

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 28-05-2024

Mødedato	Tirsdag d. 28. maj 2024 kl. 17:00
Mødested	Møderum 1, Rønnedevej
Mødedeltagere	Lasse Tobias Mølholt, Andreas Karlsen, Susanne Cornelius, Claus Bedemann, Jette Nygaard, Lene Reffstrup, Sine Reffstrup

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til tillæg 1 til lokalplan 225 Blandet bolig- og Erhvervsområde for Ringsted Dun.....	4
Igangsætning af lokalplan 347 og kommuneplantillæg 24 for Vestervej 2.....	7
Boliger ved Besskovgård.....	11
Godkendelse af Skema C Magrethegården Tagboliger.....	14
Anlægsoversigten 2024, pr. 31. marts 2024.....	18
Mødekalendar 2025 for møder i Plan- og Boligudvalget.....	20
Orientering om midlertidigt byrum for den øst-vestgående stiforbindelse.....	21
Lukket: Eventuel brug af tilbagekøbsret på ejendommen beliggende Regimentet 5, 4100 Ringsted..	24
Orientering fra formand og direktør.....	25
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	26
Underskriftsark.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden.

Beslutning

Godkendt.

Indhold

..

Punkt 2: Forslag til tillæg 1 til lokalplan 225 Blandet bolig- og Erhvervsområde for Ringsted Dun

24-003052

Beslutning

ad 1) Godkendt

ad 2) Godkendt

Indhold

Sagsgang:

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

I denne sag skal der tages stilling til hvorvidt Forslag til tillæg 1 til lokalplan 225 for blandet bolig- og erhvervsområde for Ringsted Dun **bilag 1** kan sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget har den 19. juni 2023, pkt. 7 vedtaget at Gåselageret ikke må nedrives og at administrationen skal gå i dialog med bygherre om at bevare skorstenen ved kedelhuset. Der er på den baggrund udstedt et §14 forbud mod nedrivning af Gåselageret. Med denne sag præsenteres forslag til tillæg til lokalplan 225. Forslaget skal godkendes til udsendelse i høring indenfor et år efter beslutningen om at Gåselageret ikke må nedrives, for at forhindre nedrivning og sikre bygningens bevaringsværdier.

Lokalplantillægget indhold

Lokalplantillægget indeholder foruden, at hindre nedrivning af Gåselageret (byg 2) en indarbejdelse af de bevaringsværdige bygninger (SAVE 1-4): hovedbygningen (byg 1) og kaninslagteriet (byg 3) som vist på **bilag 2**. De bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet er ikke beskrevet og indarbejdet i den nuværende Lokalplan 225.

I tillægget reguleres de bevaringsværdige bygninger med en kompetencenorm. Kompetencenormen giver mulighed for, at kommunen kan vurdere den konkrete sag vedrørende renovering eller ombygning af en bevaringsværdig bygning ud fra et samlet projekt, og sammenholde dette med bygningens bevaringsværdier. Alle ansøgninger omhandlende renovering og/eller ombygning, skal håndteres som en ansøgning om dispensation. Jf. delegationsplan for Plan- og Boligudvalget er det administrationen, der har delegationen til at træffe beslutning i hvorvidt et projekt kan godkendes.

I tillæggets redegørelse er der tilføjet en beskrivelse af, hvad der anses for at være de bærende bevaringsværdier, for hver af de udpegede bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet. Dette vil fremadrettet indgå i vurderingen af, om

der kan gives tilladelse til et renovering- eller ombygningsprojekt for disse bygninger. De bærende bevaringsværdier for bygning 1, 2 og 3 er primært hhv:

- Bygning 1 - Hovedbygningen: Det blanke gule murværk, bygningens regelmæssige vinduesplacering og variationen i vindueshøjden samt de spinkle vinduesrammer, med typisk industri opsporsning. (se side 22 i tillægget)
- Bygning 2 - Gåselagret: Det blanke gule murværk samt den regelmæssige placering af vinduer og søjler og den spinkle dimensionering af vindue. (se side 23 i tillægget)
- Bygning 3 - Kaninburet: Det blanke gule murværk samt den horisontale vinduesdimensionering. (se side 23 i tillægget)

For at sikre større passage og mere plads til den trafikale afvikling imellem Gåselagret og områdets vestligste byggefelt, ønsker bygherre at få mulighed for at forkorte Gåselagret med op til 2 fag. På baggrund af dette, beskrives det i redegørelsen til tillæg 1, at Gåselageret ved ansøgning med en konkret projektet, kan forkortes med op til 2 fag ved tildeling af dispensation hvis projektet vurderes at have den nødvendige kvalitet. Et fag er den synlige opdeling af konstruktionen af bygningens facade. Gåselagerets fag i facaden kan ses på **bilag 3**.

Skorstenen indgår ikke som bevaringsværdi bygning i tillæg 1, idet udvalget besluttede at en evt. bevaring skulle tage afsæt i en dialog med bygherre. Administrationen har været i dialog med bygherre som vurderer at det kan blive svært.

Miljøvurdering

Idet forslag til tillæg 1 til lokalplan 225 fastsætter rammerne for fremtidig anvendelse af området, er det omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der skal ifølge loven kun gennemføres en miljøvurdering, hvis det vurderes, at tillæggets gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Administrationen har foretaget en miljøscreening af planerne for, at vurdere virkningen på det omgivende miljø. På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering, se **bilag 4**.

Inddragelse og høring

Forslag til tillæg 1 til lokalplan 225 udsendes i offentlig høring i 4 uger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer at alle bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanen skal indarbejdes i tillæg 1, for at gøre rammerne for området tydeligere for udviklere af området.

Administrationen vurderer at tillæg 1 giver mulighed for at fastholde bygningernes bevaringsværdier, samtidig med at der med kompetencenormen skabes rum for at konkrete projekter med en aktiv benyttelse af bygningerne kan realiseres.

Administrationen vurderer, at det vil være væsentligt for området, at prioritere en passage til trafikafvikling mellem byggefeltet langs ejendommens vestlige skel og Gåselagret. En mulig forkortelse vil derfor være positivt for den trafikale afvikling i det samlede område, idet at vejen hermed ikke skal gå igennem områdets grønne forbindelse, hvilket både vil sikre bedre muligheder for ophold, samt bedre tilgængelighed for gående og cyklende i den grønne kile. Administrationen vurderer endvidere at en forkortelse af gåselageret ikke vil ændre på at bygningen fortsat opfattes som en længebygning og at bygningens bredde og længde harmonerer i forhold til tagfladen. Samtidig vil en forkortelse ikke ændre væsentligt på Gåselagerets bygningsvolumen. Gåselageret ligger parallelt med Kaninslagteriet og ved en forkortelse af Gåselageret, vil disse to bygninger være omtrent lige lange. Ved en evt. ansøgning om dispensation til forkortelse af Gåselageret, vil der kunne sættes vilkår om at en ny gavl opføres i de sten, der rives ned, så der ikke er forskel i den type sten, der er brugt ved opbygning af en ny gavl.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at Forslag til tillæg 1 til lokalplan 225 for blandet bolig- og erhvervsområde for Ringsted Dun godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. at der ikke foretages miljøvurdering af Forslag til tillæg 1 til lokalplan 225.

Bilag

Bilag 1: Forslag til Tillæg 1 til lokalplan 225

Bilag 2: Bygningsoversigt

Bilag 3: Fagopdeling af gåselagret

Bilag 4: Afgørelse af miljøscreening

Punkt 3: Igangsætning af lokalplan 347 og kommuneplantillæg 24 for Vestervej 2

23-002478

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 347 for Vestervej 2 og dertilhørende kommuneplantillæg 24 til Kommuneplan 2021-2033.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 18. december 2023, pkt. 3, at der kan udarbejdes en igangsætningssag for ny lokalplan for Vestervej 2. Forslag til Lokalplan 347 for Vestervej 2 og kommuneplantillæg 24 udarbejdes med det formål at muliggøre opførelse af ny bebyggelse på Vestervej 2 som erstatning for den eksisterende erhvervsjendom.

Området

Lokalplanområdet afgrænses af Sjællandsgade mod øst, Vestervej mod syd og Fynsgade mod øst, mens der er boligbebyggelse mod nord. Området er placeret over for Ringsted Station og svarer i sin helhed til adresserne Vestervej 2 og 2A-G på matrikel 1 agx, Klosteret, Ringsted Jorder, jf. **bilag 1**.

Bebyggelsen placerer sig som den manglende del af den omkringliggende stok- og karrebebyggelse, hvor terrænet skråner ned mod Vestervej og Ringsted Station. Terrænet gør, at projektet vil være i et godt samspil med den øvrige bebyggelse, selvom det er én etage højere, som vist på **bilag 2**.

Baggrund

Grunden huser i dag en samlet 1-etagers bygning med forskellige erhverv i form af restauranter, et solcenter, fitnesscenter samt en afdeling af pinsebevægelsen, og under bebyggelsen findes en parkeringskælder med 52 parkeringspladser til biler.

Ejeren har henvendt sig til administrationen med ønske om at opføre ny boligbebyggelse i 4,5 etager med erhverv i dele af stueetage som erstatning for den eksisterende bebyggelse.

Formål

Formålet med lokalplan 347 er at sikre,

- at der skabes mulighed for stationsnær fortætning med boligbyggeri med mulighed for erhverv i stueetagen

- at den eksisterende parkeringskælder genbruges i det muliggjorte byggeri
- at byggeriet tilpasses den lokale sammenhæng i materialitet og formgivning, således det fremstår som en nyere tilføjelse til området uden at være et fremmedelement

Projektet

Ejeren af Vestervej 2 har udarbejdet et skitseforslag til en ny bebyggelse på grunden, jf. **bilag 3**.

Bebyggelsen opføres i 4,5 etager, hvor den øverste etage er et forskudt sadeltag, og en bygningshøjde på ca. 17 m. Tagets overflade bliver punktvis afbrudt af henholdsvis et kvistmotiv og en tilbagetrækning. Projektet indeholder for nuværende ca. 4.600 m² boligareal, og lejlighederne varierer i størrelser med et gennemsnit på 75 m², hvilket giver 61 boliger.

Bebyggelsen udføres i tegl og har flere forskydninger i facadelinjen, der er med til at bryde facaden op. Materiale og facadeudtryk går med op på taget, så bygningen kommer til at fremstå som en sammenhængende bygningskrop. Hver vinduesniche og tilbagetrækning i tag udføres med en metalramme i kobberlignende nuance, og altanforkanter etableres i samme nuance.

Gårdrummet er det grønne samlingspunkt for boligbebyggelsen og ligger i tæt tilknytning til boligerne. Rummet er afgrænset af et værn, der fungerer som støjskærm mod vejen og jernbanen. På hver side af gårdrummet er der i stueetagen mulighed for ca. 500 m² til serviceerhverv mod Fynsgade og Sjællandsgade. Den samlede bebyggelse er på ca. 5.100 m³ og med en bebyggelsesprocent for grunden på 170.

Projektet kan tilpasses i det videre forløb, og ovenstående beskrivelse skal derfor ses som udviklers nuværende vision for området.

Kommuneplan 2021-2033

Matriklen er dækket af kommuneplanramme 1B8, der udlægger området til boligformål med mulighed for etablering af serviceerhverv i stueetagen langs Sjællandsgade og detailhandel mod stationen. Der er behov for et kommuneplantillæg, da projektet ikke kan realiseres inden for den nuværende ramme, som blandt andet fastlægger maksimale bebyggelsesprocent til 80, bygningshøjden til maksimalt 16 meter og antallet af etager til højst 4.

Området ligger inden for kulturmiljøet 'Sjællandsgadekvarteret' og 'Bedre byggeskik - Harhoffs Allé', hvis bærende elementer og strukturer skal bevares.

Infrastruktur

Området vejbetjenes i dag fra Vestervej mod stationen samt Fynsgade bag den eksisterende bebyggelse, der leder til parkeringskælderen. Området ligger over for Ringsted Station og med nem adgang til det større vejnet, kollektiv trafik og cykelstier.

Parkeringsnorm

Kommuneplanrammen fastsætter parkeringsnormen for etageboliger til én bilplads og to cykelpladser pr. bolig, mens det for serviceerhverv er én plads pr. 50 m². Cykelparkering skal placeres tæt på indgangen.

Den eksisterende parkeringskælder har 52 parkeringspladser til biler, mens kommuneplanens norm vil betyde et krav om 61 pladser. Det betyder, at det ikke er muligt at overholde kommuneplanens norm med det konkrete projekt, da projektets udformning ikke muliggør etablering af yderligere parkering på terræn.

Plan- og Boligudvalget lagde den 29. januar 2024 med sin beslutning om igangsætning af lokalplan 344 for Ringsted Bymidte op til en parkeringsnorm på 1 pr. 150 m² for nybygget bolig, erhverv, handel, cafe/restaurant og kulturinstitution, og det vil i denne sag betyde et krav om 34 pladser.

Som projektet ser ud nu, placeres cykelparkering på den nordlige side af bygning, hvor der er adgang til opgangene. Bebyggelsens placering lægger op til, at flere vil gøre brug af cyklen, hvorfor der skal være tilstrækkelig parkeringsmuligheder. En øget norm om mindst 2,5 pladser pr. bolig vil give et krav om 153 pladser, hvor en del af pladserne vil skulle placeres på terræn, mens den resterende del placeres i parkeringskælderen.

Befolkningstilvækst

Projektet arbejder med ca. 4.600 m² bolig fordelt på enheder af varierende størrelse med henblik på en bred beboersammensætning. Forventeligt vil der kunne bo mellem 100 og 125 personer i bebyggelsen med udgangspunkt i en gennemsnitlig boligstørrelse på 75 m².

Skole- og dagsinstitutionskapacitet

Projektet ligger i Dagmarskolens distrikt, og der er ingen udfordringer på skolekapaciteten dér. Projektet indgår i befolkningsprognoses datasæt, således er der opmærksomhed på det i planlægningen af dagsinstitutionskapacitet samt de løbende justeringer af prognosens datasæt.

Klima og bæredygtighed

Projektet er blevet screenet i henhold til klimaprincipperne i Planstrategi 2023-2035, og den fulde gennemgang kan ses i **bilag 4**. Projektet lever i høj grad op til principperne, når det gælder den øgede bebyggelsestæthed, byggeriets udformning og genbrug af ressourcer, mens det i mindre grad gør det, når det gælder klimatilpasning.

Klimatilpasning

Interne forhold på Vestervej 2 gør, at der er risiko for oversvømmelse. For at leve op til kommunens klimamål om at blive en klimarobust kommune, skal bygherre i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan samtidig udarbejde en regnvandshåndteringsplan, hvis principper indgår i lokalplanen.

Der er også behov for at sikre, at det nye byggeri ikke skaber risiko for oversvømmelser for andre omkringliggende værdier, samt at byggeriet lever op til den gældende spildevandsplan. Alt dette vil en regnvandshåndteringsplan hjælpe med at få afdækket. Bygherre er orienteret om dette.

Bygherre er ligeledes orienteret om det forestående klimatilpasningsprojekt i området, som anlægges fra april 2024 til udgangen af 2026. Skybrudshåndteringen vil blive koordineret i forhold til dette.

Inddragelse og høring

Ved vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, sendes disse i offentlig høring i 8 uger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at Vestervej 2 er en meget central og stationsnær placering, der fungerer godt som ankomst til byen for byens borgere og besøgende, der kommer med tog eller bus til Ringsted. Byggeriet vil være af højere kvalitet i materialevalg, formgivning og sammenhæng med lokalområdet end den eksisterende bygning, mens fortætning understøtter Ringsted Kommunes Klimaplan, da det ikke har så stor klimapåvirkning som et barmarksprojekt. Ligeledes genbruges den eksisterende parkeringskælder, hvilket reducerer udledningen af CO₂, da særligt betonkonstruktioner og udgravninger har en væsentlig klimapåvirkning.

Administrationen vurderer på baggrund af fremsendte projekt, at det er muligt at hæve den maksimale bygningshøjde til 17,5 m, forøge den maksimale bebyggelsesprocent til 170 og øge den maksimale antal etager til 4,5, uden at det er til gene for området grundet det skrånende terræn og projektets arkitektur, som spiller sammen med omgivelserne.

Administrationen vurderer, at stationsnærheden vil medvirke til at sænke bilejerskabet og fordre at beboerne går eller cykler, hvilket også vil gøre sig gældende for besøgende til serviceerhvervene. Administrationen vurderer yderligere, at projektets stationsnære placering muliggør en reduceret parkeringsnorm på 1 plads pr. 150 m² for samtlige anvendelser, som svarer til den foreslåede norm for bymidten. Det er samtidig administrationens vurdering, at normen for cykler skal hæves til mindst 2,5 pr. bolig, således beboerne og besøgende har rigelig med pladser til deres cykler.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at lokalplan 347 for Vestervej 2 med dertilhørende kommuneplantillæg 24 igangsættes med udgangspunkt i fremsendte projekt, og at kommuneplanrammen ændres på følgende områder:

- Den maksimale bygningshøjde muliggøres op til 17,5 m
- Den maksimale bebyggelsesprocent muliggøres op til 170 %
- Det maksimale antal etager muliggøres op til 4,5 etager
- Parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 plads pr. 150 m² for samtlige anvendelser
- Parkeringsnormen for cykler fastsættes til mindst 2,5 pladser pr. bolig

Bilag

Lokalplanafgrænsning

Hovedsnit A-B-C

Ansøgers projektmateriale

Screening af klimaprincipper i Vestervej 2

Punkt 4: Boliger ved Besskovgård

24-005785

Beslutning

Sagen genoptages, når der foreligger konsekvenser i forhold til hidtidige boligudlæg.

Udvalget ønsker en samlet sag om boligudviklingen i Ringsted Kommune.

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, hvor mange boliger, der skal gives mulighed for i forbindelse med planlægningen af nyt boligområde ved Besskovgård, samt at udvalget vil prioritere planlægning for området.

Beskrivelse af sagen

Thybo som er projektudvikler for Besskovgård-området, har kontaktet Ringsted Kommune og ønsker at igangsætte planlægningsprocessen for et nyt boligområde, men med flere boliger end den nuværende kommuneplanramme giver mulighed for. Der må jf. kommuneplanrammen **bilag 1** maksimalt placeres 100 boliger (parcelhuse og rækkehuse) i området. Området ved Besskovgård har et omfang på ca. 340.000 m², og anvendes i dag som landbrugsjord.

Boligudvikling ved Besskovgård er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget som nr. et i rækkefølgeplanen, hvilket betyder, at det er den første (store) boliglokalplan, der skal igangsættes i den indeværende kommuneplanperiode. Projektområdet er placeret i det nordlige Benløse primært på matr. 22a, Benløse By, Benløse **bilag 2**.

Projektet

Projektudvikler ønsker mulighed for at etablere et boligområde **bilag 3** med 300 boliger, fordelt på fem forskellige boligtyper: 60 bofællesskabsboliger, 60 seniorboliger, 60 rækkehuse, 60 fritstående boliger på små grunde og 60 parcelhusgrunde. Projektudviklers overordnede vision for Besskovgård-området er:

- Landskabet først
- Naturen, stiforbindelse og naturrum
- Bevaring af og benyttelse af stuehuset ved gården samt bevaring af opvokset natur mm.
- Et blandet boligområde med arkitektonisk kvalitet og identitet
- Videreføring af kvaliteter fra Ringsted

Projektudvikler er åben for, at justere fordelingen mellem boligtyperne for dermed, at imødekomme de specifikke behov og ønsker i Ringsted Kommune. Projektudvikler er ligeledes åben for en etapeinddeling af planlægningen, således at der

gives mulighed for ca. 180 boliger i første omgang (byggeretsgivende rammelokalplan), og senere vil de resterende 120 boliger blive muliggjort ved ny lokalplan.

Projektudvikler ønsker, at indgå en dialog vedr. projektindholdet, boligantal og boligfordeling med Ringsted Kommune.

Skole- og daginstitutionskapacitet

En forøgelse af boligantallet fra 100 til op til 300 (180), vil alt efter hvilke boligtyper, der skabes mulighed for, skabe et væsentligt pres på daginstitutionskapaciteten i både Ringsted og Benløse, det kan betyde behov for etablering af en ny daginstitution. Det vil her have positiv betydning, hvis ikke alle 300 boliger blev muliggjort med det samme, ligesom at boliger der ikke er målrettet børnefamilier vil have betydning for behovet for daginstitutionspladser.

Området tilhører Byskovskolens skoledistrikt, og her forventes det, at have tilstrækkelig kapacitet til, at boligantallet kan forøges uden yderligere tiltag skal igangsættes.

Fremtidige områder for boligudvikling

Plan- og Boligudvalget havde d. 29. januar 2024, pkt. 2 en indledende drøftelse af, hvor boligudviklingen i Ringsted skal ske på lang sigt. Den indledende tilbagemelding fra udvalget på dette møde var, at der skal arbejdes videre med en plan for langsigtet udvikling med fokus på, at udvikling af Ringsted vest og Ringsted nord. Besskovgård er placeret i Ringsted nord.

En udbygning af Ringsted nord vil medføre en øget belastning på vejnettet, især omkring Holbækvej, motorvejsbroen ved afkørsel 36 og rundkørslen ved Ringsted Outlet.

Befolkningsprognose og boligprogram

Der beskrives i den nye befolkningsprognose for Ringsted Kommune 2024-2036, at Ringsted Kommune får en befolkningstilvækst på ca. 9 % (ca. 3.300 person) over de næste 12 år. Ringsted Kommunes Boligprogram viser, at der trods den forventede befolkningstilvækst og en aktiv boligstrategi, er et overudbud af forventede nyopførte boliger i de næste 12 år. Jf. planlovens § 11a stk. 7, må en kommune ikke udlægge flere boliger end der er behov for. Overudbud kan føre til, at boligerne i Ringsted Kommune falder i pris og en tendens til, at der kommer til at bo færre pr bolig.

En forøgelse af boligantallet ved Besskovgård kan få betydning for, hvor mange eller hvor hurtigt boligenheder kan etableres ift. udbygning af Torpet og omdannelse af Odinsvej.

Inddragelse og høring

Der har ikke været inddragelse eller høring i forbindelse med denne sag.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at projektudvikler har leveret et godt projekt, som tilbyder et udtryk og en sammensætning af boligtyper i et boligområde, som ikke findes andre steder i Ringsted på nuværende tidspunkt. Projektet er placeret i det nordlige Benløse, i et området som indgår i den fremtidige langsigtede strategi for boligudvikling i Ringsted Kommune.

Administrationen vurderer, at udvalget i forbindelse med den evt. kommende fase af planlægningen, kan få indflydelse på antallet og sammensætningen af de enkelte boligtyper, således at projektet tilpasses udvalgets ønsker for boligudviklingen i Ringsted.

Administrationen vurderer, at både området og projektet har en kvalitet, som kan bære planlægning og etablering af op til 300 boliger i stedet for de nuværende 100. Administrationen vurderer yderligere, at det ud fra et klimaperspektiv ikke er proportionalt kun, at etablere 100 boligenheder på en grund på ca. 340.000 m², og at det på dette punkt er i modstrid med Ringsted Kommunes klimaprincipper, hvor blandt andet høj tæthed i bebyggelsen indgår.

Administrationen vurderer, at et øget antal boliger vil presse daginstitutionskapaciteten i både Benløse og Ringsted, og at det vil have betydning at prioritere, at en del af de nye boliger etableres som ældreboliger, seniorbofællesskab eller andre

boligtyper som ikke vil skabe yderligere pres på daginstitutionskapaciteten.

Administrationen vurderer, at etablering af op til 300 boliger ved Besskovgård vil skabe yderligere trafik i området ved Holbækvej, motorvejsbroen ved afkørsel 36 og rundkørslen ved Ringsted Outlet, men at vejnettet som udgangspunkt kan håndtere den øgede belastning. Administrationen vurderer yderligere, at ovenstående vejstrækning kan blive kritisk belastet ved yderligere fremtidig boligudbygning i Ringsted nord.

Administrationen vurderer, at forøgelsen af boliger i forbindelse med dette projekt, kan få betydning for, hvor mange boliger der kan etableres i forbindelse med udviklingen af Odinsvejskvarteret og Torpet, og/eller hvor hurtigt boligudbygningen kan gennemføres i disse områder.

Administrationen vurderer, at dette projekt med fordel kan etapeinddeles, således at lokalplanen for området bliver udarbejdet som en byggeretsgivende rammelokalplan, med byggeret til 180 boliger, og med mulighed for yderligere 120 boliger på et senere tidspunkt. Administrationen vurderer yderligere, at en etapeopdeling kan underbygge, at der ikke er for mange nye boliger af samme type, der rammer markedet samtidigt.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der udarbejdes et kommuneplantillæg parallelt med en kommende lokalplan for området, hvor rammen ændres således, at den fremadrettet kan indeholde op til 300 boliger i form af blandende boligtyper.
2. at lokalplan for området udarbejdes som en byggeretsgivende rammelokalplan, med byggeret til 180 boliger, og med mulighed for senere at etablere yderligere 120 boliger (yderligere planlægning påkrævet)
3. at lokalplanen for Besskovgård-området sættes på prioriteringslisten og indgår i den samlede prioritering af ressourcer på planområdet.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplanramme 5B10

Bilag 2 - Områdets placering

Bilag 3 - Projektet for Besskovgård

Punkt 5: Godkendelse af Skema C Magrethegården Tagboliger

23-003610

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 om den af Boligselskabet Sjællands fremsendte ansøgning om godkendelse af et byggeregnskab – skema C – for opførelsen af 13 almene familieboliger beliggende på Dronning Margrethesvej 22 og 24, kan godkendes. Se **bilag 1**.

Beskrivelse af sagen

I denne sag skal der tages stilling til godkendelse af skema C.

Der er på byrådets møde den 11. december 2017, pkt. 11, givet tilsagn til Boligselskabet Sjællands ansøgning om byggeri af 13 almene familieboliger.



Oversigtskort over de nye tagboliger i Magrethegårdens placering.

Der er tale om etablering af almene boliger ved nybyggeri.

Tilsagn til støtte, godkendelse af endeligt budget og byggeregnskab til alment byggeri gives af kommunalbestyrelsen, herunder gives på vegne af staten tilsagn til løbende ydelsesstøtte til byggeriet.

Byggeriet er afsluttet, og er gået i drift. Der godkendes et revideret regnskab og en endelig leje og huslejevfordeling med denne godkendelse af skema C.

Skema C: Byggeregnskab.

Det bindende maksimumsbeløb angiver et maksimum for byggeriets samlede anskaffelsessum og er dermed det beløb, som kommunen på statens vegne kan give tilsagn til. Skulle bygherren komme til at afholde yderligere udgifter (som opgøres i byggeregnskabet) medregnes disse ikke i det godkendte byggeregnskab, og bygherren afholder beløbet af egenkapitalen, uden at afdelingen på nogen måde bliver belastet heraf. En merudgift kan således ikke finansieres via et lån til afdelingen. Det beløb, som danner grundlag for beregning af lejen, er således den godkendte anskaffelsessum, som skal overholde det ved skema B godkendte maksimumsbeløb samt eventuelle indekseringsomkostninger.

Boligselskabet Sjælland ansøger derfor om godkendelse af et endeligt byggeregnskab med 100 % udnyttelse af det maksimale rammebeløb samt indekseringsomkostninger.

I forhold til den godkendte anskaffelsessum ved skema B på 27,934 mio. kr. er der tilgået indekseringsomkostninger på 0,373 mio. kr. således at anskaffelsessummen udgør 28,307 mio. kr.

Det betyder at boligforeningen skal optage yderligere lån på 0,328 mio. kr. og Ringsted Kommunes grundkapitaltilførsel stiger med 0,038 mio. kr. Endvidere stiger beboernes samlede husleje med 0,007 mio. kr. Huslejeniveau for boligerne vil stige minimalt i forhold til det ved skema B godkendte niveau, og den endelige leje udgør således 1.395 kr. pr. m² i gennemsnit.

	Skema A	Skema B	Skema C	Forskel fra B til C
	Mio.kr.	Mio. kr.	Mio. kr.	Mio. kr.
Støttet lån (88 %)	22,391	24,582	24,910	0,328

Grundkapital (kommunal andel 10 %)	2,544	2,793	2,831	0,038
Beboerindskud (2 %)	0,509	0,559	0,566	0,007
I alt	25,444	27,934	28,307	0,373

Boligerne var endeligt færdige i 2021, og skæringsdag (overgang til drift) var 1. december 2021.

Det kommunale grundkapitaltilskud består dels af et grundkapitallån og et tilskud. Grundkapitallånet stiger med 0,038 mio. kr., der finansieres af kassen.

Kommunen stiller regaranti for den del af realkreditlånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien udgør for det optagne tinglyste lån på 24,582 mio. kr. 100 % af lånet, se **Bilag 2**. Det således optagne lån vil kunne forøges 0,328 mio. kr., som er forskellen mellem det tinglyste lån og det i skema C beregnede støttede lån. Det betyder, at den allerede givne regaranti forøges. Garantien kan først endeligt fastsættes når lånet er hjemtaget, men vil udgøre for det optagne tinglyste lån på 24,910 mio. kr. 100 % af lånet, da indekseringslånet kræver 100 % kommunal garanti se **Bilag 2**. Det særlige i denne sag er at Tagboligerne er ikke selvstændigt matrikuleret. Nybyggerilånet i denne sag respekterer eksisterende lån samt lånene til byggeskadefinansieringen, derfor 100%.

Revisor har ingen kritiske bemærkninger til byggeregnskabet. Se **Bilag 3**.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Med denne sag gives der tilsagn om yderligere garanti på 0,328 mio. kr. samt yderligere grundkapitallån på 0,038 mio. kr. finansieret af kassen.

Vurdering

Da udgifterne til byggeriets gennemførelse således ikke i det væsentlige afviger fra udgifterne, som er godkendt ved skema B ud over entrepriseudgifter, vil den vurdering, som tidligere er foretaget derfor ikke blive ændret. Vurderingen fra tidligere er at der ikke skønnes at være en væsentlig risiko ved den obligatoriske kommunegaranti i sagen, da boligselskabets egenkapital har en sådan størrelse, at selskabet virker sundt.

I 2023 var den gennemsnitlige leje for en familiebolig 875 kr. pr. m2. En leje på 1.398 kr. pr. m2 ligger derfor et stykke over den gennemsnitlige leje af familieboliger.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at skema C godkendes med en samlet anskaffelsessum på 28,307 mio. kr.
2. at der gives tilsagn om yderligere støtte til projektet med 0,038 mio. kr. i grundkapital, og at denne finansieres af kassen.
3. at den endelige leje godkendes med 1.398 kr. pr. m2 i gennemsnit
4. at administrationen bemyndiges til at re-garantere for den endelige garanti som forventes at udgøre 100 % af realkreditlånet på maksimalt 24,910 mio. kr..

Bilag

Bilag 1 Følg brev til kommunen - skema C Margrethegården tagboliger

Bilag 2 Kommunalgaranti Margrethegården - Underskrevet

Bilag 3 Margrethegården tagboliger Revisorerklæring - skema C

Punkt 6: Anlægsoversigten 2024, pr. 31. marts 2024

24-003457

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 anlægsoversigten for 2024, som indeholder alle nye og tidligere vedtagne projekter pr. 31. marts 2024.

Beskrivelse af sagen

Det fremgår af Kasse- og Regnskabsregulativet, at der skal fremlægges et administrativt forslag til en tidsplan for, hvornår de enkelte anlægsprojekter gennemføres og afsluttes. Samtidig besluttede byrådet i forbindelse med genopretningsplanen for anlægsområdet den 25. juni 2019, pkt. 14, at senest tre måneder efter budgetvedtagelsen fremlægges en oversigt for Plan- og Boligudvalget, som indeholder alle nye og tidligere vedtagne anlægsprojekter. Administrationen udarbejder derfor en anlægsoversigt til politisk behandling hvert kvartal. Her vil være en status på fremdriften, nye milepæle samt administrationens vurdering af økonomien i de enkelte projekter. Det fremgår af anlægsoversigten hvilke anlægssager der arbejdes på i 2024, se **bilag** - Anlægsoversigten pr. 31. marts 2024.

Anlægsoversigten dækker anlægssager, som er påbegyndt før 2024, men som der stadig arbejdes på i 2024. Anlægsoversigten dækker endvidere anlægssager, som er startet op i 2024 og færdiggøres i 2024, eller fortsætter efter år 2024.

Tidsangivelserne for anlægssagerne er vurderet ud fra den viden, der er til rådighed om de pågældende sager på nuværende tidspunkt, de administrative ressourcer, der er til rådighed og brugen af eksterne rådgivere. Anlæg, der etableres under en overordnet ramme (fx Cykelstier, Fortove, Genopretning af bygninger, Efterslæb af vedligehold på skoler), oprettes med særskilt anlægsnummer når sagen for det enkelte anlæg er fremlagt og godkendt i byrådet. Anlægget fremgår herefter i anlægsoversigten med en selvstændig linje med eget rådighedsbeløb, og den overordnede ramme nedskrives samtidigt med et beløb, svarende til det godkendte. Herved vil der være overblik over hvor meget af rammen, der er disponeret, og hvordan status er i den pågældende sag.

Anlægsoversigten er dynamisk, og der kan derfor ske justeringer i formen i de kommende behandlinger som følge af politiske eller administrative ønsker. Når anlægget er afsluttet udgår det fra oversigten.

Status på større projekter

Børnehaven Mælkevejen

Modulerne er monteret og tidsplanen følges. De foreløbige erfaringer med modulbyggeri er positive, og rumfordelingen giver umiddelbart en god og sammenhængende daginstitution. Forventet ibrugtagning primo 2025. Der holdes åbent hus i juni 2024, hvor byrådet inviteres.

Børnehaven Kastaniehaven

Betonelementerne er ved at blive monteret og murene er i gang med facaderne. Der er planlagt rejsegildeevent juni 2024. Aflevering af byggeriet er planlagt primo 2025.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der med fremlæggelse af anlægsoversigten skabes et godt overblik. Her ses alle igangværende sager, hvilke igangværende anlægssager der starter op i 2024, hvilke anlægssager der forventes gennemført og afsluttet i 2024 og hvilke anlægssager, der fortsætter efter år 2024, samt hvad status er.

Med udgangspunkt i den viden der er til rådighed om de pågældende anlæg på nuværende tidspunkt og de administrative og eksterne ressourcer, der står til rådighed, vurderes det, at anlægsprojekterne kan gennemføres i henhold til den fremlagte anlægsplan.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at anlægsoversigten for 2024 godkendes.

Bilag

Anlægsoversigten 2024 marts

Punkt 7: Mødekalender 2025 for møder i Plan- og Boligudvalget

21-009498

Beslutning

Godkendt.

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 Plan- og Boligudvalget tage stilling til hvornår de skal holde møder i 2025.

Beskrivelse af sagen

Udkast til mødekalenderen for møder i de politiske udvalg i 2025 er vedlagt som **bilag**.

Som udgangspunkt holder:

- Økonomiudvalget møde den 1. mandag i en måned kl. 17.00
- Byrådet møde den 2. mandag i en måned kl. 19.00
- I den uge hvor den 3. mandag er i en måned holder
 - Børne- og Familieudvalget møde mandag kl. 17.00
 - Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget møde mandag kl. 17.00
 - Undervisnings- og Fritidsudvalget møde tirsdag kl. 17.00
 - Klima- og Miljøudvalget møde onsdag kl. 17.30
 - Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget møde torsdag kl. 17.00
- **Plan- og Boligudvalget møde 4. mandag i en måned kl. 17.00**
- Juli er mødefri

På grund af helligdage og ferier er der nogle forskydninger. Det giver følgende ændringer til ovenstående for **Plan- og Boligudvalget**.

- Holder ikke møde i november, da uge 47 og 48 holdes mødefri pga. Kommunalvalget
- Holder møde mandag den 8. december

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan- og Boligudvalget godkender mødekalenderen for 2025 hvad angår deres møder

Bilag

Udkast til mødekalender 2025

Punkt 8: Orientering om midlertidigt byrum for den øst-vestgående stiforbindelse

23-011236

Beslutning

Taget til efterretning.

Indhold

Sagsgang

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

I denne sag samles der op på borgermødet d. 3 april om den øst-vestgående sti samt orienteres om udformningen af det midlertidige byrum forud for etableringen af dette.

Beskrivelse af sagen

Klima- og Miljøudvalget blev orienteret om status for projektet vedrørende en øst-vestgående stiforbindelse igennem Ringsted Bymidte den 13. marts 2024, pkt. 4, og Plan- og Boligudvalget blev orienteret den 18. marts 2024, pkt. 7.

Onsdag den 3. april blev der afholdt et idé- og informationsmøde om stiforløbet. Mødet startede på Valdemarskolen, hvor projektets vision blev introduceret, inden en gåtur på den kommende stiforbindelse med stop undervejs. Der var en opsamling i Stakladen, hvor borgerne fik mulighed for at dele deres tanker og idéer til det kommende sti- og byrumsforløb. Der deltog ca. 70 personer i borgermødet, hvoraf ca. 50 var borgere. For en opsummering af borgermødet og de indkomne forslag, se **bilag 1**.

Etablering af et midlertidigt byrum på Valdemarskolen

Der skal etableres et midlertidigt byrum, som vil danne rammerne for den videre dialog med borgerne om udformningen af det kommende sti- og byrumsforløb. Det midlertidige byrum vil være aktivt fra ultimo juni til medio oktober 2024.

Det midlertidige byrum etableres på udearealerne ved Valdemarskolen. Der vil være fokus på at afprøve forskellige elementer og tiltag, som vil kunne indgå i den endelige udformning af stiforløbet. Dette vil blandt andet være en markering i belægningen af stiens mere bugtede forløb, fjernelse af eksisterende trådhegn og klippede hække, opstilling af plantekasser med træer og et overdækket areal. For overblik over design af det midlertidige byrum på Valdemarskolen henvises til **bilag 1**.

Planen er aftalt med skoleledelsen på Valdemarskolen og Ejendomsstaben i Vej- og Ejendomscenteret. Den nuværende brandvej bevares.

En måned med aktiviteter

Fra midt august til midt september planlægges der en måned med aktiviteter og arrangementer i det midlertidige byrum med det formål at aktivere byrummet og afprøve forskellige tiltag. Dette kan for eksempel være forskellige workshops, en langbordsmiddag for byens borgere og koncerter ved skolens elever eller musikskolen. Programmet for den aktive måned lægges op på byrådsportalen før sommerferien.

Rådgiveren vil i løbet af denne måned foretage evalueringer af brugen af det midlertidige byrum, og borgerne vil samtidig få mulighed for at komme med tilbagemeldinger og yderligere forslag i perioden.

En fastlæggelse af hele stiforløbet vil finde sted på et senere tidspunkt og vil skulle sammentænkes med udviklingen af arealet i og omkring Stakladen. Stiens endelige placering vil ikke blive påvirket af det midlertidige byrum.

Den videre proces

Plan- og Boligudvalget og Klima- og Miljøudvalget vil få forelagt resultater af processen og et skitseforslag for hele stiforløbet ultimo 2024. Borgerne vil efterfølgende få præsenteret resultatet af processen og skitseforslag.

Der blev med budgettet for 2024 afsat 1.250.000 kr. i 2024 og 500.000 kr. i 2025 i driftsmidler til bymidten. Der er yderligere i forbindelse med ansøgning om plan22+ projektet afsat 1.053.000 kr. i anlægsmidler til projektet i 2024, hvoraf 492.500 kr. er fondsmidler.

Det samlede skitseprojekt forventes at koste 1.307.000 kr. inklusiv løntimer. Projektets videre udvikling, detaljering, projektering og anlæg vil afhænge af, om der bliver afsat økonomi i Budget 2025 og i de efterfølgende år. Der er fremsat budgetønske til projektets videreudvikling, som en del af bymidtens budgetforslag.

Inddragelse og høring

Den offentlige dialogproces ligger i perioden april 2024 til oktober 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Vurdering

Administrationen vurderer, at vi ved at etablere det midlertidige byrum på Valdemarskolen kan afprøve forskellige løsninger for at skabe merværdi til de eksisterende byrum som stiforbindelsen vil krydse. Strækningen består af både et meget defineret smalt stiforløb og et større åbent byrum med en stærk identitet, hvilket også giver mulighed for at afprøve tiltag i forskellige scenarier. Erfaringer fra det midlertidige byrum vil indgå i udformningen af hele stiforbindelsen.

Administrationen vurderer, at designet af det midlertidige byrum vil skabe gode rammer for en borgerdialog i kombination med den planlagte måned med aktiviteter og arrangementer.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orientering tages til efterretning.

Sagens forløb

22/05/2024 Klima- og Miljøudvalget

Til efterretning.

Lotte Birkestrøm stedfortræder for Lasse Tobias Mølholt.

Afbud: Lasse Tobias Mølholt

Bilag

Bilag 1 - Midlertidigt byrum på Valdemarskolen

**Punkt 9: Lukket: Eventuel brug af tilbagekøbsret på ejendommen
beliggende Regimentet 5, 4100 Ringsted**

19-5516A

Punkt 10: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Taget til efterretning.

Ej tilstede: Claus Bedemann

Punkt 11: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 12: Underskriftsark

Beslutning