

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 31-10-2022

Mødedato	Mandag d. 31. oktober 2022 kl. 18:00
Mødested	Møderum 1, Rønnedevej
Mødedeltagere	Sine Reffstrup, Klaus Hansen, Claus Bedemann, Pia Thøgersen, Jette Nygaard, Andreas Karlsen (Fravær), Lene Reffstrup

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bebyggelsesplan for Hulemarken - fornyet drøftelse af justeringsforslag.....	4
Igangsætning af planlægning for Ørslev Andelspark.....	9
Ansøgning om nedrivning af tidligere stuehus på Gyrstinge Bygade 92.....	12
Ansøgning om nedrivning af driftsbygninger Prøvegårdsvej 15.....	17
Ansøgning om lejeforhøjelser i Ringsted Almene Boligselskabafdeling 2210- Renovering af balkon.....	21
Godkendelse af skema C vedrørende Æblehaven 1.....	24
Valg af temaer for Plan- og Boligudvalgets studietur.....	27
Sine Reffstrup ønsker en initiativretssag på Plan- og Boligudvalget om etablering af en vejnavneban.....	29
Orientering fra formand og direktør.....	30
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	31
Underskriftsark.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

Indhold

..

Punkt 2: Bebyggelsesplan for Hulemarken - fornyet drøftelse af justeringsforslag

21-015620

Beslutning

Ad 1-4: Godkendt.

Ad 5: anbefales godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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

Et udkast til bebyggelsesplan for Hulemarken blev forelagt Plan- og Boligudvalget den 29. august 2022 pkt. 2. I denne sag fremlægges en revideret bebyggelsesplan, som tager afsæt i de politiske bestillinger fra dette møde. Udvalget skal tage stilling til om bebyggelsesplanen kan godkendes med de indstillede tilretninger.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede på augustmødet, at administrationen skulle indarbejde følgende forslag i bebyggelsesplanen:

1. I de kommende skitser arbejdes ud fra at bygningerne på Ludwiglund bevares inklusiv de to længer.
2. Udlæg til dagtilbud og plejecenter (offentlige formål) samles i områdets østlige del, ved stamvejen og øverste del af boliggaaden.
3. Der ønskes en skitse, som viser hvordan kommunens jord kan udlægges til parcelhuse, villaer og/eller store byhuse, store generationshuse. Undtaget er området udlagt til etagebyggeri mod Køgevej, af hensyn til støj.

Forudsætningen for at indarbejde forslagene i bebyggelsesplanen er, at landskabsstrukturen bevares, for hermed at sikre den nødvendige klimatilpasning og regnvandshåndtering i området. Derudover sikres også herlighedsværdien med den direkte adgang fra den enkelte boliger til grønne arealer og natur.

Den reviderede bebyggelsesplan er tilrettet og justeret i forhold til den bebyggelsesplan, som blev fremlagt på Plan- og Boligudvalget i august måned. Bebyggelsesplan, dateret juli, som blev præsenteret på augustmødet, er vedlagt som **bilag 1**, mens den reviderede bebyggelsesplan, dateret september, som fremlægges med dette dagsordenspunkt, er vedlagt som **bilag 2**

Revideret bebyggelsesplan **bilag 2**:

Følgende tilpasninger er indarbejdet i bebyggelsesplanen på baggrund af mødet i august:

Ad 1) Ludwiglunds hovedhus og de to længer er indtegnet i den reviderede bebyggelsesplan. Samtidig er de omkringliggende etageboliger reduceret i udstrækning for at give plads til Ludwiglund.

Der er foretaget nye støjberegninger på udearealerne omkring Ludwiglund samt facaderne langs Køgevej, se **bilag 4**. Støjberegningerne danner grundlag for den fremtidige placering af etageboligerne og tilhørende udearealer. Støjberegningerne for udearealerne viser, at der med den tilrettede bebyggelsesplan omkring Ludwiglund er en støjbelastning på 55-58 dB, hvilket er lidt under grænseværdierne. Dette betyder, at støjkravene på friarealerne, som hører til etagebebyggelserne, umiddelbart kan indfries. Dog skal nævnes, at den beregnede støjbelastning er ud fra et scenarie om at etageboligerne placeres relativt tæt op ad Ludwiglund. Støjberegningerne for facaderne langs Køgevej viser, at støjbelastningen generelt er mellem 57 og 60dB i stueplan. Støjbelastningen øges i højden, typisk 1 dB pr. etage. For hver 3-4 dB forøgelse vil støjen opleves som en fordobling i styrke. Det fremgår af beregningerne, at boligerne bag de første etageboliger langs Køgevej har en væsentlig reduceret støjbelastning både på facader og på friarealer.

I forhold til anvendelsen af Ludwiglund skal rammelokalplanen åbne mulighed for en bred anvendelse af Ludwiglund, herunder offentlige formål, liberale erhverv og/eller serviceerhverv. Dette kunne eksempelvis være fælleshus/beboerhus, lokaler til foreninger, en kontorvirksomhed, en café eller et kontorfælleskab for beboere i bydelen.

Ad 2) I den reviderede bebyggelsesplan er det muligt at offentlige formål i form af et plejecenter og en daginstitution til ca. 120 børn, kan placeres i tilknytning til hinanden. Bebyggelsesplanen muliggør, at etablering af et plejecenter og børneinstitution kan ske i takt med udbygningen af bydelen og det generelle pladsbehov.

Udlæg til daginstitution og plejecenter er samlet i områdets østlige del, ved stamvejen. Der er mulighed for, at plejecenter og daginstitution kan sammenbygges og/eller dele fælles faciliteter og udearealer.

Samlet set udlægges der i bebyggelsesplanen et friareal på 7.000 m² til daginstitutionen til brug for legeplads, ophold mm. Friarealets størrelse svarer til det udlæg der bl.a. ses i kommunens kommende daginstitution 'Kastanjehaven'.

Ved daginstitutionen er angivet en parkeringsplads med plads til 20-25 biler. Personale- og gæsteparkering til plejecenter og daginstitution er angivet vest for plejehjemmet og i parkeringszonen langs Køgevej.

Ad 3) I den reviderede bebyggelsesplan er der, for den kommunalt ejede del, vist et alternativ med andre boligtyper såsom parcelhuse, byhuse og generationshuse.

Parcelhuse, byhuse og generationshuse

På østsiden af boligvejene er der således indtegnet 26 parceller med en grundstørrelse på 500 m². På hver parcel kan bygges et parcelhus på op til ca. 200 m² med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. De relativt små grundstørrelser gør det muligt at indplacere flest mulige enfamiliehuse, og samtidig undgå at påvirke de grønne arealer og klimatilpasningsplanen.

For at muliggøre større generationsboliger kan nogle af parcellerne være større, fx 800 m². På den måde kan der bygges et hus i en størrelse på op til ca. 320 m² i med en maksimal bebyggelsesprocent på 40%. Fx kan op mod en tredjedel af parcellerne i de sydlige dele af boligvejene udlægges med større grunde til generationsboliger uden at gå på kompromis med klimatilpasningsplanen.

Langs vestsiden af boligvejene er der indtegnet 55 byhuse. Byhusene har en mindre grundstørrelse ca. 250-300 m² og de kan sammenbygges helt eller delvist. Byhusene kan have et boligareal på op til ca. 130-140 m² ved en maksimal bebyggelsesprocent på 40%.

*Bofællesskaber, byggefællesskaber og andre boformer (Se også **bilag 3**):*

Den reviderede bebyggelsesplan indeholder nogle bebyggelsesstrukturer, hvor den overordnede anvendelse vil være boligformål. Bebyggelsesstrukturerne kan principielt rumme mange forskellige boformer, herunder bofællesskaber, byggefællesskaber og generationsboliger.

Således kan en karré/storparcel, der er udlagt til etageboliger i rammelokalplanen, både anvendes til almindelige lejelejligheder, ejerlejligheder, studieboliger, seniorbofællesskab og/eller almene boliger mv. Og en klynge af rækkehuse kan ligeledes etableres som et bofællesskab. Se eksempler i **bilag 3**.

Med undtagelse af almene boliger kan ejerformer ikke fastlægges med en lokalplan, men det kan derimod stilles som krav i en salgsproces. Rammelokalplanen vil have fokus på, at muliggøre en struktur, som kan rumme en stor variation af boligtyper og boformer.

Inddragelse og høring

Høring vil ske i den kommende lokalplanproces.

Økonomi

Der er i budget 2022 afsat 5,3 mio. kr. til ”Udstykning 49 – Køgevej”, hvortil der tidligere er bevilliget 0,5 mio. kr.

Med denne sag søges en anlægsbevilling til udgifter på 0,5 mio. kr. som følge af behov for tilretninger af bebyggelsesplan, klimatilpasningsplan og rammelokalplan. Dertil skal bevillingen også dække udgifter til en strategi for hvordan Ringsted Kommune vil udbyde og sælge arealerne, udarbejdelse af en udbygningsskema samt genberegninger på støj finansieret af ”udstyknings 49 – Køgevej”.

Det vurderes, at der er behov for anlægsbevillingen da de tilkomne ekstraudgifter ikke kan afholdes inden for de allerede bevilligede midler.

Vurdering

Ad 1) Bevaring af Ludwiglund og en ny anvendelse til offentlige og/eller erhvervsmæssige formål vurderes overordnet som en kvalitet for den kommende bydel.

Længerne på Ludwiglund er i væsentlig ringere stand end stuehuset og vil kræve en omfattende renovering af bygningernes klimaskærm, tag, vinduer, isolering mm. Der vil ligeledes være en større udgift til drift og vedligehold for en kommende grundejerforening, hvis Ludwiglund skal anvendes som fælleshus. Administrationen vurderer, at det kan vise sig vanskeligt at finde anvendelse til de to længer, hvorfor der vil være en risiko for at de står ubenyttede hen og ikke vedligeholdes.

De to længer har ikke nogen bevaringsværdi, hvorfor administrationen vurderer, at der ikke bør stilles krav om at bevare dem i bebyggelsesplanen. Det er stuehuset, der har en bevaringsværdi, og her ser administrationen gode muligheder for, at lade stuehuset indgå i den pladsdannelse, der opstår syd for Ludwiglund. Ved at arbejde med at åbne Ludwiglund op fra syd vil den kunne blive en mere integreret del af pladsdannelsen og stamvejens funktioner i øvrigt.

Administrationen indstiller derfor, at bebyggelsesplanen og rammelokalplanen bevarer stuehuset, men ikke de to længer.

De nye støjberegninger af udearealer og facader langs Køgevej viser, at det er muligt at bevare Ludwiglund og stadig overholde grænseværdierne. Beregningerne er dog meget afhængige af i hvilken udstrækning Ludwiglund skal bevares og den endelige placering og højde af etageboligerne ved siden af Ludwiglund. Der bør derfor foretages supplerende beregninger når den endelige bebyggelsesplan ligger fast.

Ad 2) Placering af daginstitution og plejecenter i tilknytning til hinanden vurderes at kunne skabe social synergi mellem generationer ligesom der kan være mulighed for at dele faciliteter, aktivitetsrum og/eller udearealer.

Placeringen i den østlige del af bebyggelsesplanen vurderes optimal i forhold til friarealer og god i forhold til trafikbelastning og parkeringsbehov.

Det skal dog præciseres at udbygningen af Hulemarken vil ske over en længerevarende årrække, og at der i udbygningstiden kan ske en behovsændring i forhold til endelig placering og behov for et plejecenter og en daginstitution. Det er således ikke givet, at plejecenter og daginstitution bygges samtidigt.

Ad 3) Et varieret udbud af boligtyper kan tiltrække forskellige typer borgere med forskellige behov og forskellige aldersgrupper. Administrationen vurderer, at bydelen med en stor variation i boligtyper, kan være fremtidssikret i forhold til skiftende behov og tendenser i samfundet.

En indpasning af byhuse og generationshuse i bebyggelsen vurderes at kunne gennemføres, uden at gå på kompromis med boligvejenes form og udtryk som mindre bygader.

Parcelhusene er vanskeligere at integrere i bebyggelsesplanen og er meget arealkrævende. Såfremt der skal integreres parcelhuse, anbefaler administrationen at lokalplanen fastlægger at det skal være mindre grunde og med en udformning og placering af parcelhusene, som understøtter en naturlig samhörighed med boliggadernes udtryk og de øvrige boliger i bydelen.

Administrationen vurderer, at bebyggelsesplanen (dateret juli) **bilag 2**, som blev præsenteret på augustmødet, anviser en bedre løsning for et varieret udbud af boligtyper langs de mindre boligkvarterer. Her er der placeret 58 byhuse på den østlige side af boligkvarterne i de samme byggefelt, som var udlagt til rækkehuse. Det betyder, at oplevelsen af boligkvarterne og det arkitektoniske udtryk bevares i højere grad. Byhusenes boligstørrelser er sammenlignelig med typiske parcelhuse, og der er også mulighed for private haver og let adgang til de fælles friarealer. På den vestlige side af boligkvarterne fastholdes rækkehuse.

Administrationens indstillinger på de tre ovenstående punkter er illustreret samlet på **kortbilag 5**.

Klimamæssige konsekvenser

Ringsted Kommune er med i DK2020-arbejdet, som har som mål at implementere Parisaftalens mål i Danmark. DK2020 omhandler bl.a. at kommunen generelt skal reducere klimaafttrykket i forhold til udledning af drivhusgasser, udnyttelse af ressourcer, arealanvendelse, energioptimering, klimatilpasning og natur mv.

At reducere i boligantallet i den kommende bydel har en klimamæssig konsekvens. Hulemarkens oprindelige bebyggelsesplan indeholder godt 800 boliger og med de seneste tilpasninger rummer bebyggelsesplanen ca. 620 boliger. En reduktion i ca. 180 boliger svarer nogenlunde til den kommende Bøstoftestrykning vest for Kværkeby eller Langagergård-udstykningsplanen i Benløse.

Det vil sige, at for at opfylde kommende boligbehov i Ringsted Kommune, skal der findes yderligere plads til boligudlæg på jomfruelig jord. Herunder skal medregnes klimamæssige omkostninger i form af yderligere behov for byggemodning, forsyning, klimasikring, vej- og stianlæg mv. i en yderligere udstykning.

Administrationen vurderer, at det er væsentligt, at der i Hulemarken fortsat arbejdes med en vis bymæssig tæthed, da flere boliger og en større tæthed vil reducere klimaafttrykket pr. bolig betragteligt. Det vil reducere behovet for vejareal, forsyningsledninger og arealforbrug til private haver. Samtidig vil der ske en bedre udnyttelse af den fælles klimasikring på friarealerne og arealet som helhed. En tæt bydel understøtter desuden bæredygtige transportmidler i højere grad.

Konsekvenser for byliv i bydelen

Hulemarkens oprindelige bebyggelsesplan indeholder godt 800 boliger, en dagligvarebutik samt mulighed for liberalt erhverv, caféliv, mindre butiksarealer osv. Også i den forbindelse vurderer administrationen, at en reduktion i boligantallet til ca. 620 boliger, vil have konsekvenser. Det vil naturligt reducere kundegrundlaget for liberale erhverv, butikker, café og dagligvarebutik i bydelen. Det vil også have en betydning for bylivet, det vil sige antallet af beboere, som bevæger og opholder sig på gaderne, torvedannelserne og de grønne arealer.

Konsekvens for økonomi:

Hulemarkens arealer ejes både af en privat udvikler og Ringsted Kommune. Når der udtages boligareal af projektforslaget vil det få direkte indflydelse på kommunens indtægter ved fremtidigt salg af grunde.

Ved boligudvikling taler man typisk om byggeretter. Det vil sige, hvor mange kvadratmeter bolig man kan bygge på en given grund. Administrationen vurderer, at markedsværdien i Ringsted i øjeblikket svarer til en kvadratmeterpris på ca. 3.000-3.500 kr. pr. m² byggeret.

Et regneeksempel ved en reduktion på fx 50 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 100 m² vil således svare til en mistet indtægt på ca. 16 millioner kr. ved grundsalg. Udgifterne til byggemodning af området vil være på et stort set uændret niveau ved et reduceret antal boliger.

Som gennemgået ovenfor, betyder de seneste tilpasninger, at bebyggelsesplanen rummer ca. 620 boliger i stedet for ca. 800 boliger. Gentages regneeksemplet med en reduktion på ca. 180 boliger, svarer det til en mistet indtægt på ca. 58 millioner kr.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller:

at Plan- og Boligudvalget godkender:

1. at bebyggelsesplanen, med nedenstående tilpasninger, godkendes til brug for udarbejdelse af rammelokalplanen,
2. at stuehuset ved Ludwiglund bevares,
3. at udlæg til daginstitution og plejecenter (offentlige formål) fastlægges i bebyggelsesplanens nordøstlige del,
4. at der indplaceres 58 byhuse langs østsiden af boliggaderne på det kommunale areal

At Byrådet godkender:

5. at der gives en anlægsbevilling til færdiggørelse af planer, genberegninger og en strategi for grundsalg på 500.000 kr. finansieret af ”Udstykning 49 – Køgevej”.

Bilag

Bilag 1_ Bebyggelsesplan for Hulemarken, dateret juli 2022

Bilag 2 - Bebyggelsesplan for Hulemarken, dateret september 2022

Bilag 3_Eksempler på bofællesskaber

Bilag 5_Illustration af administrationens indstillinger

Bilag 4_Nye støjberegninger

Punkt 3: Igangsætning af planlægning for Ørslev Andelspark

22-014610

Beslutning

Anbefales godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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 administrationen skal igangsætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg samt forslag til lokalplan for ca. 32 rækkehuse i Ørslev.

Beskrivelse af sagen

Baggrund

Administrationen har modtaget et projektforslag fra Ørslev Andelspark ApS vedrørende ønske om etablering af ca. 32 boliger ved Terslevvej i den sydøstlige del af Ørslev, matr. 6a, Ørslev By, Ørslev (se områdets placering i **bilag 1**). Området anvendes i dag som dyrket landbrugsareal. Ørslev Andelspark ApS ejer ejendommen, hvorpå projektet ønskes etableret.

Formål

Formålet med planerne er, at give mulighed for etablering af ca. 32 dobbelthuse (tæt-lav bebyggelse) i Ørslev. Bebyggelsen skal etables med udgangspunkt i et fælles grønt areal med fælleshus. Yderligere skal det sikres, at området forbindes til den eksisterende del af Ørslev via. stiforbindelse af den del af Ørslev Gade som ligger inden for lokalplanområdet.

Projektbeskrivelse

Projektforslaget (er vedlagt som **bilag 2**) er første gang fremsendt til Ringsted Kommune i 2004 og er ikke ændret siden. Da projektforslaget er af ældre dato, er håndtering af regnvand og klimatilpasning ikke indarbejdet på samme måde, som

hvis projektet var udarbejdet i 2022. Projektforslaget skal derfor tilrettes, så regnvandshåndtering og klimatilpasning m.m. bliver indarbejdet som et bærende element i bebyggelsesplanen.

Projektforslaget består af ca. 32 dobbelthuse (med tilhørende carport), i størrelser fra ca. 80 m² til ca. 105 m² placeret på en grund på ca. 18.700 m². Projektforslaget tager udgangspunkt i et centralt placeret grønt "torv" med fælleshus, med boliger placeret rundt om. I områdets ydre kant er boligerne parallelt placeret langs naboskel. Mellem de to grupper af boliger er områdets fordelingsvej placeret. Området vejbetjenes fra Terslevvej og skal sammenkobles med det eksisterende Ørslev via stiforbindelse på Ørslev Gade. Bebyggelsen ønskes etableret i maks. 1,5 plan med sadeltag eller asymmetrisk sadeltag. Den maksimale bebyggelsesprocent for projektet er ca. 25.

Kommuneplan 2021

For at projektet kan realiseres, skal den nuværende kommuneplanramme 14B3 udvides væsentligt. Minimumsgrundstørrelsen i området er 450 m² inkl. andel af fælles friareal. Det fælles friareal skal udgøre min. 20 % af grundareal.

Områdebeskrivelse

Ørslev er en af Ringsted Kommunes 9 byzonebyer, og er placeret i den sydøstlige del af kommunen. Ørslev har ca. 650 indbyggere. I byen ligger bl.a. Ørslev Kirke, Ørslev Dagligbrugs og Ørslev kulturhus. Projektforslaget vil udgøre en ny afgrænsning af Ørslev mod sydøst, og løst følge byens gamle stjerneudstykningsstruktur. Nærmeste nabo til projektet er Ørslev Gade 36, som består af et hovedhus og en længe, begge uden høj bevaringsværdi. Inden for projektets egen matrikel ligger to ældre længebebyggelser uden høj bevaringsværdi. Mod nord, syd og øst er området hhv. afgrænset af vejareal (Terslevvej) og dyrket landsbrugsareal.

Infrastruktur – vej, sti og parkering

Projektet skal vejbetjenes fra Terslevvej. Terslevvej har et vejudlæg på 10-11 meter og en befæstet bredde på ca. 5 meter. To biler kan akkurat møde og passere hinanden på vejen. Der skal føres stiforbindelse igennem den nye bebyggelse, og via Ørslev Byvej kobles sammen med det eksisterende Ørslev. Ørslev Gade skal ændres således, at den kan fungere som sikker cykel/gangforbindelse.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres 1,5 p-plads pr. bolig hvilket svarer til ca. 48 p-pladser.

Skole- og daginstitutionskapacitet

Området er en del af skoledistrikterne Nordbakkeskolen og Campusskolen. Boligprojektet vil ikke medføre et problem ift. områdets skolekapacitet. Børnehuset Ørslev ligger i Ørslev, og er en integreret daginstitution med plads til ca. 22 børnehavebørn og 12 vuggestuebørn. Der er på nuværende tidspunkt ikke ledige pladser i daginstitutionen.

Proces- og tidsplan

Planforslagene skal i høring i 8 uger. Administrationen vurderer, at der skal afholdes informationsmøde med borgerne i Ørslev i høringsfasen.

Det forventes, at forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan er klar til politisk behandling i 4. kvartal 2023.

Inddragelse og høring

Planerne har ikke været i høring og der har ikke været afholdt borgermøde på nuværende tidspunkt.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Kommuneplanen beskriver, at boligudvikling skal ske i kommunens byzonelandsbyer. Administrationen vurderer, at det er fuldt i overensstemmelse med kommuneplanens principper at planlægge for udvikling af Ørslev, herunder også med en udvidelse af den nuværende kommuneplansramme.

Det samlede projekt vil fremstå som en naturlig videreførelse af den eksisterende bystruktur i landsbyen, idet den nye udvikling sker tæt på den centrale del af Ørslev. Den nuværende bystruktur underbygges af, at projektet vil danne en tydelig afgrænsning mellem boligområde og der åbne land, så der ikke skabes tvivl om hvad der er by og hvad der er land. Mulighederne for at medtage naboejendommen, Ørslev Gade 36, som i dag er placeret i landzone, bør undersøges, da det vil sikre en klar opdeling mellem land og by.

Administrationen vurderer, at det vedlagte projektforslag, er tilpasset Ørslev i omfang (ca. 60 nye indbyggere) og udtryk, og vil medvirke positivt til udvikling af Ørslev ved at understøtte lokalområdets allerede eksisterende funktioner, såsom indkøbsmuligheder, kulturhus mv.

Administrationen vurderer, at der i det videre samarbejde med projektudvikler skal fokuseres på, at der i lokalplanen indarbejdes regn- og spildevandvandshåndtering, vej- og parkeringsstruktur, stistruktur, klimasikring mv., samt en beplantningsplan. Det er administrationens vurdering, at der skal være væsentlig prioritering af beplantning og beplantningsstruktur i området, for at sikre områdets kvalitet på lang sigt, og for at fremme biodiversitet.

Ny bebyggelse vil betyde tilførsel af ca. 50 biler til området. Det vurderes ikke nødvendigt at udvide Terslevvej i forhold til den øgede trafikbelastning.

Grundet andelsboligernes størrelse, vurderer administrationen, at det vil være begrænset hvor mange små børn, der kommer til at bo i den nye bebyggelse, men der skal være opmærksomhed omkring, at der på nuværende tidspunkt ikke er ledig kapacitet i daginstitutionen i Ørslev.

Konsekvenser for handicapområdet

Planerne har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forslag til kommuneplantillæg samt forslag til lokalplan for Ørslev Andelspark igangsættes.

Bilag

Områdets placering i Ørslev

Projektforslag Ørslev Andelspark

Punkt 4: Ansøgning om nedrivning af tidligere stuehus på Gyrstinge Bygade 92

22-010032

Beslutning

Godkendt.

Udvalget anbefaler, at bygningens materialer genbruges i videst muligt omfang.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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

Ringsted Kommune har modtaget en ansøgning om en nedrivningstilladelse til et sommerhus, det tidligere stuehus, på ejendommen Gyrstinge Bygade 92, 4100 Ringsted. Det tidligere stuehus er i 1989 blevet ændret til status af sommerhus, og ejendommen har fået et nyt stuehus øst for den øvrige bebyggelse.

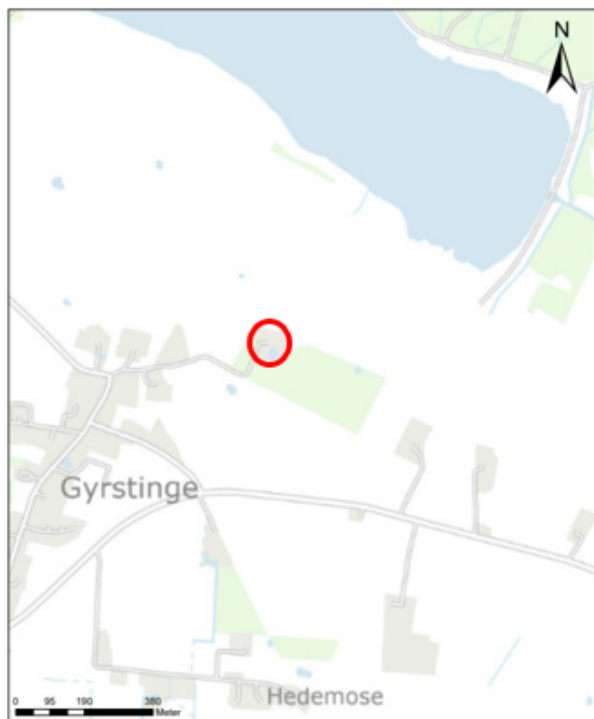
I denne sag skal der tages stilling til om der kan meddeles nedrivningstilladelse til den omtalte bygning.

Beskrivelse af sagen

Sommerhuset, den bevaringsværdige bygning, er registreret med en bevaringsværdi på 4. Jævnfør Ringsted Kommunes kommuneplan 2021-2033, delegationsplanen 2022 og dagsordenspunkt til Plan- og Boligudvalget den 26. september 2022 *Allindemagle Huse 45, 4100 Ringsted - Nedrivning af bevaringsværdig bygning i forbindelse med salg*, er bygninger med en værdi fra 1-4 bevaringsværdige og må ikke nedrives medmindre byrådet meddeler tilladelse til dette.

Ejendommens bebyggelse, på nær sommerhuset, er generelt velbevaret.

Sommerhuset, har et bebygget areal på 180 m², det er ca. 21 m langt, 8 m bredt og 7,5 m højt. Det har længeform og sadeltag med 45 graders taghældning. Taget er dækket med skifer af asbestcement. Facaderne er opført i mursten, der er pudset hvide. Der er en sort sokkel. Vinduerne følger en fast takt og der er to hoveddøre ud mod gårdspladsen.



Oversigtskort. Gyrstinge Bygade 92 er markeret med en rød cirkel. Lige nord for ses Gyrstinge Sø og Syd for ligger Gyrstinge by.



Sommerhuset der ønskes nedrevet. Venstre set fra indkørsel til gården. Højre set fra haven.

Ved besigtigelse er der konstateret revner og sprækker i murværket samt tydelige tegn på skimmel og dårligt indeklima. Ejer har i 2014 fået udarbejdet en rapport til vurdering af ejendommens tilstand, hvor der redegøres for omfattende skader, vedlagt som **bilag 1 og 2**. Bygningen har af denne årsag ikke været benyttet i en længere årrække.



Billeder af sommerhuset set indefra, her ses tydelige spor af skimmel.

Sommerhuset er en del af et trelænget gårdrum. Ejendommens bygninger ses at have tydelige fællestræk, herunder længeform, sadeltag, rødmaledede vinduer og døre, samt pudsede hvide facader.



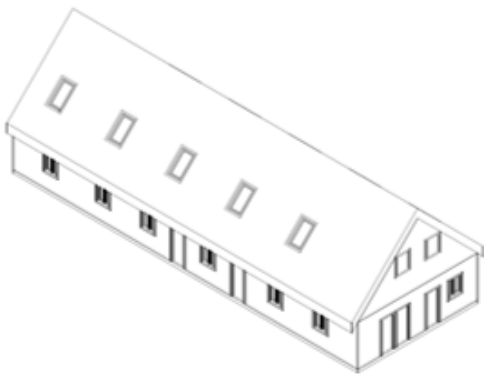
Oversigt over ejendommen, skråfoto fra foråret 2022. Øverst set fra nord. Nederst set fra syd. Grøn cirkel indikerer nuværende stuehus, blå cirkel indikerer forhenværende stuehus, nu sommerhus, det er denne bygning der ønskes nedrevet.

Ansøgers ønske er, at der, såfremt ansøgning om nedrivningstilladelse kan imødekommes, indsendes ansøgning om landzonetilladelse til genopførelse af en ny beboelsesbygning på omtrent samme placering og med omtrent samme udformning som den bygning der ønsket nedrevet, og i lighed med det eksisterende stuehus.

Ansøgningen om nedrivningstilladelse skyldes et ønske om at udvide den eksisterende virksomhed, Alpacapark, på ejendommen. Virksomheden har tidligere eksisteret i en nabokommune, men grundet fremdrift i virksomhedens aktiviteter, er den forhenværende lokalitet, blevet for lille. Gyrstinge Bygade 92 er en optimal placering for virksomheden, grundet den særlige beliggenhed nær skov og sø, som gør den velegnet for virksomhedens aktiviteter såsom mindfulnesskurser. Før end det kan blive en realitet, er der behov for en ekstra beboelsesbygning til ejendommen til personer, som skal hjælpe til den daglige drift.

Det er essentielt for ansøger, at have en bygning mere til beboelse på ejendommen, og ansøger vil derfor, såfremt denne indstilling imødekommes, søge om landzonetilladelse til genopførelse af en beboelsesbygning med tilsvarende dimensioner og arkitektonisk udtryk som den bygning der nedrives.

Da der er tale om nedrivning af en bevaringsværdig bygning, skal sagen i høring og behandles politisk, førend en landzonesag om genopførelse af en ny beboelsesbygning kan igangsættes.



Venstre: Skitse af den ønskede nye beboelsesbygning. Det måler 23 m langt, 8 m bredt og 7,5 m højt. Det ønskes opført på omtrent samme placering som det det erstatter, og i samme stil som det eksisterende stuehus (højre).

Inddragelse og høring

Ansøgning om nedrivning af sommerhuset har været i 4 ugers offentlig høring og er sendt direkte til Museum Vestsjælland og til Bygningskultur Ringsted, den lokale bevaringsforening, som begge har indsendt høringssvar. Deres høringssvar er vedlagt som **bilag 3 og 4**.

Museum Vestsjælland bemærker, at sommerhuset formodes ikke at have en stærk nok bevaringsværdi til at man kan fastholde bevaring. Den samlede bebyggelse er drypvist blevet udskiftet, hvilket udfordrer det historiske miljø. Museet anbefaler, at man efterstræber en lukket længestruktur, dvs. længehuse, som omkranser et gårdrum, som der tidligere har været på ejendommen (1953-1971). Det tidligere stuehus er opført 1870 og bemærkes at have fået nyere vinduer og eternittag. De øvrige bygninger er opført i tiden 1941-2006 og er ikke SAVE-vurderede. Derudover bemærkes det, at sommerhuset muligvis er opført i grundmur/muret tegl, der derfor er velegnet til genbrug.

Bygningskultur Ringsted bemærker, at de ikke mener, at man bør nedrive bevaringsværdige bygninger. De mener, at argumentet omkring dårlig indeklimate ikke bør tillægges værdi, idet de mener, at det skyldes dårlig vedligehold. De mener, at sommerhuset fortsat har mange kvaliteter der bør bevares, herunder at det umiddelbart fremstår i fin stand, og bør kunne renoveres uden stort økonomisk tab. De bemærker, at sommerhuset udgør en fin helhed med de originale staldlænger, og at denne ikke vil blive bevaret tilfredsstillende ved erstatning til noget nyere, der ikke vil komme med samme detaljeringsgrad som det oprindelige. Derudover stiller de spørgsmålstejn ved landzoneadministrationen ift. at tillade et nyt beboelseshus på ejendommen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at de væsentlige bevaringsværdier ligger i bebyggelsesstrukturen for gården som helhed, og ikke i sommerhuset i sig selv. Sommerhusets placering og udformning skaber en sammenhæng med den øvrige bebyggelse på ejendommen og indgår i en vigtig helhed, der bør bevares ved en fremtidig landzonetilladelse til nyt byggeri.

Administrationen vurderer, at ansøgers ønske til en fremtidig nyopførelse af en bolig på sommerhusets placering, er i overensstemmelse med gårdens oprindelige struktur og det samlede arkitektoniske udtryk, samt at dette kan sikres i den efterfølgende landzonetilladelse. I den fremtidige landzonetilladelse vil der skulle meddeles tilladelse til statusændring fra sommerhus til beboelse. Da bygningen oprindeligt har været anvendt til helårsbeboelse, er der tale om noget, som der normalt gives tilladelse til i henhold til landzonebestemmelserne. Der vil derefter være tale om at give en tilladelse til genopførelse af en bolig, hvilket der også normalt kan gives tilladelse til.

Ved behandling af ansøgning om landzonetilladelse, skal kommunen altid foretage en konkret vurdering. I dette tilfælde er det administrationens umiddelbare vurdering, at der bør lægges vægt på, at der er tale om det tidligere stuehus, at den nye bolig sikres indpasset ved vilkår om størrelse, placering og udformning samt at det understøtter et erhverv, der naturligt hører til i landzonen.

Administrationen anbefaler ikke at igangsætte en bevarende lokalplan med denne ansøgning, da det vurderes, at der kan meddeles en nedrivningstilladelse til sommerhuset. Såfremt administrationens indstilling ikke kan imødekommes, skal kommune nedlægge et forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14, hvor der gælder, at kommunen inden for en frist på 1 år, skal udarbejde en lokalplan der bevarer bygningen.

Konsekvenser for handicapområdet

Der er ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der meddeles tilladelse til nedrivning af sommerhuset på Gyrstinge Bygade 92.

Bilag

Billeder til vurdering af ejendommens tilstand

Vurdering af ejendommens tilstand

Høringssvar fra Museet

Høringssvar fra Bygningskultur Ringsted

Punkt 5: Ansøgning om nedrivning af driftsbygninger Prøvegårdsvej 15

22-008415

Beslutning

Godkendt.

Udvalget anbefaler at bygningens materialer genbruges i videst muligt omfang.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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

Indledning

Ringsted Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivningstilladelse til to overflødiggjorte driftsbygninger. Bygningerne er registreret som tidligere maskinhus og garage på ejendommen Prøvegårdsvej 15, 4100 Ringsted.

I denne sag skal der tages stilling til om der kan meddeles nedrivningstilladelse til de omtalte bygninger.

Beskrivelse af sagen

Begge driftsbygninger er registreret med en bevaringsværdi på 4. Jævnfør Ringsted Kommunes kommuneplan 2021-2033, delegationsplanen 2022 og dagsordenspunkt til Plan- og Boligudvalget den 26. september 2022 *Allindemagle Huse 45, 4100 Ringsted - Nedrivning af bevaringsværdig bygning i forbindelse med salg*, er bygninger med en værdi fra 1-4 bevaringsværdige og må ikke nedrives medmindre byrådet meddeler tilladelse til dette.

Bygning 2 er fra 1927, og registreret med et areal på 90 m². Det er en tempelkonstrueret lade med ydremure af pudsede og overfladebehandlet hvide mursten. Der er en grundmuret østvendt gavl. Bygningen har murede vindueshuller samt spredte og forskelligartede vinduer, nogle med murestik. Bygningen har sortpudset sokkel af granit/kampesten. Sadeltaget har tagudhæng og er beklædt med sorte tagstensplader af nyere dato. Den nordlige facade (inde i gården) står delvist pudset og overfladebehandlet hvidt og delvist i bare gule mursten med en revleport og to revledøre med murestik.

Bygning 3 er fra 1917, og registreret med et areal på 325 m². Heraf ønskes ca. 200 m² af bygningen nedrevet. Bygningens ydremurer er pudset og overfladebehandlet hvide. Den sydlige gavl har en træbeklædt gavltrekant. Sadeltaget har tagudhæng, og er beklædt med sorte tagstensplader af nyere dato. Den vestlige facade er ubehandlet og fremstår i gule mursten. Der er en større portåbning. Facaden mod gården er delvist pudset og overfladebehandlet. Der er en revleport og to mindre vinduer med murestik. Derudover er der en række forskelligartede vinduer i den østlige facade.

For begge bygninger gælder, at der ses en del revner og sprækker i bygningsværket, og bygningerne bærer præg af at have stået ubrugt hen.

De to bygninger er overflødiggjorte og ansøger ønsker at nedrive dem for at skabe mere luft til stuehuset. Ansøger ønsker ikke at bygge nyt på placeringen.



Øversigtskort. Prøvegårdsvej 15 er vist med rød cirkel. Farendløse og Nordrup ses hhv. sydvest og nordvest.



Venstre: Oversigt over ejendommen skråfoto fra 2022, set fra sydvest. Bygningerne der ønskes nedrevet er markeret med blå, halvdelen af bygning 3 forbliver. Grøn cirkel: stuehus. Øvrige udhusbygninger ses nordfor. Det ses, at der er en gennemgående renovering i gang af udhusbygningerne Stuehuset ses at være velbevaret. Højre: Oversigt over ejendommen indsendt af Bygningskultur Ringsted, billedet er fra 1939, set fra sydvest. Bygningerne der ønskes nedrevet er markeret med blå, halvdelen af bygning 3 forbliver. Grøn cirkel: stuehus. Øvrige udhusbygninger ses nordfor.



Venstre: Bygning 2 der ønskes nedrevet set fra øst. Højre: Bygning 3 der ønskes delvist nedrevet, set fra vest.

Det oprindelige stuehus er bevaret, hvorimod de øvrige udhusbygninger på ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering over de senere år, som har medført at bevaringsværdierne for disse er minimale.

Inddragelse og høring

Ansøgning om nedrivning af bygningerne har været i fire ugers offentlig høring og er sendt direkte til Museum Vestsjælland og til Bygningskultur Ringsted, den lokale bevaringsforening, som begge har indsendt et høringssvar. Deres høringssvar er vedlagt som **bilag 1 og 2** og høringsbrevet ses i **bilag 3**.

Museum Vestsjælland bemærker at bebyggelsens bevaringsværdi er vanskelig at vurdere, og forslår at der foretages en ny SAVE-registrering særligt ift. stuehuset. De bemærker at bygningerne der ønskes nedrevet, står markant i landskabet samt at mindst én af de nordlige udhuslænger fremstår med historiske smalle proportioner. De bemærker yderligere at teglstensbygninger opført før 1960, er muret med kalkmørtel, hvilket betyder at murstenene kan skilles ad. Eventuel nedrivning bør foretages med øje for direkte genbrug.

Bygningskultur Ringsted bemærker at de gennemførte ændringerne til ejendommens bebyggelse de seneste år har ført til at bevaringsværdierne på de ansøgte bygninger til nedrivning, såvel som de øvrige udhusbygninger, er ødelagt. De bemærker, at lovgivningen og kommunens administration på området er mangelfuld, hvorfor de forslår, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for et større område, f.eks. for hele godslandskabet omkring Giesegård, for at sikre mod fremtidige lignende sager, samt for at sikre bevaring af ejendommens stuehus.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer på baggrund af en besigtigelse af ejendommen, at det vil kræve en omfattende renovering af konstruktionen, for at bygningerne vil kunne anvendes, idet der ses flere gennemgående revner og sprækker i murværket. Administrationen vurderer, at bygningernes arkitektoniske værdi er svækket, blandt andet grundet udskiftede vinduer og skader i bygningsværket, hvilket styrkes af at bygningerne ikke har en aktiv anvendelse.

Ansøgers ønske er at skabe mere luft omkring stuehuset og nedrive bygningerne der i dag står ubrugte hen.

Både Museet og Bygningskultur Ringsted bemærker, at de ansøgte bygninger ikke længere repræsenterer en væsentlig værdi der bør bevares.

Museet forslår at evt. nedrivning bør foretages med øje for direkte genbrug. Administrationen anerkender forslaget, og vil videreformidle det til ansøger, men bemærker, at det ikke er forhold der kan reguleres i en nedrivningstilladelse. Både Museet og Bygningskultur Ringsted bemærker at stuehuset bør bevares og forslår at der udarbejdes en ny SAVE-registrering. Administrationen noterer bemærkningerne og vil have det for øje ved fremtidige revisioner af SAVE-registreringer i området. Bygningskultur Ringsted foreslår, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for at bevare ejendommens stuehus samt andre bevaringsværdige bygninger i området. Administrationen anbefaler ikke at igangsætte en bevarende lokalplan med denne ansøgning, da det vurderes, at der skal meddeles en nedrivningstilladelse til de to ansøgte bygninger. Såfremt administrationens indstilling ikke kan imødekommes, skal kommune nedlægge et forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14, hvor der gælder, at kommunen inden for en frist på 1 år, skal udarbejde en lokalplan der bevarer bygningerne.

Konsekvenser for handicapområdet

Der er ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der meddeles tilladelse til nedrivning af de overflødiggjorte driftsbygninger på Prøvegårdsvej 15

Bilag

Høringssvar fra Museum Vestsjælland

Høringssvar fra Bygningskultur Ringsted

Hørringsbrev

Punkt 6: Ansøgning om lejeforhøjelser i Ringsted Almene Boligselskabafdeling 2210- Renovering af balkoner

22-014272

Beslutning

Ad 1-2: anbefales godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til Afdeling 2210 i Ringsted Almene Boligselskabs fremsendte ansøgning om huslejestigning og kommunal garantistillelse i forbindelse med renovering af balkoner. Afdeling 2210 er beliggende i Kildemarken.

Beskrivelse af sagen

Ringsted Almene Boligselskab søger om tilladelse til huslejestigning i afdeling 2210 samt tilladelse til optagelse af realkreditlån med kommunal garanti til finansiering af renovering af balkoner. Detaljerne herom fremgår af **Bilag 1**;

Afdelingen er beliggende på Kildemarken 2-190. Der er i alt 299 boliger.



Oversigtskort over Kildemarkens placering i det østlige Ringsted.

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

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

Afdeling 2210 har på deres ordinære afdelingsmøde den 22. august 2022 **bilag 2** vedtaget at få afdelingens balkoner renoveret.

De ansøgte arbejder vil i alt udgøre 8.597.000 kr. og vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 3,86%. **Bilag 1.** Andelsboligforeningen ønsker arbejderne finansieret 100% af realkreditlån som Ringsted Kommune ansøges om at stille garanti for. **Bilag 1.**

Da huslejestigningen er under 5% skal denne huslejestigning ikke godkendes af byrådet jf. § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger.

De samlede huslejestigninger kan opgøres som følger:

Huslejekonsekvens: Renovering af balkoner	Husleje før pr. mnd kr.	Stigning pr. mnd kr.	Husleje efter pr.mnd. Kr.	Stigning %	Husleje pr. kvm/år før	Husleje pr. kvm/år efter
6 etageboliger- 37,41 kvm	2.797	108	2.905	3,86%	897	932
49 etageboliger- 59,15 kvm	3.894	150	4.044	3,86%	790	820
35 etageboliger- 84,49 kvm	5.487	212	5.699	3,86%	779	809
17 rækkehuse- 36,85 kvm	2.797	108	2.905	3,86%	911	946
66 rækkehuse- 57,86 kvm	4.250	164	4.414	3,86%	881	915
76 rækkehuse- 83,91 kvm	5.455	211	5.666	3,86%	780	810
44 rækkehuse- 107,50 kvm	6.481	250	6.731	3,86%	723	751
6 ældreboliger- 61,70 kvm	6.600	255	6.855	3,86%	1.284	1.333

Den gennemsnitlige husleje i almene boliger var i Ringsted i 2021 på 805 kr./m2/år

Inddragelse og høring

Der har ikke været foretaget høringer i forbindelse med sagsfremstillingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at renoveringen af balkonerne er nødvendig, da rådgiver udtaler, at restlevetiden er nået og at renoveringen bør foregå senest inden for ét år.

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

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der gives Ringsted Almene Boligselskab afdeling 2210 tilladelse til at optage realkreditlån for 8.597.000 kr.
2. at Ringsted Kommune yder garanti for realkreditlån på maksimalt 8.597.000 kr.

Bilag

Bilag 1 Ansøgning om kommunal godkendelse af projekt låneoptag og huslejestigning til renovering af balkoner i afd. 2210 Kildemarken

Bilag 2 Referat fra afdelingsmøde i Kildemarken 22. august 2022

Punkt 7: Godkendelse af skema C vedrørende Æblehaven 1

22-011165

Beslutning

Ad 1-4: Anbefales godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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

Sagen fremlægges med henblik på stillingtagen til om den af Postfunktionærenes Andelsboligforening fremsendte ansøgning om godkendelse af et byggeregnskab – skema C – for opførelsen af 31 almene familieboliger beliggende på Æblehaven, kan godkendes.

Beskrivelse af sagen

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

Der er på byrådets møde den 5. oktober 2020, pkt. 27, givet tilsagn til Postfunktionærenes Andelsboligforenings ansøgning om byggeri af 31 familieboliger på Æblehaven.



Oversigtskort over Æblehavens placering i Nordrup.

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.

Postfunktionærenes Andelsboligforening 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 56,840 mio. kr. er der tilgået indekseringsomkostninger på 0,381 mio. kr. således at den samlede godkendelige anskaffelsessum er 57,221 mio. kr.

Det betyder at boligforeningen skal optage yderligere lån på 0,343 mio. kr. og Ringsted Kommunes grundkapitaltilførsel stiger med 0,031 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 896 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 %)	51,156	51,156	51,499	0,343
Grundkapital (kommunal andel 10 %)	4,547	4,547	4,578	0,031
Beboerindskud (2 %)	1,137	1,137	1,144	0,007
I alt	56,840	56,840	57,221	0,381

Boligerne var endeligt færdige i 2022, og skæringsdag (overgang til drift) er fastsat til 1.3.2022.

Det kommunale grundkapitaltilskud består dels af et grundkapitallån og et tilskud. Grundkapitallånet stiger med 0,031 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 51,156 mio. kr. 61,67 % af lånet, se **Bilag 1**. Det således optagne lån vil kunne forøges 0,343 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.

Revisor har ingen kritiske bemærkninger til byggeregnskabet. Se **Bilag 2**.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Med denne sag gives der tilsagn om yderligere garanti på 0,343 mio. kr. samt yderligere grundkapitallån på 0,031 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, vil den vurdering, som tidligere er foretaget derfor ikke blive ændret.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Direktionen indstiller, at

1. skema C godkendes med en samlet anskaffelsessum på 57,221 mio. kr.
2. der gives tilsagn om yderligere støtte til projektet med 0,031 mio. kr. i grundkapital, og at denne finansieres af kassen.
3. den endelige leje godkendes med 896 kr. pr. m² i gennemsnit,
4. den endelige garanti opgøres til 61,67% af lånet på maksimalt 51,499 mio. kr.

Bilag

Bilag 1 Følgrebrev skema C _afd.32 Æblehaven I

Bilag 2 Revisorerklæring Æblehaven 1- byggeregnskab

Punkt 8: Valg af temaer for Plan- og Boligudvalgets studietur

22-014930

Beslutning

Ad 1-2. Godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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

Alle fagudvalg har mulighed for en studietur i valgperioden. Plan- og Boligudvalget skal nu beslutte rammer, temaer og datoer for studieturen, hvorefter administrationen udarbejder et program til godkendelse.

Sagsfremstilling

Med valg af temaer for studieturen har udvalget mulighed for at få inspiration til udvalgets opgaveportefølje inden for planlægning, byudvikling, ejendomsadministration og nybyggeri.

Særligt byens udvikling er på den politiske dagsorden, understøttet af bymidteplanen. Der kan sammensættes en tur til byer, som har arbejdet med udvikling af bymidten og hvor forskellige erfaringer kan bidrage til Ringsted Kommunes projekt.

Hvis studieturen afholdes i Danmark, vil der være umiddelbart sammenlignelige forhold ift planlov, kommunens kompetencer og rammeforhold for investorer og udviklere.

En studietur på 3-4 dage vil give gode muligheder for at sammensætte et program i forskellige byer og møder med politikere, administration og udviklere i nogle områder. Den politiske kalender giver mulighed for at afholde studieturen den 24-26. maj 2023. Perioden er valgt fordi der hverken er udvalgs møder eller større KL-arrangementer. Der er dog reserveret tid til Skoleforum den 24. om aftenen.

Økonomi

En årlig studietur kan afholdes inden for det afsatte budget. Endeligt program med udgifter skal godkendes af udvalget.

Vurdering

Det er administrationens vurdering at en studietur med besøg i forskellige danske byer som har haft fokus på omdannelse og fortætning af bymidten, vil give inspiration og konkret viden for udvalgets videre arbejde med især bymidteplanen og Odinsvej kvarteret.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at udvalget godkender at der udarbejdes forslag til program for 3 dages studietur med besøg i danske byer med fokus på byomdannelse og byfortætning
2. at studieturen afholdes 24-26. maj 2023

Punkt 9: Sine Reffstrup ønsker en initiativretssag på Plan- og Boligudvalget om etablering af en vejnavnebank

22-015225

Beslutning

Forslaget blev godkendt, med præcisering af at vejnavnebanken indeholder navne på både kvinder og mænd.

Ej til stede: Andreas Karlsen

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

Sine Reffstrup har brugt initiativretten til at få en sag på dagsorden.

Beskrivelse af sagen

Af henvendelsen fremgår:

Ifølge delegationsplanen for Plan- og Boligudvalget beslutes nye vejnavne af udvalget efter indstilling fra administrationen.

Sine Reffstrup foreslår, at administrationen etablerer en vejnavnebank til brug for kommende nye veje og kvarterer, hvor der bl.a. indgår forslag til vejnavne, som henviser til markante kvinder, som har sat præg på Ringsted ved f.eks. at have været aktive i modstandsbevægelsen under 2. verdenskrig, har haft betydning for byens udvikling som f.eks. erhvervsdrivende, været ledere af omsorgsinstitutioner, politikere eller på anden vis har sat et aftryk på byen.

Sine Reffstrup foreslår at Ringsted Museum og Arkiv medvirker til udarbejdelsen af listen, således at også ”glemte” historiske kvinder bringes i forslag.

Formålet er at ære markante (glemte) kvinder.

Henvendelsen fremgår som **bilag**.

Indstilling

Direktionen indstiller, at sagen drøftes.

Bilag

initiativretssag PBU (002)

Punkt 10: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Til efterretning.

Ej til stede: Andreas Karlsen

Punkt 11: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 12: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.

Ej til stede: Andreas Karlsen