslys er nødvendig for flysikkerheden i alle døgnets timer. Sikkerhed og belysning af flyvepladser og helikopterpladser reguleres efter luftfartslovens regulativer hvor Trafikstyrelsen er myndighed. Sikkerhedsbelysning kan ikke reguleres i en lokalplan eller et lokalplantillæg.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Kommuneplantillæg 15 samt tillæg 1 til lokalplan 246 vedtages med ovenstående ændringer i forhold til §3.5 og anvendelsen af Område E.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg Ringsted Flyveplads_2024

Bilag 2 - Lokalplantillæg Ringsted Flyveplads_2024

Bilag 3 - Hvidbog_Dec2023

Bilag 4 - Høringssvar_dec2023

Punkt 5: Igangsætning af kommuneplantillæg 21 for den historiske bymidte

23-013304

Beslutning

Ad 1-3: Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						X		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til igangsætning af forslag til kommuneplantillæg 21 for den historiske bymidte samt anbefaling om, at den nuværende P-fond for bymidten tages i brug og justeres, så den kan anvendes i forbindelse med fortætning af bymidten.

Beskrivelse af sagen

Kommuneplantillæg 21 for den historiske bymidte udarbejdes for at sikre, at de vedtagne Rammer og retningslinjer for Ringsted bymidte **bilag 1** indarbejdes i Ringsted Kommuneplan, så der kan udarbejdes nye lokalplaner for bymidten.

Tillæg 21 vil indeholde hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægning i den historiske bymidte, tillægget bygger videre på indhold i gældende kommuneplan 2021-2033 i forhold til fortætningsprincipper, forbindelser og byfunktioner.

Området

Ringsted bykerne udgør centerområder fra Møllegade i syd til Outletbyen og RingStedet i nord. Den historiske bymidte udgør den ældste del af bykernen.

Kommuneplantillæg 21 for den historiske bymidte afgrænses af Dronning Margrethesvej, Nørregade og Bøllingsvej mod nord, Bøllingsvej mod vest, Sct. Knudsgade og Dagmarsgade mod øst, Møllegade og Jyllandsgade mod syd, Hækkerupsvej, Klostervænget, Sct. Bendtsgade, Amtsstue Alle og Kærlighedsstien mod vest. Se **bilag 2**.

Tillæggets formål

Formålet med tillægget er at udmønte indsatserne fra Rammer og retningslinjer for bymidten, så fremtidige lokalplaner kan udarbejdes med henblik på at skabe mere byliv. Der kan endvidere integreres hensyn til både CO2 reduktion og klimatilpasning jf. forslag til planstrategi og vedtaget klimaplan.

Fortætning med nyt byggeri, som handler om at give mulighed for nyt byggeri, hvor der er plads til blandt andet nye boliger.

Funktioner, som både handler om at skabe mulighed for nye kultur- og velfærdsfunktioner i bymidten og de bedste rammer for fremtidens handelsliv.

Forbindelser til og på tværs af bymidten - for gående og cyklister – så det bliver spændende at gå på opdagelse i Ringsted.

Forskønnelse, som handler om at passe godt på og udvikle det, som er og give byen identitet i form af bygninger, byrum, parker, belysning og skiltning.

Det er også en del af formålet, at plangrundlaget for den historiske bymidte forenkles og gøres mere klart for borgere, bygherre/investorer som grundlag for fremtidig myndighedsbehandling. Der er i dag 18 gældende lokalplaner i den historiske bymidte, hvoraf flere dækker det samme område.

Administrationen anbefaler at nedenstående indgår i tillæg 21:

Bevaring

Tillæg 21 giver mulighed for at fastsætte principper for bevaring af bygninger, bygningsmæssige helheder og kulturmiljøer og parker, grønne anlæg og enkeltstående markante træer.

Genbrug af ressourcer er et af principperne i Planstrategi 2023 og får betydning for, hvordan eksisterende bygninger kan bevares og genbruges, og hvordan byggematerialer kan genbruges.

Fortætning

Tillæg 21 viser, hvor der kan ske fortætning og omdannelse. Områder markeret med blå er steder som er egnet til fortætning, se kortet herunder jf. Rammer og retningslinjer for Ringsted bymidte.



Principper for fortætning er illustreret med opstalt af Nørregade på side 10 og 11, Rammer og retningslinjer, **bilag 3**. Enkelte nedslidte bygninger i én etage i den nordlige ende af Nørregade kan nedrives og give mulighed for at der bygges nyt i op til 2,5 - 3 etager. Tilsvarende kan der fjernes nedslidte garager og baghuse på bagarealer, som vil muliggøre nybyggeri. Principperne for fortætning vil blive udfoldet i tillæg 21 for hele den historiske bymidte.

Fortætning er et af principperne i Planstrategi 2023 og en del af grundlaget for at understøtte kollektiv trafik og grøn mobilitet i en by, hvor der ikke er langt til dagligvarebutikker, offentlig og privat service.

Anvendelse

Rammer og retningslinjer for Ringsted bymidte lægger op til at der skabes bredere anvendelsesmuligheder for bygninger, og særligt i stueplan, dels ved at koncentrere handelslivet omkring Skt. Hansgade og Tinggade, dels ved at skabe mulighed for en bredere anvendelse af andre bygninger. Derfor giver tillæg 21 mulighed for nye kultur- og velfærdsfunktioner og en bredere anvendelse af stueetagerne i Nørregade, hvor der kan indrettes boliger og liberalt erhverv.

Tillæg 21 omfatter centerområder, boligområder, grønne rekreative- og offentlige områder. Den specifikke anvendelse i disse delområder vil blive fastlagt i tillægget.

Bebyggelsesprocent

I de enkelte områder i bymidten vil bebyggelsesprocenten vurderes i forhold til fortætningsmulighederne det konkrete sted - således, at der altid vil kunne opføres en bygning i facadelinjen tilpasset stedet og nabobebyggelsen.

Højder

Tillæg 21 fastlægger rammer for bygningshøjder, for at respektere de gældende højder og bygningsvolumener, fordi de enkelte gader og torve har hver deres egenart og deraf afledte bygningshøjde, som er karakteristisk for gadebilledet det konkrete sted. Jævnfør Rammer og retningslinjer anbefaler administrationen, at nyt byggeri på bagarealerne indordner sig bymidtens hierarki og derfor er lavere end forhuset. Et eksempel på disse forskelle fra gade til gade er etagehøjden i Nørregade der ligger på 12,5 m og i Tinggade ligger den på 13,5 m.

Parkeringsnorm

Tillæg 21 fastlægger nye principper for parkering i bymidten, som bygger på en afvejning og tilpasning af andre forhold, som f.eks. regnvandshåndtering, klimatilpasning, CO2 reduktion, friarealer, hvoraf nogle af disse behov kan tænkes sammen, så de samme arealer har flere funktioner.

Principper for parkering søges koordineret med klimaplanen, grøn strukturplan og trafikplan og parkeringsstrategi, som peger i retning af, at de eksisterende offentligt tilgængelige parkeringsanlæg udnyttes mere optimalt ved f.eks. dobbeltudnyttelse. Administrationen foreslår at parkeringsnormen sættes ned i bymidten, så krav til parkeringspladser ved nybyggeri ikke er så stort som tidligere, dette er i tråd med ønsket om fortætning af bymidten og klimadagsordenen.

Med tillæg 21 foreslår administrationen at der fastlægges en ny generel og overordnet parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 150 m² nybygget bolig. Parkeringskrav vil blive præciseret i efterfølgende lokalplanlægning. Hvis der ikke kan sikres parkering på egen grund eller som fællesløsninger for flere matrikler vil administrationen anbefale, at det bliver muligt at indbetale til P-fond for bymidten. I de gældende lokalplaner for Nørregade øst, Nørregade vest og Schandorphsvej er p-normen præciseret til 1 p-plads pr. 100 m² bolig.

Andre købstadskommuner, eksempelvis Hillerød og Næstved arbejder med at mindske udlæg til parkering for derved at gøre det mindre attraktivt at benytte bilen, og samtidig fremme andre former for transportmidler, Hillerød har en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 200 m² nyt byggeri uanset anvendelse. Næstved har fastlagt følgende for bymidten: ½ plads pr. nybygget bolig.

Med Tillæg 21 er det muligt at fastsætte, at der ikke skal etableres yderligere parkeringspladser ved ændret anvendelse af allerede eksisterende bygninger i bymidten - når bygninger eksempelvis ændrer anvendelse fra erhverv til boligformål eller omvendt.

Stier

Med Tillæg 21 er der mulighed for at fastholde eksisterende stier på tværs af byen, da disse fremmer byliv og mobilitet for bløde trafikanter. Der er allerede stier udlagt i gældende lokalplaner som kan sikres og tillægget giver mulighed for at der i forbindelse med lokalplanlægning arbejdes på etablering af nye forbindelser på tværs af karreer, hvor det er relevant.

Klima

Med Tillæg 21 planlægges for udviklingsmuligheder i overensstemmelse med klimaplan, grøn mobilitet og grøn strukturplan.

Med tillægget vil det derfor sikres, at der kan etableres gode forhold for gående og cyklende på tværs af bymidten ved blandt andet en øst/vest gående sti, der forbinder byen fra Sportscenteret til Outletbyen – og fremme målsætning i klimaplanen om, at en langt større andel af korte ture (0-2 km) i fremtiden, skal foregå til fods eller på cykel.

Klimavenlig byudvikling er et af fokusområderne i Forslag til planstrategi 2023 og har blandt andet fokus på at fremme boligrotation for derved at mindske nybyggeri, genbruge og bevare eksisterende bygninger, sikre at ubebyggede arealer i bymidten, hvad enten de benyttes som parkerings- eller friarealer skal fremstå med et grønt udtryk for at modvirke varmeø-effekt, forsinke regnvand og øge antallet af trækrøner, der mindsker opvarmning i byen.

Lokalplanlægning

Der igangsættes samtidig med kommuneplantillæg 21 to lokalplaner. Det drejer sig om lokalplan 344 for Nørregade og lokalplan 345 for Schandorphsvej.

Tidsplan

Forslag til kommuneplantillæg 21, Ringsted bymidte forventes klar til politisk behandling i slutningen af 2024.

Inddragelse og høring

Igangsættningssagen medfører ingen høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at et kommuneplantillæg for hele den historiske bymidte med udgangspunkt i de i sagsfremstillingen beskrevne overordnede temaer vil sikre at mål og intentioner i Rammer og retningslinjer for Ringsted bymidte implementeres i planlægning, projektudvikling og myndighedsbehandling i bymidten.

Administrationen vurderer, at det vil være vigtigt - for at sikre gode boligkvaliteter - at der fastlægges et princip om, at der udlægges friarealer på den enkelte ejendom, og at dette prioriteres forud for etablering af parkering på egen grund. Hvor der ikke er mulighed for både friarealer og parkering på egen grund eller som fælles løsninger for flere matrikler, vil parkeringsbehovet kunne løses ved samlede parkeringsanlæg i bymidten, delvist finansieret af parkeringsfond.

Administrationen vurderer at tillæg 21 vil kunne fremme en klimavenlig form for byudvikling, med relativ lav CO₂-udledning og en mere grøn mobilitet i Ringsted.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forslag til kommuneplantillæg 21 for den historiske bymidte igangsættes

1. at der fastsættes en parkeringsnorm for 1 p-plads pr. 150 m² nybyggeri bolig, erhverv, handel, cafe/restaurant og kulturinstitution.
2. at P-fonden for bymidten aktiveres og vedtægter og takster fremlægges i en særskilt sag.
3. at bygningshøjder fastlagt i gældende lokalplaner i den historiske bymidte fastholdes i det videre planarbejde.

Bilag

Bilag 1, Rammer og retningslinier, Ringsted Bymidte_ september 2023

Bilag 2, Afgrænsning af kommuneplantillæg 21

Bilag 3, Fortætning af Nørregade - Rammer og retningslinjer side 10 og 11.

Punkt 6: Igangsætning af lokalplan 344 for Ringsted bymidte, Nørregade

23-012191

Beslutning

Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						X		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til igangsætning af forslag til lokalplan 344 for området omkring Nørregade, Ringsted bymidte.

Beskrivelse af sagen

Lokalplanforslag 344, giver mulighed for at fremme en revitalisering af bymidten via fortætning, nye forbindelser og funktioner samt forskønnelse og udmønte principperne, som beskrevet i Rammer og retningslinjer, Ringsted Bymidte.

Området

Lokalplanområdet afgrænses af Dronning Magrethes vej mod vest, Bøllingsvej mod øst, Sct. Knudsgade mod syd, Nørregade, Torvet og Stakladen mod syd og vest. Se **bilag 1**.

Baggrund

Lokalplan for Nørregade er således en rammesætning og sikring af den ønskede udvikling jf. beslutningsdokument for Rammer og retningslinjer for Ringsted Bymidte / opfølgning på den offentlige debat; behandlet i PBU 9. okt. 2023.

Ny lokalplan 344 vil helt eller delvist afløse fem gældende lokalplaner:

Lokalplan 20 for Nørregade øst, Lokalplan 41 for Nørregade Nord, Lokalplan 150 for parkeringsplads og boliger ved Bøllingsvej, del af Lokalplan 199 for anvendelse af stueetager, del af lokalplan 240 for spillehaller.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplan 344 er, at sikre:

- At bevaringsværdige bygninger og helheder, herunder kulturmiljøet Nørregade 20 bevares, ombygges og istandsættes nænsomt for at sikre byens historie og identitet med henblik på ny anvendelse.
- At der gives plads til nybyggeri ved at inddrage ubebyggede bagarealer og give mulighed for nedrivning af bygninger med meget lav bevaringsværdi.
- At nybyggeri indpasses i helheden i forhold til stedet, som vist i principper for fortætning, illustreret med opstalt af Nørregade på side 10 og 11, Rammer og retningslinjer. Se **bilag 2**.

- At der er offentligt tilgængelige passager på tværs af karreer, herunder særligt fokus på at sikre, at den gennemgående øst/vest sti, der forbinder Sportscenteret med Outletbyen kan udformes, som indbydende ankomstpunkter til bymidten fra øst og vest.
- At udpege et centralt område omkring Torvet / i den sydlige del af Nørregade til butikker og privat/offentlig service i stueetager.
- At der i forbindelse med omdannelse og nybyggeri sikres plads til indretning af grønne byrum, private- og fælles udendørs opholdsarealer, jf. Rammer og retningslinjer.

Parkeringsnorm

I lokalplan 344 kan stilles krav til parkering for nybyggeri med udgangspunkt i den generelle p-norm på 1 p-plads pr. 150 m² nybyggeri, beskrevet i sag om kommuneplantillæg 21, og med udgangspunkt i de konkrete fortætningsmuligheder, areal behov til affaldsløsninger, regnvandshåndtering, grønne områder mm.

Der kan åbnes op for, at der kan indbetales til P-fond, hvis der ikke kan sikres parkering på egen grund eller som fællesløsninger for flere matrikler. Idet princippet foreslås at være, at etablering af friarealer, og for enkelte ejendomme passager med offentlig adgang, prioriteres forud for etablering af parkering på egen grund.

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan 344 vil blive udarbejdet i overensstemmelse med den gældende kommuneplans hovedstruktur for bymidten og det kommuneplantillæg 21, som der i anden sag foreslås udarbejdet for den historiske bymidte med nye specifikke rammer for Nørregadekarreerne.

Tidsplan

Lokalplanforslag kan forventes klar til politisk behandling i slutningen af 2024.

Inddragelse og høring

Igangsætnings sagen medfører ingen høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at en ny lokalplan for karreer omkring Nørregade kan skabe helhed og sammenhæng i planlægning, høj kvalitet i bevaring, omdannelse og nybyggeri tilpasset den historiske kontekst, passager og byrum. Byomdannelsen skal skabe mulighed for oplevelser og byliv med nye boliger, erhverv, kultur og detailhandel, cafeer og restauranter i en god blanding.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forslag til lokalplan 344 for området omkring Nørregade, Ringsted bymidte igangsættes på baggrund af formålet for lokalplanen.

Bilag

Bilag 1, Afgrænsning af lokalplanområde for Nørregade

Bilag 2, Fortætning af Nørregade

Punkt 7: Igangsætning af lokalplan 345 for Schandorphsvej, Ringsted bymidte.

23-013299

Beslutning

Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						X		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til igangsætning af forslag til lokalplan 345 for karreen omkring Schandorphsvej, Ringsted bymidte.

Beskrivelse af sagen

Lokalplanforslag 345, udarbejdes med det formål at fremme en revitalisering af bymidten via fortætning med 5-10 boliger, nye forbindelser og funktioner samt forskønnelse og udmønte principperne som beskrevet i Rammer og retningslinjer, Ringsted Bymidte.

Området

Lokalplanområdet afgrænses af Sct. Knudsgade mod nord, Dagmarsgade mod øst, Sct. Hansgade og Pileborggade mod syd, og Torvet mod vest. Se **bilag 1**.

Baggrund

Der er sket en omfattende og vellykket sanering og byfornyelse i 80'erne og 90'erne i karreen omkring Schandorphsvej og i Pileborggade med blandt andet indretning af små lommeparker og mindre offentligt ejede og tilgængelige parkeringsanlæg, som fremstår meget velordnede og tilplantet med store træer. Parkeringsanlægget i svinget på Schandorphsvej, som er privat ejet, er i gældende lokalplan for karreen udlagt til offentlig tilgængelig parkering, men har i årtier fremstået som en byggetomt.

Ejerne af private ejendomme i svinget på Schandorphsvej har i forbindelse med debat om bymidten henvendt sig til administrationen, fordi de ønsker, at parkering nedlægges for, at der i stedet kan ske en fortætning med boliger.

Der er hen over ejendommen en passage, som er sikret af den gældende lokalplan og som foreslås fastholdt, som forbinder Schandorphsvej med Lilletorv.

Parkeringsanalyse af Ringsted Bymidte fra 2019 viser, at belægningsgraden er påvist lav i Bymidten.

Ny lokalplan afløser helt eller delvist fire gældende lokalplaner:

Lokalplan 21-1, ved Schandorphsvej, del af lokalplan 93 for skilte og butiksfacader, del af lokalplan 199 for anvendelse af stueetager, del af lokalplan 240, retningslinjer for spillehaller.

Lokalplan 21-1 anviser områder til offentlig tilgængelig parkering.

Formål

Formålet med lokalplan 345 er at sikre:

At der skabes mulighed for fortætning med byggeri til boligformål på areal, der i den gældende lokalplan er udlagt til parkeringsanlæg.

At nyt byggeri skal tilpasses stedet, som vist i principper for fortætning, illustreret med opstalt af Nørregade på side 10 og 11, Rammer og retningslinjer. Se **bilag 2**.

At der fortsat er passage mellem Schandorphsvej og Lilletorv.

At der sikres plads til indretning af grønne byrum, private og fælles udendørs opholdsarealer, jf. Rammer og retningslinjer for bymidten.

At der i forbindelse med omdannelse og nybyggeri etableres et antal parkeringspladser svarende til antallet af nybyggede boliger.

At der ikke sker planmæssige ændringer inden for den øvrige del af karreen, idet det fortsat skal sikres, at eksisterende bevaringsværdige bygninger og helheder bevares og ombygges og istandsættes nænsomt for at sikre byens særpræg og identitet.

Parkeringsnorm

I lokalplan 345 stilles krav til parkering for nybyggeri med udgangspunkt i den generelle p-norm på 1 p-plads pr. 150 m² nybyggeri, beskrevet i sag om kommuneplantillæg 21, og med udgangspunkt i de konkrete fortætningsmuligheder, areal behov til affaldsløsninger, regnvandshåndtering, grønne områder mm.

Der åbnes op for, at der kan indbetales til P-fond, hvis der ikke kan sikres parkering på egen grund eller som fællesløsninger for flere matrikler. Idet princippet vil være, at etablering af friarealer, og for enkelte ejendomme passager med offentlig adgang, prioriteres forud for etablering af parkering på egen grund.

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan 345 tager udgangspunkt i den gældende kommuneplans hovedstruktur for bymidten og det kommuneplantillæg 21, som i anden sag foreslås udarbejdet for den historiske bymidte med nye specifikke rammer for karreen omkring Schandorphsvej.

Tidsplan

Lokalplanforslag kan forventes klar til politisk behandling i 2024.

Inddragelse og høring

Igangsætningssagen medfører ingen høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at parkeringen i svinget på Schandorphsvej er et byrum beliggende et meget centralt sted i bymidten, der kan få en større værdi via en omdannelse, end det har i dag. Stedet er ankomsten for mange besøgende til byen, som kommer nord fra af Bøllingsvej og som ønsker at aflægge bymidten et besøg.

Administrationen vurderer, at ved at nedlægge p-anlægget og omdanne området til andre formål, vil dette bidrage til byliv, forskønnelse og gode grønne byrum. Administrationen gennemfører i forbindelse med bymidteprojektet en trafik- og parkeringsanalyse, der vil vurdere det samlede trafik flow og parkeringsbehov, jf. beslutningsdokument for Rammer og

retningslinjer for Ringsted Bymidte / opfølgning på den offentlige debat; behandlet i Plan- og Boligudvalget den 25. september 2023, pkt. 3. Se **bilag 3**.

Administrationen vurderer at det er muligt at nedlægge den offentlige parkering på Schandorpsvej, da belægningsprocenten er påvist lav, se **bilag 4**.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forslag til lokalplan 345 for Schandorpsvej, Ringsted bymidte igangsættes.

Bilag

Bilag 1, Lokalplanafgrænsning for Schandorpsvej og fortætningsområde.pdf

Bilag 2, Fortætning af Nørregade, som eksempel på fortætning

Bilag 3, Plan- og Boligudvalget 24-04-2023 Ringsted bymidte - debatoplæg

Bilag 4, Parkeringsanalyse i Bymidten, bilag til pkt. 4 KMU 14.06.2023

Punkt 8: Dispensation Bebyggelsesprocent, Nordrupvej 92

23-010660

Beslutning

Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						X		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til om der kan meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 45 ved opførelse af en lagerbygning til virksomheden Dan-Tern ApS

Beskrivelse af sagen

Denne sag forelægges Plan- og Boligudvalget da administrationen i henhold til den godkendte delegationsplan af 5. december 2022 ikke har bemyndigelse til at meddele dispensation til en overskridelse af en bebyggelsesprocent med mere end 5%.

Ringsted Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en 124,2 m² stor lagerbygning som tilbygning til eksisterende erhvervsbygning på ejendommen Nordrupvej 92, 4100 Ringsted. **Bilag 4.**

Det ansøgte byggeri er omfattet af lokalplan 47-1 "Nordrup" der er vedtaget 5. september 1988 og beliggende i planens delområde B1 samt kommuneplanramme 10B1.

Lokalplan 47-1 beskriver i §2.6.1 at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke må overstige 25. Ved det ansøgte byggeri vil ejendommens etageareal udvides til fra 786,7 m² til 910,90 m² svarende til at bebyggelsesprocenten går fra 38,85 til 44,98 ved et grundareal på 2.025 m².

Jævnfør Kommuneplan 2021-2033 er ejendommen placeret i ramme 10B1, der udlægger området til boligformål med åben- og tæt lav bebyggelse. Det er muligt at drive liberalt erhverv og lignende i egen bolig, hvis den fortsat har karakter af beboelse. Der er mulighed for indpasning af mindre institutioner og butikker til områdets lokale forsyning. Dog kan lovlig anvendelse af eksisterende produktionsbygninger fortsætte som hidtil.

Planlovens § 18 fastsætter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter planlovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

En lokalplan regulerer dog kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17, kan fortsættes som hidtil. Retten bortfalder dog, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 4 (kontinuitetsbrud).

I det konkrete tilfælde er der indrettet produktionsvirksomhed på ejendommen i 1967 med den seneste udvidelse i 1971.

Planklagenævnet har i orienteringsskrivelse nr. 20 den 11. marts 2022 orienteret landets kommuner om, at en udvidelse af en erhvervsbygning i område der er udlagt til en anden anvendelse kan accepteres såfremt at udvidelsen er rimelig og ejendommen ikke ændrer anvendelse.

Planklagenævnet lægger desuden vægt på, at der implicit i en tilladelse til etablering af erhvervsbyggeri som udgangspunkt ligger, at der vil kunne ske mindre udvidelser af virksomhedens aktiviteter.

Lagerbygningen har jævnfør byggeansøgningen til formål, at udvide Dan-Tern ApS lagerkapacitet for færdigproduceret terninger i forbindelse med udvidelse af varesortimentet, samt sikre at virksomhedens nuværende placering mange år fremover.

Ejendommen ligger i en række af 3 erhvervsjendomme i den nordlige del af Nordrup og har indkørsel fra Nordrupvej. Tilbygningen er placeret på bagsiden af de eksisterende produktionsbygninger i afstand af ~5,5 m til naboskel og vil ikke være synlig fra Nordrupvej. Se **bilag 1, 2 og 3**.

Der forventes ikke markant øget trafikbelastning som følge af bygningens størrelse på 124,2 m².



Inddragelse og høring

Ansøgning om dispensation har været i 2 ugers naboorientering i lokalplanområde 47-1 og der er ikke modtaget høringsvar ved høringsfristens udløb.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Vurdering

Administrationen har vurderet, at der kan meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 45.

Administrationen vurderer at en udvidelse af de eksisterende erhvervsbygninger med et 124,2 m² lager ikke vil ændre på nærområdets udtryk som følge af den ansøgte bygnings størrelse og placering i forhold til de eksisterende bygninger.

Administrationen vurderer, at opførelse af lageret er en videreførelse af et eksisterende lovlig opretholdt forhold og dermed ikke i strid med den gældende Lokalplan 47-1 og kommuneplanramme 10B1 der udlægger området til boligformål.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 45.

Bilag

Bilag 1, Skråfoto

Bilag 2, Situationsplan

Bilag 3, Facade mod syd

Bilag 4, Nordrupvej 92 - Byggeansøgning

Punkt 9: Retningslinjer for flexbolig

23-014604

Beslutning

Udvalget besluttede at muligheden for flexboliger opretholdes efter de hidtidige regler.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						x		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til retningslinjer for flexboliger.

Beskrivelse af sagen

I 2013 vedtog folketinget ”lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene” (Benyttelse af helårsboliger til fritidsformål). Loven tilføjede en stk. 2 til Boligreguleringslovens § 50, der lyder følgende ”Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse (...)”

Ordningen er lavet til de områder, hvor der er overskud af helårsbeboelse. Grundet mangel af købere står boligerne i nogle områder ubeboede hen, og der er derfor risiko for, at boligen forfalder. Ved at boligen kan bruges til fritidsformål kan risikoen mindskes for at boligen går i forfald. Når en helårsbolig tillades udnyttet som flexbolig er der ikke bopælspligt på ejendommen, hvorfor ejere af flexboliger har folkeregisteradresse et andet sted og dermed ikke nødvendigvis betaler skat i den kommune, hvor flexboligen ligger.

Nuværende retningslinjer for flexbolig i Ringsted Kommune blev besluttet på et Plan- og Boligudvalgsmøde i november 2013. På mødet blev det besluttet, at behandlingen af ansøgninger om tilladelse til flexbolig skete ud fra følgende retningslinjer:

1. I områder der er lokalplanlagt eller forefindes servitutter, hvor der er fastsat bestemmelser om, at beboelsesejendomme kun kan anvendes til helårsbeboelse, kan der ikke udstedes samtykke til udnyttelse af flexbolig.
2. Landbrugsejendomme, som ifølge landbrugsloven har bopælspligt, kan ikke opnå samtykke til udnyttelse af flexbolig.
3. Der meddeles som udgangspunkt ikke tilladelse til flexboliger i byzone og byzonelandsbyer.
4. I landzone kan der som udgangspunkt gives tilladelse til, at helårsbeboelse benyttes som flexbolig. Tilladelse meddeles forudsat, at den ændrede anvendelse ikke vil påvirke nærmiljøet væsentligt eller der er planmæssige forhold, der forhindrer det. En tilladelse vil bero på en konkret vurdering.
5. Teknisk Forvaltning bemyndiges til, at behandle sager i henhold til ovennævnte retningslinjer.

Som det fremgår af punkt 4. er det i nogen tilfælde muligt at få en flexboligtilladelse i landzone. Administrationen har dog ikke haft mange ansøgninger om flexboliger i de sidste par år.

I forbindelse med udarbejdelse af planstrategi 2023 er der udarbejdet en bosætningsanalyse, der bl.a. viser, at der er en stigning i antallet af indbyggere i flere landsbyer. Der er en efterspørgsel på det liv, der kan tilbydes på landet og der er ikke mange forfaldne huse i Ringsted Kommune – hverken i byzone eller landzone.

I forhold til liggetider for boliger til salg ligger Ringsted Kommune pr. 21. december 2023, som nr. 55 ud af de 98 kommuner (nr. 98 har laveste liggetid) med en gennemsnitlig liggetid på 169 dage for boligsalg. Den gennemsnitlige liggetid for boliger til salg i landzone (landejendomme undtaget) er pr. 21. december 2023 132 dage.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Da liggetiderne i Ringsted Kommune ligger relativt lavt både i by- og landzone og da der er en tilflytning til flere landsbyer i Ringsted Kommune, vurderer administrationen, at det ikke er hensigtsmæssigt at forsætte med at give tilladelse til flexboliger i Ringsted Kommune.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet

Indstilling

Direktionen indstiller at der ikke gives tilladelse til flexboliger i Ringsted Kommune.

Punkt 10: Anlægsbevilling til opretning af gulve på Dagmarskolen etape 3 og 4

22-002362

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering							x	
Indstilling		x				x		
Beslutning	x							

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til anlægsbevilling til opretning af nedsunkne gulve på Dagmarskolen i 2024 og 2025.

Beskrivelse af sagen

Ved byrådets vedtagelse af budget 2021 den 8. oktober 2020, pkt. 2, blev der givet et rådighedsbeløb på 7 mio. kr. fordelt over årene 2021 til 2024 til opretning af nedsunkne gulve på Dagmarskolen.

Der er tidligere frigivet anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. fordelt med 1,75 mio. kr. på byrådets møde den 11. april 2022, pkt. 28, og 1,75 mio. kr. på byrådets møde den 8. maj 2023, pkt. 21.

Gulvene er fra byggeriets oprindelse bygget med for dårlig armering. Ved renoveringen fjernes et tykt og tungt lag støbeasfalt. Der vil derefter blive etableret gulve med en let opbygning. På den måde sikres etagedækkene, så de ikke synker yderligere. Gulvene vil efter renoveringen igen fremstå plane, så elever og lærer ikke føler højdeforskel fra midt gulv til væg.

I 2022 og 2023 er gulvene i blå og grøn gang blevet renoveret hen over sommeren.

I 2024 vil gulvene i rød gang blive renoveret. Renoveringen vil ske delvist hen over sommerferien, hvor alt larmende arbejde vil foregå således, at undervisningen generes mindst muligt. Selve renoveringen vil vare ca. 2,5 måned.

I 2025 vil gulvene i gul gang blive renoveret.

Renoveringen foretages over i alt fire år. Der renoveres en bygning pr. år. På den måde skal skolen ikke genhuses i pavilloner eller på andre skoler. Da puljen er givet over tre år, og renoveringen vil vare fire år, vil puljen i 2024 blive delt i to dele.

Skolens ledelse har været inddraget i planlægningen af arbejdet, og vil løbende blive inddraget i renoveringen.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Der søges en anlægsbevilling til udgifter på 3,5 mio. kr. til reovering af nedsunkne gulve på rød og gul gang på Dagmarskolen finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på 3,5 mio. kr. i budget 2024 til formålet.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at man med reovering af gulvene, vil skabe en konstruktion der kan holde mange år frem.

Konsekvenser for handicapområdet

Der er ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Undervisning- og Fritidsudvalget, at orienteringen tages til efterretning.

Direktionen indstiller til Plan- og Boligudvalget,

1. at der gives en anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. til opretning af de nedsunkne gulve på Dagmarskolens rød og gul gang
2. at anlægsbevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb i budget 2024 til samme formål.

Sagens forløb

23-01-2024 Undervisning- og Fritidsudvalget
Orientering taget til efterretning.

Afbud: Lotte Birkestrøm

Punkt 11: Deltagelse i KL's Klima & Miljø Topmøde 2024

23-006604

Beslutning

Plan- og Boligudvalget ønsker at deltage med overnatning.

Indhold

Indledning

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						X		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

I denne sag skal der tages beslutning om deltagelse i KL's Klima & Miljø Topmøde 2024, som afholdes den 11. - 12. april 2024 på Tivoli Hotel & Congress Center i København.

Beskrivelse af sagen

Byrådet vedtog den 7. april 2014 fælles retningslinjer for Byrådsmedlemmers deltagelse i rejser, konferencer o.lign.

I retningslinjerne står følgende i forbindelse med deltagelse i konferencer og KL-arrangementer: ”.....Der træffes beslutning om deltagelse på baggrund af en konkret sag i det enkelte udvalg.”

KL oplyser følgende om konferencen:

Oversvømmelser, stigende temperaturer, iltsvind ved de danske kyster og arter der uddør. Eksemplerne er mange på, at vi står i både en klimakrise og en natur- og biodiversitetskrise. Samtidig er der mangel på arealer og plads til at løse alt det, vi gerne vil internationalt, nationalt og lokalt. I 2024 sætter KL's Klima & Miljø Topmøde derfor fokus på de dilemmaer, udfordringer og muligheder, der følger af de to kriser. Hvad er kommunernes rolle og muligheder for at finde lokale løsninger, og hvornår kan man både fremme klima og natur? Og hvad kan kommunerne i samspil med staten, erhvervslivet og civilsamfundet? For ingen kan løse den dobbelte krise alene, og hverken klima- eller naturkrisen kan løses isoleret.

Til Klima & Miljø Topmødet 2024 inviterer KL derfor kommuner, erhvervsliv, civilsamfund, Folketinget og staten til en fælles drøftelse af den klima- og naturkrise, vi står over for – og hvad vi i fællesskab kan gøre. Vi vil tage konkrete emner op, som fx natur og biodiversitet i land, by og til havs, klimatilpasning, vedvarende energi, fremtidens kollektive trafik, teknik, miljø, PFAS, partnerskaber og meget mere.

I år vil Lars Trier Mogensen lede slagets gang som moderator, og vi glæder os til at byde jer velkommen til to dage med spændende debatter og oplæg.

Se yderligere oplysninger her, hvor også programmet snarest vil blive offentliggjort:
<https://tilmeld.kl.dk/kmt2024/conference>

Plan- og Boligudvalget, Klima- og Miljøudvalget, direktør og centerchefer for området tilbydes at deltage i konferencen.

Transport og overnatning

Delegationen tager toget fra Ringsted torsdag den 11. april om morgenen.

Der er mulighed for at reservere hotelværelser i København, men det er selvfølgelig også en mulighed at tage hjem og sove.

Budget ved 10 deltagere inkl. en overnatning

Udgiftsart	Beregning pr. person	Pris
Deltagerpris	10 x 4.150	41.500
Transport i tog - én gang frem og tilbage mellem Ringsted og Kbh.	10 x 175	1.750
Hotel 1 nat - nøjagtig pris ukendt	10 x 1.000	10.000
Diverse		3.000
I alt	5.625	56.250

Budget ved 10 deltagere uden overnatning

Udgiftsart	Beregning pr. person	Pris
Deltagerpris	10 x 4.150	41.500
Transport i tog - 2 gange frem og tilbage mellem Ringsted og Kbh.	10 x 350	3.500
Diverse		3.000
I alt	4.800	48.000

Bemærk, at hvis både Plan og Boligudvalget og Klima- og Miljøudvalget deltager, vil den samlede regning være lavere end den angivne pris pr udvalg, da der er sammenfald i deltagere. Det samlede deltagerantal for begge udvalg vil være 15 deltagere.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at udvalgsturen til KL's Klima & Miljø Topmøde 2023 ligger indenfor rammerne af Byrådsbeslutningen den 7. april 2014 – Retningslinjer for byrådsmedlemmers deltagelse i rejser, konferencer og lign.

Konsekvenser for handicapområdet

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget drøfter at deltage og om dette i givet fald skal inkludere overnatning.

Punkt 12: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Til efterretning.

Punkt 13: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 14: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.