

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 27-10-2025

Mødedato Mandag d. 27. oktober 2025 kl. 17:00

Mødested Møderum 1, Rønnedevej

Mødedeltagere Susanne Cornelius, Andreas Karlsen, Claus Bedemann, Jette Nygaard, Lene Reffstrup, Sine Reffstrup, Lasse Tobias Mølholt

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Mobilitet i bymidten - Forsøg med Bylivsgader i Sct. Hansgade og Tinggaade.....	4
Godkendelse af Ringsted Kommuneplan 2026-2038.....	6
Forslag til tillæg 1 til Lokalplan 311 for Hulemarken.....	11
Igangsætningssag af Tillæg til lokalplan 328 - Ridehallen i Kasernebyen.....	13
Anlægsbevilling til etablering af liggehal til vuggestue i Gyrstinge Landbørnehus.....	15
Anlægsbevilling til Brandsikring af Ringsted Kulturhus.....	17
Rådighedsbeløb og anlægsbevilling til yderligere arkæologiske undersøgelser byggemodning Høm	19
Orientering om nedrivning af bygning ved Sneslev Gamle Kulturhus, Haslevvej 377.....	21
Muligheder for at driftstøtte lokalråd.....	23
Helhedsplan Magrethegården skema C.....	25
Skema C Vibehaven nybyggeri.....	28
Orientering fra formand og direktør.....	31
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	32
Underskriftsark.....	33

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Punkt 3 er rykket til punkt 1. Herefter er dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Mobilitet i bymidten - Forsøg med Bylivsgader i Sct. Hansgade og Tinggade

24-006291

Beslutning

Orienteringen er taget til efterretning.

Mødet med Cityforeningen blev i første omgang aflyst, men vil blive afholdt hurtigst muligt.

Indhold

Sagsgang:

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

Som et led i arbejdet med mobilitet i Ringstedes historiske bymidte, skal der i denne sag tages stilling til, om der skal arbejdes videre med et forsøgsprojekt med Bylivsgader i Sct. Hansgade og Tinggade. På Klima- og Miljøudvalgs mødet d. 22. oktober 2025 vil administrationen fremlægge en foreløbig skitse for forsøgsprojektet, som foreslås konkretiseret i dialog med de lokale erhvervsdrivende og ejendommejerere.

Beskrivelse af sagen

Efter en opfølgning på temamødet om Mobilitetsplanen for bymidten i januar 2025 besluttede Klima- og Miljøudvalget d. 19. februar 2025, pkt. 11, og Plan- og Boligudvalget d. 24. februar 2025, pkt. 12, at administrationen fremlægger en ny sag, der belyser konsekvenserne ved en sivegademodel i Sct. Hansgade og Tinggade. Herunder hvordan by- og handelslivet kan forbedres ved at reducere gennemkørende biltrafik og prioritere bløde trafikanter.

Det foreslås at arbejde med et forsøgsprojekt i Sct. Hansgade og Tinggade, her kaldet Bylivsgader. Bylivsgader indebærer midlertidige omdannelser af gaderummet for at afprøve, hvordan øget tilgængelighed for bløde trafikanter og handlende, opholdsmuligheder og grønne elementer kan styrke by- og handelslivet. Det kan omfatte mindre trafikale tiltag, f.eks. fartdæmpning, og etablering af byrumsinventar som beplantning, opholds- og legemøbler. Projekterne sker i tæt dialog med bl.a. lokale erhvervsdrivende og ejendommejerere.

Lignende projekter har været afprøvet i flere danske byer, se **bilag 1**. Erfaringer viser, at bylivet styrkes bedst i samspillet mellem fysiske elementer og aktiviteter, der giver lyst til at mødes og opholde sig i byrummet. Administrationen anbefaler derfor, at der udvikles en række kulturelle tiltag i projektperioden i samarbejde med kommunens kulturinstitutioner og foreninger, på samme måde som det var tilfældet ved det midlertidige byrum på Øst-vest stien.

Projektafgrænsning

Administrationens forslag til fysisk afgrænsning af projektområdet fremgår af **bilag 2**. Det foreslås, at gaderne opdeles i mindre områder, hvor der afprøves forskellige funktioner og elementer, der kan skabe variation i gaderummet og gøre det muligt at imødekomme forskellige behov – fx udeservering, ophold, leg eller grønne elementer.

Det foreslås, at forsøgsprojektet gennemføres over en toårig periode, da det vil give mulighed for at indsamle erfaringer over længere tid og dermed sikre et mere solidt grundlag for at vurdere projektets effekt og fremtidige muligheder.

Forslag til videre proces

Administrationen forslår, at der påbegyndes drøftelser med ejere og erhvervsdrivende i området om en konkretisering af projektet og den endelige indretning af gaderne, så placering af byrumselementerne tager højde for adgangsforhold for beboere, varelevering samt rednings- og renovationskørsel. Såfremt der skal arbejdes videre med forsøgsprojektet, vil der blive fremlagt et konkret forslag i starten af det nye år.

Med afsæt i erfaringer fra Bylivsgader i andre byer vurderes projektet at koste 700-800.000 kr. afhængigt af det endelige design. Administrationen foreslår, at forsøgsprojektet med Bylivsgader indgår som en del af de fremtidige drøftelser og prioriteringer af indsatser i bymidten og kan evt. bringes ind i budgetforhandlingerne for 2027.

Inddragelse og høring

Der er afholdt et opstartsmøde med Cityforeningen om et fremtidigt samarbejde omkring projektet, herunder sparring om fysisk projektafgrænsning.

Økonomi

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at en midlertidig omdannelse af Sct. Hansgade og Tinggaade som Bylivsgader vil være en værdifuld måde at afprøve fysiske greb til at styrke bylivet, give bedre forhold for de handlende og reducere den gennemkørende biltrafik. Erfaringer fra andre kommuner viser, at forsøgsperioder kan give et solidt grundlag for politiske beslutninger, da de gør det muligt at teste nye tiltag i praksis og få input fra borgere og erhvervsdrivende.

Det er administrationens vurdering, at projektet kan fungere som et konkret redskab til at omsætte Bymidteprogrammets målsætninger til praktiske tiltag og skabe synlig fremdrift i udviklingen af bymidten.

Konsekvenser for handicapområdet

Der vil være fokus på inddragelse af tilgængelighed i projektet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forsøgsprojektet Bylivsgader i Sct. Hansgade og Tinggaade konkretiseres i dialog med de lokale erhvervsdrivende og ejendommejere.

Sagens forløb

22/10/2025 Klima- og Miljøudvalget
Godkendt

Bilag

Referencer fra andre byer

Projektafgrænsning og zoner

Punkt 3: Godkendelse af Ringsted Kommuneplan 2026-2038

23-004076

Beslutning

Anbefales godkendt med følgende bemærkninger:

- Det indskrives i perspektivområdebeskrivelsen for området mellem Kværkeby og Ringsted Business Park, at der skal være et bælte med skovrejsning.
- Udvalget er positive overfor at se på muligheden for at etablere omdannelseslandsbyer i den kommende planperiode som en del af en plan for boligudlæg på landet.
- Udvalget blev orienteret om, at der rettes en mindre fejl i kort ved Besskovgård, så areal ved Slangerupvej 20 ligger i etape 2.

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 forslag til Kommuneplan 2026-2038 kan endeligt godkendes. Leder af Plan i Ringsted Kommune deltager under behandling af punktet.

Beskrivelse af sagen

Ringsted Byråd vedtog 12. maj 2025, pkt. 16, at godkende og sende forslag til Kommuneplan 2026-2038, og tilhørende miljøvurdering, i offentlig høring.

Forslag til Kommuneplan 2026-2038 er en delvis revision af Kommuneplan 2021-2033.

[Læs Forslag til Ringsted Kommuneplan 2026-2038](#)

Forslaget har været i høring fra 15. maj – 7. august 2025. Ringsted Kommune har i høringsperioden modtaget 53 høringssvar, herunder:

- En indsigelse indsendt af Vejdirektoratet mod udvidelse af erhvervsområde 3E5 samt frafald af indsigelse (høringssvar 53, side 433, **bilag 1**).
- Høringssvar med aftalenotater (aftaler vedr. tilrettelser af planen) fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Styrelsen for Grøn arealomlægning og Vandmiljø, Energinet Eltransmission og Vejdirektoratet. Aftaler Ringsted Kommune har indgået med Miljøstyrelsen fremgår af aftalenotat sendt fra Ringsted Kommune
- 45 høringssvar fra borgere, grundejere, projektudviklere, foreninger/Radikale Venstre, Region Sjælland, Byggekulturbureau Ringsted, Byg & Bo, Museum Vestsjælland, Loklrådene Haraldsted-Allindemagle, Gyrstinge-Ørlevvester, Veterslev-Høm, samt Vigersted; Danmarks Naturfredningsforening Ringsted, Kværkeby Fuglereservat, Ringsted Forsyning, Energistyrelsen, Energinet Gastransmission, Digitaliseringsstyrelsen, K3 ejendomme Aps, WE Ejendomme, Thybo Ejendomsudvikling og Matricon

Høringsnotatet **bilag 2** indeholder en oversigt over alle høringssvar, et resumé af indholdet samt administrationens vurderinger. Alle høringssvar er vedlagt og indgår i høringsnotatet. Nedenfor fremhæves høringssvar og aftaler indgået med statslige myndigheder, og en opsummering af de primære høringssvar inddelt efter kommuneplanens temaer. Høringssvar i deres helhed er vedlagt som **bilag 1**.

Høringssvar fra statslige myndigheder med varetagelse af nationale interesser

I høringsperioden har der været dialog med statslige myndigheder for at sikre, at kommuneplanen imødekommer de nationale interesser, som statslige myndigheder fører tilsyn med. På baggrund af dialog med styrelser, er der indgået aftaler om ændringer med henblik på at undgå indsigelser, der vil forhindre planens vedtagelse. De aftalte ændringer fremgår af **bilag 3**. Nedenstående er en opsummering af aftaler indgået med statslige myndigheder:

Vejdirektoratet:

Vejdirektoratet har indsendt en indsigelse mod forslaget kommuneplanramme 3E5 beliggende øst for flyvepladsen i Ringsted Syd, der udlægger et areal til erhverv, som overlapper med Vejdirektoratets arealreservation til et muligt fremtidigt vejanlæg. Der er indgået aftale om, at udvidelsen af ramme 3E5 reduceres i overensstemmelse med vejarealreservationen, for at undgå et overlap, hvormed indsigelsen er frafaldet (Se **bilag 1**, høringssvar 53, side 433)

Plan- og Landdistriktsstyrelsen:

Der indarbejdes en retningslinje som sikrer, at miljøfølsomme anvendelser (boliger og institutioner) kun placeres på arealer uden væsentlig miljøbelastning (støj, lugt, støv og anden luftforurening). Der gives tilkendegivelse af, at virksomheder i miljøklasse 7 efter en konkret vurdering kan placeres i rammeområde 3E7 som er beliggende ved Slagteriet. (Se **bilag 1**, høringssvar 49, side 417)

Styrelsen for Grøn arealomlægning og Vandmiljø:

Kort over Natura 2000-områder indarbejdes i kommuneplan og retningslinjerne for større sammenhængende og bevaringsværdige landskaber ændres, så områderne som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og markant byggeri/byudvikling. Formuleringen om undtagelser ved særlige samfunds- og planlægningsmæssige interesser udgår af teksten. Overlap mellem skovrejsning og større sammenhængende landskab rettes til. (Se **bilag 1**, høringssvar 50, side 419)

Miljøstyrelsen:

Bestemmelse vedr. grundvandsbeskyttelse indsættes i rammeområde 3BE3. (Se **bilag 1**, høringssvar 52, side 430)

Energinet Eltransmission:

Tilføjelse af retningslinjer og redegørelse vedr. afstandskrav og beplantningsrestriktioner ved eltransmissionsanlæg. (Se **bilag 1**, høringssvar 8, side 24)

Boligudbygning

Flere høringssvar fra borgere udtrykker bekymring for, at boligudviklingen sker på bekostning af natur, landskab og lokale værdier – særligt ved Torpet og Benløse. Der efterlyses en bæredygtigheds-strategi, hvor natur, identitet og klimahensyn indgår, samt fokus på boligrotation, boligdiversitet og ældrevenlige løsninger.

Forslag til nye og flere boligområder

Grundejere og projektudviklere ønsker, at nye områder udlægges til boligformål, og at de foreslåede arealer indarbejdes i kommuneplanen. Se **bilag 4** for oversigt over, hvilke områder der ønskes boligudvikling på, hvor eksisterende kommuneplanrammer til boligformål ønskes fastholdt, samt hvor rækkefølgeplanen ønskes ændret.

Boligudbygning i landsbyer

Flere borgere, lokalråd m.fl. giver i høringssvar udtryk for ønske om boligudvikling i både by- og landzonelandsbyer, samt ændring af eksisterende kommuneplanrammer. Se **bilag 4** for oversigt over, hvilke områder der ønskes ændret eller hvor der ønskes mulighed for udvikling m.m.

Erhverv og detailhandel

Flere høringssvar udtrykker bekymring for placeringen af perspektivområder ved Adamshøj, Business Park Ringsted og Industriparken pga. indvirkning på naturen, afstand til bymidten m.m. Businessparkens udvidelse kritiseres for at påvirke landskabet, mens kommuneplanramme 3E5 vurderes både positivt ift. transport og kritisk ift. tilstedeværelsen af arkæologi interesse. Derudover ønskes der i høringssvar en erhvervsstrategi med fokus på bæredygtighed og livskvalitet, samt fokus på bedre forbindelser mellem Outlet og bymidten.

Forslag om udlæg af erhvervsområde:

Projektudvikler ønsker mulighed for ny erhvervsudvikling i et område syd for motorvejen og nord for Kærehave Skov. Se **bilag 4** for oversigt over der ønskes ny erhvervsudvikling.

Mobilitet

Flere har bemærkninger til mobilitet, herunder veje, cykelstier, kollektiv transport og trafiksikkerhed. To lokalråd ønsker forbedring af moderne og klimavenlig kollektiv transport i landsbyerne, f.eks. med timedrift på landsbybusser i dagtimerne, senere afgang og weekendafgange. Et lokalråd ønsker yderligere en konkret prioritering af mindre veje og stier, hvor der bl.a. foreslås udarbejdelse af landsby-infrastrukturplan som bl.a. sikrer vedligehold af veje i landsbyer.

Cykelstier:

I høringssvar er der bl.a. et udbredt ønske om etablering af cykelstier mellem flere af kommunens landsbyer. Særligt nævnes landsbyerne Gyrstinge, Ørslevvester, Ørslev under Skoven, Bringstrup, Vigersted og Kværkeby. Der foreslås desuden en forlængelse af cykelstien fra Ørslev under Skoven til Holbækvej.

Tekniske og mindre rettelser

Høringssvar fra borgere, styrelser, statslige myndigheder har desuden givet anledning til en række tekniske rettelser samt mindre rettelser, der blandt andet omfatter præcisering i retningslinjer, signaturforklaringer, tegnefejl i kort med mere. Forslag til tekniske- og mindre rettelser fremgår af **bilag 3**, side 5-8.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse ifm. miljøvurderingen samt ændringer af kommuneplanen **bilag 5**.

Inddragelse og høring

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 15. maj 2025 - 7. august 2025 samt offentliggjort i avisen, på kommunens hjemmeside, og med flere Facebookopslag.

Den 3. juni 2025 blev der afholdt borgermøde i Ringsted Kongrescenter, med ca. 70 deltagende.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Indsigelse og bemærkninger fra styrelser

Administrationen vurderer, at der for at undgå indsigelse fra Vejdirektoratet, indarbejdes en ændring af rammeafgrænsningen for Kommuneplanramme 3E5 i den endelige Kommuneplan, således at overlap med Vejdirektoratets arealreservation undgås. Dette har ikke nogen faktisk betydning for udviklingen af området. Ved konkret lokalplanlægning vil der kunne indgås dialog med Vejdirektoratet vedr. anvendelsen af vejudlægget i den endelige planlægning.

Administrationen vurderer ligeledes, at ændringsnotatet, som anført i **bilag 3** på side 1-4 på baggrund af dialogen med statslige myndigheder, kan indarbejdes i den endelige kommuneplan. Som beskrevet under *beskrivelsen af sagen* er der ud over aftalen med Vejdirektoratet, lavet aftaler med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Styrelsen for Grøn arealomlægning og Vandmiljø, Miljøstyrelsen og Energinet. Administrationen vurderer ikke, at disse ændringer af kommuneplanen, har væsentlig indflydelse på, den fremtidige planlægning i Ringsted Kommune.

Boligudbygning i Ringsted Kommune

Administrationen vurderer jf. Plan- og Boligudvalgets beslutning vedr. boligudlæg fra den 25. november, pkt. 6, samt Planstrategi 2025, at der ikke udlægges nye boligområder i denne kommuneplan. Dette med baggrund i, at der ikke er lovmæssig tiltrækkelig restrummelighed til planlægning for nye boligudlæg, idet kommunens mange eksisterende boligudlæg ikke er udnyttet. Administrationen vurderer ligeledes, at det ikke er optimalt, at udlægge nye perspektivområder før, at det kan sandsynliggøres, at disse kan konverteres til reel boligbebyggelse inden for kommuneplanperioden.

Administrationen vurderer yderligere, at en ændring af rækkefølgeplanen for etape 1 og 2 ved Besskovgård (område E på oversigtskort) kræver politisk behandling i en særskilt sag,

Boligudbygning i landsbyer og udpegning af omdannelseslandsby

Administrationen vurderer, at der ikke udpeges omdannelseslandsbyer i Kommuneplan 2026- 2038, eller at der arbejdes med nye boligudlæg i landsbyerne. Administrationen vurderer, at der fremadrettet arbejdes videre med boligudviklingen i landsbyerne med henblik på udarbejdelse af en politisk sag til Plan- og Boligudvalget, jf. beslutning i Plan- og Boligudvalget d. 26. maj 2025, pkt.16.

Erhverv

Forslag om udlæg af erhvervsområde:

Administrationen vurderer, at der ikke udlægges nye arealer til erhverv, jf. Plan- og Boligudvalgets beslutning om erhvervsudlæg d. 16. december 2024, pkt. 3, men at arbejdet og dialogen mellem administrationen og udvikler fortsætte ift. fremtidig planlægning for erhvervsudvikling på området (område K på oversigtskortet).

Mindre- og tekniske rettelser

Administrationen vurderer, at de anbefalede mindre rettelser og tekniske rettelser listet i **bilag 3** vil forbedre planen og derfor bør indarbejdes.

Mobilitet

Administrationen vurderer, at det tydeliggøres i Kommuneplanens hovedrutenet, at alle ruter på kortet ikke er finansieret på nuværende tidspunkt. Dette er også gældende for strækningen mellem Gyrstinge og Ørslevvester som mange hørings svar har omhandlet. Dette indarbejdes som en mindre teknisk rettelse som beskrevet i ændringsnotat **bilag 3**.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at forslag til Kommuneplan 2026-2038 godkendes endeligt med følgende ændringer:
 1. reduktionen af erhvervsudlæg m.m. som følge af aftale med Vejdirektoratet som beskrevet på side 4 i ændringsnotat **bilag 3**
 2. tilføjelse af retningslinje som sikrer, at miljøfølsomme anvendelser (boliger og institutioner) kun placeres på arealer uden væsentlig miljøbelastning m.m. som følge af aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som beskrevet på side 2 i ændringsnotat **bilag 3**.
 3. ændring af retningslinjerne for større sammenhængende og bevaringsværdige landskaber m.m. som følge af aftale med Styrelsen for Grøn arealomlægning og Vandmiljø, som beskrevet på side 3-4 i ændringsnotat **bilag 3**,
 4. bestemmelse vedr. grundvandsbeskyttelse indsættes i rammeområde, som følge af aftale med Miljøstyrelsen, som beskrevet på side 2 i ændringsnotat **bilag 3**
 5. tilføjelse af retningslinjer og redegørelse vedr. afstandskrav og beplantningsrestriktioner ved eltransmissionsanlæg tilføjes retningslinjer, som følge af aftale med Energinet, som beskrevet på side 3 i ændringsnotat **bilag 3**
 6. mindre- og tekniske rettelser indarbejdes i Kommuneplan 2026 - 2038 som beskrevet i ændringsnotat **bilag 3**, side 5-8.

Bilag

Indkomne hørings svar til Kommuneplan 2026-2038

Høringsnotat

Ændringsnotat

Forslag til nye og ændrede kommuneplanrammer inkl. oversigtskort

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering

PDF af Forslag til Ringsted Kommuneplan 2026-2038 ifm. endelig vedtagelse

Punkt 4: Forslag til tillæg 1 til Lokalplan 311 for Hulemarken

25-010017

Beslutning

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, om forslag til tillæg 1 til Lokalplan 311 for Hulemarken **bilag 1** skal sendes i offentlig høring i 2 uger.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede d. 23. juni 2025, pkt. 2, at igangsætte udarbejdelse af forslag til tillæg 1 til Lokalplan 311 for Hulemarken med det formål, at muliggøre en landskabsvold i den sydlige del af Hulemarken, mod jernbaneanlægget. Den nuværende Lokalplan 311 for Hulemarken giver mulighed for en støjvold på ca. 8 meter mod jernbaneanlægget, men idet at ny støjdata viser en væsentlig reduktion i jernbanestøj, er der ikke længere et grundlag for etablering af en støjvold, idet jernbanen ikke længere støjer tilstrækkeligt til, at underbygger et lovmæssigt behov for en støjvold. I stedet vil lokalplanforslaget muliggøre en landskabsvold på op til ca. 6 meter og sikre, at volden skal fungere som et rekreativt landskabsselement, med udkigspunkter, shelters, stiforbindelser, trapper, bålplads, kælkebakke m.m. samt sikre grundlaget for, at der kan meddeles miljøgodkendelse til håndtering af overskudsjord ifm. etablering af landskabet.

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanforslaget er underlagt Kommuneplanramme 4B15. Lokalplanforslaget er ikke i modstrid med kommuneplanrammen.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget har til formål at sikre: "*at der etableres en landskabsvold, som bearbejdes landskabeligt med rekreative funktioner, der understøtter et samlet rekreations- og naturområde*"

Landskabsvolden fodaftryk (bredde) forbliver uændret ift. den nuværende støjvold, men udformning og højden ændres. Højden ændres fra ca. 8 meter til ca. 6 meter. Herudover tydeliggøres det i lokalplanforslaget, hvilke naturmæssige- og rekreative kvaliteter landskabsvolden skal etableres med.

Miljøvurdering

Administrationen har foretaget en miljøscreening **bilag 2** 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.

Inddragelse og høring

Forslag til tillæg 1 til Lokalplan 311 udsendes i offentlig høring i 2 uger. Den korte høringsperiode ønskes, idet der er tale om en lokalplansændring af mindre betydning. Dette begrundes bl.a. med, at lokalplansforlaget muliggør en mindre vold end i den nuværende lokalplan, uden at der ændres væsentligt på forholdende omkring volden. Forslaget annonceres digitalt på kommunens hjemmeside, på Plandata.dk, samt udsendes til naboer.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanforslaget vil muliggøre etablering af en landskabsvold i Hulemarken, og at det er væsentligt for kvaliteten og udviklingen af Hulemarken at landskabsvolden muliggøres. Der er i lokalplanforlaget lagt vægt på, at landskabsvold skal have tydelige naturmæssige kvaliteter samt væsentlige rekreative funktioner, og at en landskabsvold med disse kvaliteter, vil gøre Hulemarken et markant mere attraktivt boligområde, end hvis der ikke blev etableret en vold mod jernbaneanlægget mod syd.

Administrationen vurderer ligeledes, at lokalplanforslaget muliggør en miljøgodkendelse til, at overskudjord kan anvendes til at etablere en rekreativ landskabsvold.

Konsekvenser for handicapområdet

Forslaget har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at forslag til tillæg 1 til Lokalplan 311 for Hulemarken udsendes i offentlig høring i 2 uger.
2. at der ikke udarbejdes miljørapport ifm. lokalplanforslaget.

Bilag

Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 311 for Hulemarken

Afgørelse SMV

Punkt 5: Igangsætningssag af Tillæg til lokalplan 328 - Ridehallen i Kasernebyen

25-008850

Beslutning

Godkendt med den bemærkning at administrationen fremlægger en sag med alternative forslag til parkeringsløsning.

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 udvalget ønsker, at igangsætte forslag til tillæg 1 til Lokalplan 328 for Ridehallen i Kasernebyen.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 23. juni 2025, pkt. 2, at der kan udarbejdes en igangsætningssag for tillæg til lokalplan 328 for Ridehallen i Kasernebyen (se placering på **bilag 1**), da ny ejer ansøger om at ændre anvendelse fra liberalt erhverv til boliger. Den nuværende Lokalplan 328 **bilag 2** er udarbejdet i 2022, og har udover at muliggøre at ejendommen kan anvendes til erhverv til formål at fastsætte bestemmelser for bevaring af Ridehallen.

Udvikler ønsker at etablere ca. 18 boliger samt totalrenovere Ridehallen. Ridehallen har høj bevaringsværdi (SAVE 2). I forhold til bygningens nuværende ydre fremtræden betyder det, at alle eksisterende vinduer og døre udskiftes, og der ønskes tilføjet ny portåbning i den sydvendte gavl, hvor der tidligere ikke har været en port. Desuden etableres ovenlys. Ovenstående ændringer er allerede mulige jf. den nuværende Lokalplan 328. Tillægget har primært til formål at muliggøre anvendelse til boliger, og at der kan ske et gennembrud af bygningens sokkel under vinduespartierne, for at opnå niveaufri adgang til lejlighederne. De ønskede ændringer ift. den nuværende lokalplan er fremhævet på side 6 i projektbeskrivelsen **bilag 3**, og markeret med rødt.

Genanvendelsen af bygningen til boliger er som udgangspunkt en bæredygtig tilgang, idet ydermure og tag overvejende bevares. Yderligere er der tale om omdannelse af eksisterende bebygget område, og ikke ny udvikling på bar mark. Området er fjernvarmeforsynet. Der er udarbejdet et skema med gennemgang af projektets klimabelastning **bilag 4**.

Yderligere punkter vedr. igangsætning af projektet kan ses på **bilag 5**.

Inddragelse og høring

Forslag til Tillæg 1 til lokalplan 328 skal sendes i 4 ugers offentlig høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der er både efterspørgsel og behov for nye boliger i Ringsted By, og at dette projekt kan muliggøre etablering af nye attraktive boliger i en meget attraktiv bydel.

Administrationen vurderer yderligere, at gennembrud af sokkelen under hvert vinduesparti i ydermurerne, (for at skabe niveaufri adgang til boligerne) vil få indflydelse på bygningens udtryk, men at dette vil muliggøre anvendelsen af bygningen til boliger, og dermed sikre, at Ridehallen ikke forfalder yderligere. Det er administrationens vurdering, at bygningens høje bevaringsværdi stadig kan sikres med lokalplanplanen.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet

Indstilling

Direktionen indstiller, at Tillæg 1 til lokalplan 328 for Ridehallen i Kasernebyen igangsættes.

Bilag

Ridehallens placering - kort

Eksisterende Lokalplan 328, Ridehallen i Kaserneområdet

Projektbeskrivelse til tillæg til lokalplan 328

Skema for klimabelastning

Yderligere punkter til igangsætningssagen

Punkt 6: Anlægsbevilling til etablering af liggehal til vuggestue i Gyrstinge Landbørnehus

24-012148

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling		x		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 etablering en fritliggende liggehal til Gyrstinge Landbørnehus.

Beskrivelse af sagen

På baggrund af byrådets beslutning den 2. december 2024 pkt. 16 om 'Etablering af vuggestuepladser på Kildeskolens landsbyordning' søges nu om yderligere bevilling, da den tidligere bevilling ikke dækker de økonomiske udgifter ved at etablere en ny liggehal til vuggestuegruppen, så den lever op til nutidens lovgivning.

Ovenstående bevilling er givet til følgende formål:

- Etablering af liggehal
- Diverse løst inventar

Siden januar 2025 tilbyder Gyrstinge Landbørnehus vuggestueplads for op til 10 børn.

Det er væsentligt for driften i en vuggestue at have et sted at placere barnevogne- og/eller krybber til de små sovebørn, så de er i ly for vejr og vind. Liggehallen skal placeres med nem adgang fra vuggestuen og med overdækket adgang. Desuden skal liggehallens indretning tage højde for arbejdsmiljøforhold for personalet.

Der er behov for at etablere en liggehal med plads til mellem 8-10 krybber – det svarer til ca. 25-30 m².

I den oprindelige sag blev der reserveret 500.000 kr. til etablering af en liggehal. Det har vist sig ikke at være realistisk.

Anlægsomkostningerne til liggehallen vurderes at beløbe sig til 1,25 mio. kr., hvilket er højere end tidligere estimeret. Den høje anlægsspris skyldes bygningsreglementets krav til denne type byggeri, hvor der er strenge krav til certificerede rådgivere, både hvad angår brand og konstruktioner. Normalt bliver liggehallerne integreret i bygningerne, hvorved omkostningerne er væsentligt lavere.

Disse krav er også gældende når der er tale om midlertidige løsninger eller blot en overdækning.

For at verificere anlægsudgifterne er andre kommuner blevet spurgt om deres erfaringstal for etablering af denne type byggeri. Faxe, Furesø og Silkeborg Kommune verificerer at det er dyrt at etablere fritliggende liggehal. Det er væsentligt

lettere og billigere at etablere liggehal som en integreret del af bygningen. Dette er dog ikke en mulighed her.

Der er udført markedsforespørgsler. I vedhæftede opstilling er den billigste anført, se **bilag**. Entrepriseudgifter er baseret på rådgivers overslagspriser.

Inddragelse og høring

Der har ikke været inddragelse eller høring.

Økonomi

Ved bevillingen af den 2. december 2025 blev der samlet set afsat 577.468 kr. til etablering af vuggestueafsnit på Kildeskolen – herunder etablering af liggehal.

Anlægsudgifter til etablering af liggehal estimeres nu til at koste 1,25 mio. kr.

Se vedlagt **bilag** for estimat over anlægsudgifter.

Der ansøges således om yderligere anlægsbevilling på 700.000 kr. Anlægsbevillingen foreslås finansieret af anlægsfonden. Beholdningen i anlægsfonden er d.d. -1.mio. kr. Anlægsfonden må maksimalt være på -5 mio. kr.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at vedhæftede økonomiske anlægsestimater afspejler de reelle samlede anlægsudgifter forbundet med at opføre en fritliggende liggehal efter gældende lovkrav. Vuggestuen kan ikke fungere uden en liggehal.

Konsekvenser for handicapområdet

Projektet har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der afsættes rådighedsbeløb på 700.000 kr., der finansieres af anlægsfonden til etablering af liggehal for Gyrstinges Landbørnehus nye vuggestueafdeling, og at der gives anlægsbevilling hertil.

Sagens forløb

20/10/2025 Børne- og Familieudvalget

Anbefales godkendt.

Bilag

Indledende økonomiberegning

Punkt 7: Anlægsbevilling til Brandsikring af Ringsted Kulturhus

25-007306

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 hvordan påbud omkring brandforholdene i Ringsted Kulturhus skal opfyldes.

Beskrivelse af sagen

Midt- og Sydsjællands Brand og Redning (MSBR) har i 2024 samt i 2025 givet et påbud omkring brandforholdene i Ringsted Kulturhus. Ifølge påbuddet må der kun være 150 personer i bygningen medmindre der etableres ABA-anlæg (Automatisk Brand Alarmerings system, der varsler folk og MSBR i tilfælde af røg eller brand). Påbuddet bundet i ændret lovgivning siden den nuværende brandgodkendelse fra 2011, hvor huset blev godkendt til hhv. 200 personer i stueplan og 90 personer på 1. sal.

Kulturhuset er indrettet med koncertsal, fællesrum, kontor og mødelokale i stueplan samt storkøkken og to multilokaler på 1. sal. Bygningen har mange mindre lokaler, gangarealer og trapper. Der er tre flugtveje i stueplan, samt to på 1. sal. Kulturhuset er fast bemannet mandag, onsdag og fredag 10-14 samt torsdag 10-17, men stilles til rådighed for brugere alle ugedage i tidsrummet 8-24 uden for ferier. Brugere/foreninger instrueres ved indgåelse af aftale om lokaleleån i bygningens brand- og evakueringsforhold.??

Kulturhuset har en meget høj belægning og benyttes pt. af ca. 35 foreninger mv. ofte med samtidig aktivitet fordelt i huset. Hovedparten af aktiviteterne er brugerdrevne og en stor del afvikles udenfor den bemandede åbningstid. Det drejer sig typisk om koncert, foredrag fællesspisning og kreative værksteder. Aktiviteterne er ofte sammenfaldende og ofte som åbne arrangementer (ex. koncerter) med varierende og ukendt deltagerantal. I efterår 2025 er der optalt 28 dage med samlet booking på tværs af huset?med?potentielt flere end 150 personer.?

Løsningsmuligheder

1. Ved etablering af Brandalarmeringssystem (ABA) samt Automatisk dørlukningssystem (ABDL) vil huset kunne forsætte sine nuværende aktiviteter. Etablering vil koste ca. 400.000 kr. Der er dog ikke i budget 2026 afsat midler til dette.
2. Aktiviteterne i kulturhuset nedskaleres eller flyttes til andre lokationer således at påbuddets krav om max 150 personer i huset overholdes. ?

Lokaleudlån begrænses i resten af 2025, 2026, og starten af 2027, så potentiel personbelastning af samtidigt bookedde lokaler ikke overstiger 150 personer. Berørte aktiviteter flyttes til andre lokationer. Kulturhuset driftes fortsat med

begrænset personaleopsyn og fortrinsvis brugerdrevet.? Øget personbelastning vil indgå i budgetforhandlingerne for 2027.

Økonomi: ingen

Konsekvens: Begrænset brandsikkerhed. Reduceret serviceniveau. Begrænset udnyttelse af Kulturhusets lokalekapacitet, hvilket er i modstrid med Kulturhusets formål og vedtægter.?

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Med denne sag søges en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 400.000 kr. til etablering af ABA-anlæg i hele Ringsted Kulturhus. Anlægget foreslås finansieret af ikke disponerede anlægsmidler i budget 2026. Der er pt 3.939.000 kr. tilbage der ikke er disponeret.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at det vil være svært at flytte aktiviteter som koncerter og fællesspisning til andre lokationer, og en tilpasning til 150 personer vil derfor reelt betyde en reduktion i frivillige foreningers mulighed for at gennemføre arrangementer.

Administrationen vurderer samtidig at hvis aktivitetsniveauet ønskes fastholdt vil den eneste mulige løsning være at etablere et brandalarmeringssystem (ABA) samt Automatisk dørlukningssystem.

Konsekvenser for handicapområdet

Der er ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der etableres ABA-anlæg i Ringsted Kulturhus
2. at der overføres rådighedsbeløb på 400.000 kr. til etablering af ABA-anlæg på Ringsted

Kulturhus fra puljen for ikke disponerede anlægsmidler i 2026, mellemfinansieret af kassen

3. at der gives anlægsbevilling på 400.000 kr. til etablering af ABA-anlæg på Ringsted Kulturhus

Sagens forløb

21/10/2025 Undervisning- og Fritidsudvalget

Orientering taget til efterretning.

Punkt 8: Rådighedsbeløb og anlægsbevilling til yderligere arkæologiske undersøgelser byggemodning Høm øst etape 2

25-001912

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 orienteres om status for byggemodningen Høm Øst etape 2, herunder godkendelse af rådighedsbeløb og anlægsbevilling til gennemførsel af egentlige arkæologiske undersøgelser / udgravninger, idet der er fundet tegn på væsentlige fortidsminder.

Beskrivelse af sagen

Byrådet besluttede den 7. april 2025 pkt. 21 at aktivere Høm Øst etape 2 omfattede i alt 29 parcelhusgrunde. Samtidigt blev det besluttet at overføre mindreforbrug fra etape 1 på 0,7 mio. kr. til etape 2, samt at give en anlægsbevilling på 1 mio. kr. Det samlede beløb på 1,7 mio. kr. er til finansiering af forundersøgelser, herunder arkæologiske forundersøgelser.

De arkæologiske forundersøgelser blev igangsat medio august 2025 umiddelbart efter høst. Forundersøgelser forgår ved, at der med nogle meters mellemrum udføres søgerender, hvori arkæologerne screener om der findes fortidsminder. Findes der såkaldte væsentlige fortidsminder, får man som bygherre valget imellem at stoppe det planlagte byggeri – og lade jorden ligge uberørt – eller afholde udgifterne for en egentlig arkæologisk undersøgelse / udgravning. Slot – og Kulturstyrelsen udarbejder et budget for disse undersøgelser, som er det maksimale beløb man som bygherre kan komme til at betale.

I etape 2 er der konstateret 2 større områder med væsentlige fortidsminder, som det ikke er muligt at lade ligge uberørte, hvis etape 2 skal gennemføres. Det af Slot – og Kulturstyrelsen udarbejdede budget lyder på 1,137 mio. kr., hvilket er ca. 0,75 mio. kr. højere end det af administrationen estimerede beløb, som er beregnet forholdsmæssigt ud fra de tidligere afholdte udgifter til arkæologi i etape 1. Arkæologisk budget, indstilling, kortmateriale mm. fremgår i bilag, bemærk at beløb her er inkl. moms.

Museum Vestsjælland kan ikke lægge den arkæologiske undersøgelse i kalenderen før budgettet er accepteret af kommunen, og kommunen kan ikke acceptere budgettet før anlægsbevillingen er forøget. Såfremt budgettet godkendes på mødet den 10. november, forventes de arkæologiske undersøgelser at kunne gennemføres vinter – forår 2026, hvorved den oprindelige tidsplan følges, med mulig overtagelse af byggegrunde fra primo 2027. Dette dog med forbehold for at Museum Vestsjælland kan gennemføre arbejdet som foreslået.

De forventede samlede udgifter til etape 2 forøges jf. ovenstående med 0,75 mio. kr. til i alt 12,75 mio. kr., mens de forventede indtægter for de 29 grunde uændret er ca. 15 mio. kr. I forbindelse med ansøgning om midler til den egentlige

byggemodning, vil vurderingen af salgsprisen for grundene blive genbesøgt, idet der er tegn på en stigning i markedspriserne.

Inddragelse og høring

Ingen. En offentlig høring er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

Økonomi

Med denne sag søges om en anlægsbevilling til udgifter på 0,75 mio. kr. til arkæologiske undersøgelser / udgravning i forbindelse med "Byggemodning af Høm Øst – etape 2". Anlægsbevillingen foreslås finansieret af Byudviklingsfonden.

Der er i Byudviklingsfonden pr. 30. september 2025 trukket 14,1 mio. kr., der kan trækkes op til 25 mio. kr.

Vurdering

Administrationen vurderer ikke at det er muligt at gennemføre etape 2, uden at berøre de områder hvori der er konstateret væsentlige fortidsminder. Ønskes etape 2 gennemført, vil der derfor inden skulle gennemføres yderligere arkæologiske undersøgelser.

Såfremt budgettet for de arkæologiske undersøgelser accepteres nu, vurderes undersøgelserne at kunne gennemføres uden større forskydninger i tidsplanen og dermed grundsalget. Dette dog med forbehold for at Museum Vestsjælland ikke bookes til andre opgaver i den mellemliggende periode.

Administrationen vurderer uændret, at der forsat er stor interesse blandt køberne for grundene i etape 2, og forventer i det nuværende boligmarked at kunne afsætte alle 29 grunde i løbet af 3-4 år.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at administrationen bemyndiges til at acceptere budget for yderligere arkæologiske undersøgelser.
2. at der afsættes et rådighedsbeløb på i alt 0,75 mio. kr. til udgifter til dækning af yderligere arkæologiske undersøgelser for Høm Øst etape 2, finansieret af Byudviklingsfonden, og anlægsbevilling hertil

Bilag

Budget, faglig indstilling mm.

Punkt 9: Orientering om nedrivning af bygning ved Sneslev Gamle Kulturhus, Haslevvej 377

25-000196

Beslutning

Taget til efterretning.

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

I denne sag orienteres om nedrivning af bygning 3 med tilhørende sidebygning ved Sneslev Gamle Kulturhus, beliggende Haslevvej 377, 4100 Ringsted.

Beskrivelse af sagen

Byrådet besluttede den 8. oktober 2020, jf. pkt. 2, med vedtagelsen af budget 2021 at afsætte 700.000 kr. til nedrivning af bygning 3, som udgør en del af Sneslev Gamle Kulturhus. Beslutningen understøttede Ringsted Kommunes ejendoms politik, der bl.a. tager sigte på en velovervejede tilpasning, prioritering og optimering af kommunens bygningsmasse. Nedrivningen blev dog udsat, da der var et akut behov for boliger til ukrainske flygtninge. Da der ikke længere er flygtninge i bygningen

Som følge af den tidligere politiske beslutning om at nedrive bygning 3, har der tidligere været ansøgt om og bevilget en nedrivningstilladelse. Nedrivningstilladelsen er dog udløbet som konsekvens af, at det efterfølgende blev besluttet, at bygning 3 skulle huse ukrainske flygtninge.

Historisk har bygning 3 i en årrække været anvendt som grundskole, beboelsesejendom og senest som boliger for ukrainske flygtninge.

Bygning 3 er ikke registreret som bevaringsværdig i hverken Kommuneplan 2021-2033 eller hos Slots- og Kulturstyrelsen og kan derfor ikke kategoriseres som bevaringsværdig jf. § 17 i bygningsfredningsloven. Efter administrationens opfattelse beror den manglende registrering vedr. bevaringsværdig på en fejl i forbindelse med registrering af bygningen i kommuneplanen, idet bygningen fremgår som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 3 (høj bevaringsværdi) i de oprindelige bevaringsregistreringer fra 1999-2000.



Bygning 3 med tilhørende sidebygning ses ovenfor:

Inddragelse og høring

Sagen har ikke været i høring

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at bygning 3 er en tidstypisk bebyggelsestype, der med sin tidligere funktion som skole, har været et dominerende træk i det åbne land. Bygningen er dog over tid bygget sammen med anden bebyggelse, hvilket har indflydelse på bygningens arkitektoniske kvalitet. Administrationen vurderer yderligere, at bygning 3 er i så dårlig en stand, at det har indflydelse på bygningens anvendelighed. Bygningens dårlige stand bevirker ligeledes, at den ikke vurderes egnet til beboelse. Administrationen vurderer med baggrund i dette ikke, at der skal udarbejdes et særskilt tillæg til kommuneplan, som sikre at bygning 3 kan registreres som bevaringsværdig.

Da bygning 3 ikke er bevaringsværdig juridisk set, vil der under almindelige omstændigheder blive givet nedrivningstilladelse til bygningen.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen om igangsætning af nedrivning af bygning 3 med tilhørende mellembygning ved Sneslev Gamle Kulturhus tages til efterretning.

Punkt 10: Muligheder for at driftstøtte lokalråd

25-009771

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

Byrådet besluttede d.10. marts 2025 at bede administrationen undersøge, om det er juridisk muligt for kommunen at afsætte et årligt beløb som bidrag til at dække lokalrådenes faste driftsudgifter, så de får bedre rammer for deres arbejde.

Beskrivelse af sagen

Landsbyforum har den 1. september 2025 haft møde med økonomiudvalget. På mødet blev muligheden for et årligt driftstilskud til de 10 lokalråd drøftet. Landsbyforum har efterfølgende sendt et brev til administrationen, om at de ønsker et fast driftstilskud, således at frivillige kræfter ikke skal bruge tid på at finde finansiering til blandt andet forsikringer, hjemmeside, bank og lignende, se **bilag 1**. Det er afgørende for lokalrådene, at der ikke stilles krav om yderligere administration samt at driftstilskuddet ikke tages fra de nuværende puljer.

Lovgivning på området giver mulighed for at kommunen kan støtte lokalrådene som foreninger med kommunale midler til administration, med henblik på at støtte bestemte aktiviteter i kommunens interesse. Se **bilag 2**.

Med inspiration fra Sorø Kommune foreslås en model for tildeling af driftsstøtte, hvor hvert lokalråd får udbetalt 10.000 kr. forud hvert år til administrative omkostninger. Midlerne bruges til aftalte formål i form af:

- Information, annoncer, reklame,
- Administration, herunder fx forsikringer, medlemskab af Landdistrikternes Fællesråd
- Afholdelse af generalforsamlinger og arrangementer
- Småanskaffelser og vedligehold.
- Kurser for bestyrelsesmedlemmer

Der aflægges et årligt regnskab, i forbindelse med formandens beretning til lokalrådets generalforsamling, hvorefter det indsendes til kommunen. **Bilag 3**.

Inddragelse og høring

Modellen for et eventuelt driftstilskud har været drøftet med Landsbyforum ved kassér Lárus Ágústsson d.15. september 2025, og der er efterfølgende indkommet positive tilbagemeldinger fra lokalrådene på baggrund af den beskrevne model.

Økonomi

Det foreslås med denne sag at der udbetales i alt 100.000 kr. i driftsstøtte med 10.000 kr. til hvert af de 10 lokalråd i 2026.

Der er på nuværende tidspunkt ikke afsat midler til konkret driftsstøtte til lokalrådene. Det foreslås således finansieret af midler afsat til Helhedsplanpuljen.

Vurdering

Administrationen vurderer, at en driftsstøttemodel som beskrevet kan leve op til lokalrådenes behov, samt leve op til kommunalfuldmagten, da lokalrådene udfører arbejde som er til gavn for kommunen.

Administrationen vurderer, at når kommunen yder økonomisk støtte, skal der være klare retningslinjer for formål, regnskab og aflæggelse af rapporter. Støtten skal være transparent og ligeligt fordelt, så alle lokalråd har lige vilkår, hvilket denne model understøtter.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at hvert af de 10 lokalråd ydes et tilskud på 10.000 kr. i 2026 finansieret af midler fra Helhedsplanpuljen.

Bilag

Brev fra Landsbyforum - september 2025

Lovgivning om kommunal støtte

Model for driftsstøtte til Ringsted Lokalråd

Punkt 11: Helhedsplan Magrethegården skema C

23-006410

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 – renovering af Magrethegården beliggende på Dronning Margrethesvej 22, 24 og 26 samt Amtstue Alle 21, kan godkendes. Se **bilag 1**.

Beskrivelse af sagen

I denne sag skal der tages stilling til godkendelse af skema C - renovering. Finansieringen af underskuddet i renoveringssagen og heraf følgende garantistillelse samt huslejestigning vil blive behandlet ved senere sag i løbet af 2025.

*Oversigtskort over Magrethegårdens placering fremgår af **bilag 2**.*

Der er på byrådets møde den 13. januar 2020, pkt. 21, givet tilsagn til Boligselskabet Sjællands ansøgning om godkendelse af endeligt budget for helhedsplan – Skema B – renovering.

Boligselskabet Sjælland har for boligafdelingen Margrethegården udarbejdet en ”helhedsplan”, som består af en renoveringsdel (denne sag) og en nybyggeridel (sag 19/9716). De to sager forudsætter hinanden og kan ikke gennemføres enkeltvis. Sagerne er adskilt fordi der gælder forskellige regler for nybyggeri og renovation. Skema C for sagen om nybyggeri godkendte Byrådet d. 10. juni 2024.

Boligselskabet Sjælland oplyser at gennemførelse af helhedsplanen i Margrethegården har været en lang og kompliceret proces.

Undervejs er der sammen med kommunen blevet godkendt ny lokalplan og en del af Margrethegården skulle have været revet ned for at give plads til nybyggeri i henhold til den nye lokalplan. Selv om Folketingets Boligudvalg havde været på besøg, blev der ikke givet nedrivningstilladelse. Derfor måtte projektet ændres og omprojekteres, hvilket har belastet helhedsplanens økonomi betragteligt. Der er fra skema B til skema C sket en stigning på 53,6 mio. kr.

Samlede budget	Skema B	Skema C	Forskel
Budgetudvikling	143.535.093	197.151.684	53.616.591

Landsbyggefonden har i forbindelse med afslutning af projektet og på baggrund af fordyrelserne besluttet at øge sit støttet lån. Landsbyggefonden er gået med til at støtte med i alt 87,8 mio. kr.

Opgørelse over det godkendte anlægsbudget ved skema B for den støttet del, og den samlede anlægssum ved skema C fremgår nedenfor. For den støttet del, er der fra skema B til skema C sket en samlet vækst på 8,1 mio. kr.

Finansiering af samlede anskaffelsessum	Skema B	Skema C	Forskel
Støttet realkreditlån	79.701.473	79.701.473	0
Støttet realkreditlån - nyt		8.085.927	8.085.927
Ustøttet realkreditlån	23.350.220	23.350.220	0
Ustøttet realkreditlån gr. 2 arbejder	14.380.000	14.380.000	0
Fællespuljetilskud	2.340.000	2.340.000	0
Kapitaltilførsel 5-dels ordningen	2.500.000	2.500.000	0
Egen trækingsret	12.780.000	12.780.000	0
Afdelingens henlæggelser Salg af byggeret	5.405.700	9.543.403	4.137.703
Salg af byggeret	3.077.700		-3.077.700
Tilskud fra dispositionsfonden inkl. fritagelser udarmort. Ydl.		8.262.668	8.262.668
Tilskud legeplads dispositionsfonden		212.000	212.000
brug af reguleringskonto		14.377.000	14.377.000
ustøttet 30 årigt lån provenue		21.618.994	21.618.994
Realiseret finansiering i alt	143.535.093	197.151.684	53.616.591

Kommunen har ved skema A og B accepteret garantiforpligtelser, som følger af optagelsen af støttebærende (med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden) og ustøttede lån. Garantiforpligtelsen for det støttede lån var ved skema B opgjort til 79,7 kr.

Dette støttede arbejde som er forøges med 8,1 mio. kr. finansieres ved hjælp af udbetaling af støttet realkredit lån. For det støttede lån ydes 100 % kommunal regaranti, hvor Landsbyggefonden godtgør kommunen 50 % af eventuelle udgifter.

Resten af underskuddet finansieres via lånoptagelse af ustøttet lån på 21,6 mio. kr.

For det ustøttede lån til renoveringsarbejder udgør garantien fortsat lånets beløb, hvilket indebærer en kommunal garanti på ca. 22,1 mio. kr. Garantistillelse for det nye ustøttet lån behandles på senere sag.

Støttesagen forudsætter ligesom ved skema A og B, at kommunen, långiver (realkreditinstitut), boligorganisationen og Landsbyggefonden påtager sig at yde kapitaltilførsel på i alt 2,5 mio. kr. til dækning af finansieringsandel af ekstraordinære arbejder samt potentielt opsamlet underskud i forbindelse hermed. Kommunens andel heraf udgør 1/5, i alt 0,5 mio. kr.

Kommende huslejestigning

Ved optagelse af et ustøttet lån kr. 22,1 mio. kr. vil låneydelsen give en øget omkostning for afdelingen.

Afdelingen vil få et årligt tilskud fra Boligselskabets Dispositionsfond, men skal på grund af den lave husleje selv bidrage med 3% det første år og 2% de efterfølgende år.

Skema C: *Byggeregnskab.*

Selskabsstyrelsen godkendte d. 28. november 2024 byggeregnskabet for helhedsplanen samt årligt tilskud fra dispositionsfonden på 1,6 mio. kr. med årlig nedtrapning på 2 % fra år 2025 til år 2065. Dertil godkendte de lånoptagelse af et udstøttet lån i afdelingen på op til 29,7 mio. kr. Se **Bilag 3**

Regnskabet for den støttede del og den udstøttede del er revideret og revisor har ingen kritiske bemærkninger til byggeregnskaberne. Se **Bilag 4** samt **Bilag 5**.

Afdelingen skal på et afdelingsmøde i det kommende år, godkende lånoptagelsen af det nye udstøttede lån samt huslejekonsekvensen heraf. Herefter vil Ringsted Kommune modtage en ansøgning om godkendelse af garantistillelse og huslejestigning.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Med godkendelse af denne sag stiller kommunen 100 % regaranti for det ekstra støttede lån på 8,1 mio. kr. Ved en eventuel konkurs vil det således være halvdelen kommune skal hæfte for da Landsbyggefonden dækker de resterende 50%.

Vurdering

Der er sket en væsentlig stigning i helhedsplanens økonomi på samlet set 53,6 mio. kr.

Landsbyggefonden har godkendt at støtte med et større beløb samt godkendt brug af reguleringskontoen for at dække udstøttede arbejder.

Ligesom ved godkendelse af skema B, vurderes det stadig at renoveringen, som er en del af helhedsplanen for Margrethegården er god og til gavn for lejerne. Det vurderes videre, at renoveringen vil tilvejebringe attraktive familieboliger i bymidten og i det hele taget løfte bygningskvaliteten i den centrale del af Ringsted.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. At godkende skema C for byggeskader, forbedringer og miljøforbedrende foranstaltninger for Magrethegården og sende det til endelig godkendelse i Landsbyggefonden.
2. At godkende lånoptagelse af støttet lån kr. 8.085.927 med 100% regaranti.

Bilag

Ansøgning Boligselskabet Sjælland magrethegården

Magrethegården kort

Margrethegården - Godkendelse af skema C

Revisorerklæring Skema C Støttet

Revisorerklæring Skema C Udstøttet

Punkt 12: Skema C Vibehaven nybyggeri

22-018328

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 Sjælland fremsendte ansøgning om godkendelse af et byggeregnskab – skema C – for opførelsen af 72 almene familieboliger på arealet ”Vibehaven” beliggende på Ørnevej 2-4 og Vibevej 3-7 i Ringsted 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 godkendte den 6. februar 2017 punkt 11, givet tilsagn til Boligselskabet Sjællands ansøgning om byggeri af 69 almene familieboliger på Vibehaven. Ved skema B var antallet af boliger steget til de nuværende 72 almene familieboliger.

*Oversigtskort over Vibehavens placering fremgår af **bilag 2**.*

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 Sjællandansøger 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 142.583 t. kr. er der tilgået indekseringsomkostninger på 8.977 t. kr. således at den samlede godkendelige anskaffelsessum er 151.560 t. kr.

Det betyder at boligforeningen skal optage yderligere lån på 7.900 t. kr. og Ringsted Kommunes grundkapitaltilførsel stiger med 898 t. kr. Endvidere stiger beboernes samlede husleje med 179 t. kr. Huslejeniveau for boligerne vil stige med 3,9% ift. den ved skema B forhåndsgodkendte leje og den endelige leje udgør således 1.021 kr. pr. m2 i gennemsnit.

	Skema A t.kr.	Skema B t. kr.	Skema C t. kr.	Forskel fra B til C t. kr.
Støttet lån (88 %)	118.741	125.473	133.373	7.900
Grundkapital (kommunal andel 10 %)	13.493	14.258	15.156	898
Beboerindskud (2 %)	2.699	2.852	3.031	179
I alt	134.933	142.583	151.560	8.977

Boligerne var endeligt færdige i 2024, og skæringsdag (overgang til drift) var fastsat til 24. juni 2024.

Det kommunale grundkapitaltilskud består dels af et grundkapitallån og et tilskud. Grundkapitallånet stiger med 898 t. 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 125.473 t. kr. 41,97 % af lånet, se **bilag 3**. Det således optagne lån vil kunne forøges 7.900 t. kr., som er forskellen mellem det tinglyste lån og det i skema C beregnede støttede lån. Det betyder, at den allerede givne regaranti forøges med 7.900 t. kr.

Revisor har ingen kritiske bemærkninger til byggeregnskabet. Se **bilag 4**.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Med denne sag gives der tilsagn om yderligere garanti på 7.900 t. kr. samt yderligere grundkapitallån på 898 t. kr. finansieret af kassen.

Vurdering

Der skønnes ikke at være en væsentlig risiko ved den obligatoriske kommunegaranti i sagen, da Boligselskabet Sjælland har en solid egenkapital.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at skema C godkendes med en samlet anskaffelsessum på 151.560 t. kr.
2. at der gives tilsagn om yderligere støtte til projektet med 898 t. kr. i grundkapital, og at denne finansieres af kassen.
3. at den endelige leje godkendes med 1.021 kr. pr. m2 i gennemsnit
4. at den endelige garanti udgør 41,97% af lånet på maksimalt 133.373 t. kr.

Bilag

Følg brev til kommunen - skema C Vibehaven

Vibehaven kort

Garantiredegørelse

Revisorerklæring - skema C

Punkt 13: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

- Der har været dialog med ejer af Stakladen

Punkt 14: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 15: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt