

Kommuneplantillæg 11

Hubertushuset

Kommuneplan 2017-2029



Ringsted
Kommune

September 2020



Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

Alle kommuneplantillæg skal i offentlig høring som forslag i mindst 8 uger inden de kan vedtages endeligt af byrådet. Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden tillægget kan vedtages endeligt.

Når et kommuneplantillæg er endeligt vedtaget indskrives de nye bestemmelser i den digitale kommuneplan, så denne til hver tid er gældende.

Har du spørgsmål til kommuneplantillægget, er du velkommen til at kontakte Ringsted Kommune, Teknik- og Miljøcentret på e-mail: teknikogmiljo@ringsted.dk eller telefon: 57 62 63 00.

Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af Kommuneplantillæg 11 er ønsket om at udvide Hubertushuset. Udvidelsen forudsætter, at der udlægges et aflastningsområde på Roskildevej 237 og 239 i Benløse.

Med kommuneplantillægget justeres kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og parkering samt rammebestemmelserne for rammeområde 5C3.

I retningslinjerne for detailhandel udpeges rammeområde 5C3 til aflastningsområde inden for temaerne jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Rammebestemmelserne for rammeområdet ændres i forhold til den specifikke anvendelse fra enkeltstående butik til aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv afgrænset til udvalgte varebutikker, undervisning, serviceerhverv, distribution og lager. Der kan eksempelvis undervises i jagttegn men ikke drives kursusvirksomhed, som ikke relaterer sig til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Kommuneplanens retningslinje for parkering suppleres med et specifikt parkeringskrav for rammeområde 5C3.

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet sammen med Lokalplan 313. Der henvises derfor til Lokalplan 313 for redegørelse og forhold til anden planlægning.

Kommuneplantillægget med tilhørende detailhandleregulering for aflastningsområde har været i forhøring i perioden fra d. 13. marts til d. 30. marts 2020. Der er indkommet én bemærkning i perioden.

Den indkomne bemærkning er ikke en indsigelse, men en bemærkning med opklarende spørgsmål til hvornår det nye byggeri kan forventes, til bebyggelsesprocent, til hvor tæt på skel der kan bygges og i hvilken højde samt til det forventede støjniveau.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde Allinde-lille Fredskov, ligger ca. 5 km nordvest for planområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger inden for udbredelsesområdet for

en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der inden for planområdet findes bilag IV-arter. Det vurderes, at områderne ikke er væsentlige yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter.

Generelle retningslinjer

Med Kommuneplantillæg 11 justeres retningslinjerne for detailhandel og parkering. Rammeområde 5C3 udlægges til aflastningsområde, afgrænset til detailhandel inden for temaerne jagt, fiskeri, ridesport og detailhandel.

Retningslinje - Detailhandel

Jagtbutikken Hubertushuset har ønske om at udvide deres aktiviteter på Roskildevej i Benløse. Området består i dag af detailhandel, erhverv og engrossalg relateret til jagt, fiskeri og friluftsliv. Udvidelsen af udvalgsvarerhandel i inden for rammeområdet 5C3 forudsætter, at der udlægges et aflastningsområde.

Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger krav til typen af butikker, der kan planlægges for i et aflastningsområde samt den efterfølgende lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg er der udarbejdet en Detailhandelsredegørelse for udlæg af nyt aflastningsområde. Detailhandelsredegørelsen er udarbejdet på baggrund af kravene i planlovens § 11e, stk. 3 og 4 samt kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning:

Kravene ved planlægning for retningslinjer til detailhandel fremgår af § 11e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

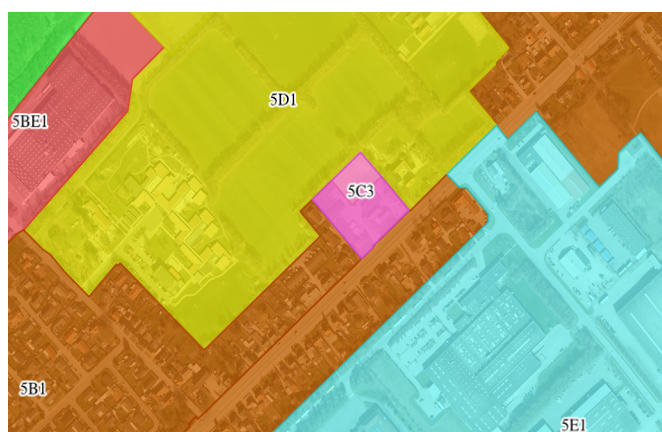
- Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

Der skal jf. § 11 e, stk. 4, redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til og hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- Påvirke den eksisterende detailhandel.
- Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt ift.



Luftfoto med markering af rammeområde 5C3. Luftfoto forår 2019



Kortet viser afgrænsningen af rammeområde 5C3 og de tilstødende rammer, som blandt andet er udlagt til offentlige formål og boligformål.

Kommuneplanrammer

- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Centerområde og butikker
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Område til offentlige formål
- Tekniske anlæg og trafik anlæg
- Landområde
- Andet

nabokommuner.

Den samlede detailhandelsredegørelse fremgår af "Aflastningsområde ved Hubertushuset i Ringsted" fra d. 12. marts 2020.

Ifølge Detailhandelsredegørelsens side 4 vurderer Ringsted Kommune, "at der kan planlægges for et aflastningsområde ved Hubertushuset og Ringsted Kommune ønsker at fastlægge bestemmelser i en lokalplan om, at den fremtidige anvendelse skal ligge inden for temaerne jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv. Det vil gøre brugen af området mere restriktiv for Hubertushuset, og vil sikre, at området ikke kommer i større konkurrence med bymidtens butikker. Væsentlige dele af Hubertushuset aktiviteter kan ikke indpasses i Ringsted bymidte, og det er Ringsted Kommunes vurdering, at der er særlige forhold ved Hubertushuset, som gør det nødvendigt at planlægge for et aflastningsområde:

- Der er tale om et mindre, afgrænset område, som afgrænses yderligere i anvendelsen inden for temaerne jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv, så der ikke kan være tale om nye butikker eller andre anvendelser i konkurrence med bymidten.
- Hubertushusets aktiviteter kan holdes samlet, da de opererer med både detailhandel og erhverv såsom engrossalg. Erhvervsfunktionerne vil ikke kunne flyttes ind til bymidten.
- Det vil være uhensigtsmæssigt, at kunderne til Hubertushuset skal bevæge sig gennem bymidten med våben i forbindelse med f.eks. nyindkøb eller reparationer.
- Der er tale om en allerede etableret virksomhed, som har investeret i den nuværende beliggenhed over 50 år."

Ændring af retningslinje - Detailhandel

Med kommuneplantillægget udpeges rammeområde 5C3 til aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv.

Den samlede detailhandelsramme for området og den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 4.670 m², hvilket svarer til en fuld udnyttelse af bebyggelsesprocenten indenfor indenfor rammeområdet. Der fastsættes ikke en minimumsstørrelse.

Retningslinje - Parkeringsnorm

I henhold til kommuneplanen er der følgende parkeringsnormer ved planlægning for erhverv:

- Udvalgsvarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 40 m² bruttoetageareal
- Serviceerhverv: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal

- Lager og Øvrige erhverv: 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal

Handicapparkeringspladser:

- I forbindelse med større parkeringsarealer til offentlig parkering eller som samlet parkering for en boligbebyggelse skal 5 % af parkeringspladserne etableres som handicapparkeringspladser - heraf skal 1 % kunne anvendes af handicapbus.

Med udvidelsen forventes en stigning i omsætningen på ca. 20-25 % samt en stigning i kundetilgangen på 10-15 %.

Med den specifikke varegruppe inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv adskiller aflastningsområdet sig fra andre typiske detailhandelsområder. Hubertushuset har årligt ca. 30.000 ekspeditioner, med ca. 300 åbningsdage giver det et gennemsnit på 100 ekspeditioner om dagen fordelt over hele åbningstiden. Eventuelle nye butikker i området skal være indenfor temaerne jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv. Der forventes derfor ikke at være et behov for parkering som kan sammenlignes med typiske detailhandelsområder. Der er i dag, på travle lørdage et reelt behov for ca. 30 parkeringspladser.

Da kommuneplantillægget muliggør en udbygning af området må der forventes at blive en mindre stigning i parkeringsbehovet, men slet ikke tilsvarende den generelle parkeringsnorm, derfor fastsættes der en supplerende parkeringsnorm som ændrer parkeringsnormen for udvalgsvarebutikker, og serviceerhverv indenfor rammeområde 5C3 til min. 1 plads pr. 70 m² bruttoetageareal.

Ændring af retningslinje - Parkeringsnorm

Med kommuneplantillægget suppleres retningslinjerne for parkeringsnorm med specifikke parkeringsnormer for udvalgsvarebutikker og serviceerhverv indenfor rammeområde 5C3.

Indenfor rammeområde 5C3 fastsættes parkeringsnormen for:

- Udvalgsvarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 70 m² bruttoetageareal
- Serviceerhverv: 1 parkeringsplads pr. 70 m² bruttoetageareal

5C3 - Hubertushuset

Med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse, justeres de specifikke anvendelsesbestemmelser for rammeområde 5C3 i overensstemmelse med de nye muligheder, som er givet med ændringen af retningslinjen for detailhandel.

Rammeområdets generelle anvendelse fastholdes til Centerområde og butikker. Den specifikke anvendelse fastsættes til aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv afgrænset til udvalgsvarebutikker, undervisning, serviceerhverv, distribution og lager. Rammeområdets nuværende afgrænsning fastholdes.

Eksisterende rammebestemmelser	
Plannummer	5C3
Plannavn	Hubertushuset
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Centerområde og butikker
Anvendelse specifikt	Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %
Bebyggelsesprocent af	området som helhed
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	10 m
Mindste Miljøklasse	1
Maksimal miljøklasse	3

Ny rammebestemmelser	
Plannummer	5C3
Plannavn	Hubertushuset
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Centerområde og butikker
Anvendelse specifikt	Aflastningsområde
Anvendelse konkret	Anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv afgrænset til udvalgsvarebutikker, undervisning, serviceerhverv, distribution og lager.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %
Bebyggelsesprocent af	området som helhed
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	10 m
Mindste Miljøklasse	1
Maksimal miljøklasse	3

Miljøvurdering

Det vurderes, at nærværende kommuneplantillæg ikke udløser krav om miljøvurdering.

Der fremgår af miljøscreeningen af planen, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planen, ikke kan begrundes.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø
- der er tale om en mindre udvidelse set i forhold til Benløses størrelse
- der er tale om en udvidelse af allerede eksisterende butik og at området afgrænses yderligere inden for temaerne jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv, for at undgå en større påvirkning af bymidtens handelsliv.

Ringsted Kommune konkluderer derfor, at det på det foreliggende grundlag er godtgjort, at etableringen og drift af projektet ikke vil resultere i væsentlige miljøpåvirkninger. Der vil derfor ikke være behov for at miljøvurdere planen.

Vedtagelser

Ringsted byråd vedtog 24. juni 2020 at udsende forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i perioden fra 25. juni til 20. august 2020.

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Ringsted byråd **XX. måned 20XX** og offentligt bekendtgjort **XX. måned 20XX**.

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Byplan og Vej

Rønnedvej 9
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00
Mail: byplan@ringsted.dk
www.ringsted.dk

