

# **REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-21 d. 19-11-2020**

**Mødedato** Torsdag d. 19. november 2020 kl. 13:00

**Mødested** Skype-møde

## **Indholdsfortegnelse**

Forespørgsel om etablering af to lejligheder uden udendørs opholdsareal.....	3
--	---

# Punkt 218: Forespørgsel om etablering af to lejligheder uden udendørs opholdsareal

01.02.05-P16-4-16

## Resume

Lægerne i Østergade 1 i Ringe har spurgt, om det er muligt at etablere to lejligheder uden udendørs opholdsareal i tagetagen på Østergade 1 i Ringe. Lokalplanen stiller et krav om udendørs opholdsareal svarende til 15 % af boligarealet. Opholdsarealet kan etableres som altaner, da der ikke er plads til udendørs opholdsarealer på terræn.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplanens krav.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget tager stilling til, om der i denne konkrete sag, hvor ejendommen ligger på et hjørne og ikke har ret meget ubebygget areal, skal dispenseres fra lokalplanens krav om udendørs opholdsareal.

## Sagsfremstilling

Lægerne i Østergade 1 i Ringe ønsker at flytte klinikken fra den nuværende placering i tagetagen i Østergade 1 til større og bedre lokaler i det gamle posthus. Det vil give bedre forhold for klinikken og bedre adgangsforhold for borgerne. I øjeblikket er der for eksempel begrænset plads i venteværelset, ligesom liggende patienter ikke kan transporteres i elevatoren.

For at skabe økonomisk råderum til en flytning, skal lægerne sælge den nuværende klinik. De har fået oplyst, at det vil være svært at finde købere, der kan bruge den til fortsat erhvervsformål. Derfor har de spurgt, om det er muligt at ændre klinikken til to lejligheder. Lægerne har oplyst, at det økonomisk ikke kan betale sig at lave klinikken om til kun en lejlighed. Klinikken har ikke været sat til salg.

Ejendommen, der ligger på hjørnet af Algade og Østergade, har et ret lille friareal, som hovedsageligt består af indkørsel til fælles gårdrum. Der er således ikke mulighed for at opfylde kravet om udendørs opholdsareal på terræn på egen matrikel. Udendørs opholdsarealer kan indrettes på indeliggende eller udeliggende altaner. Ud over, at det økonomisk ikke er rentabelt for ejer, er ejer blevet frarådet at lave altaner. Det er begrundet med, at indeliggende altaner vil ødelægge planløsningen i lejlighederne og at udeliggende altaner vil skæmme bygningen. Ejer har forslået at lave to franske altaner mod Østergade.

Klinikken er på 175 m<sup>2</sup>, og den nye lokalplan for bymidten i Ringe foreskriver et udendørs opholdsareal svarende til 15 % af boligarealet. Med vedtagelse af den nye lokalplan blev kravet reduceret fra 20 % til 15 %. Altaner skal have et areal på mindst 4,5 m<sup>2</sup> for at kunne indgå i beregning af opholdsarealer, og et supplement til altaner kan være fælles opholdsareal med en naboejendom, såfremt der er areal til rådighed.

Forvaltningen har ikke undersøgt alle byggesager i området, men der er tidligere dispenseret til mindre udendørs opholdsareal i to sager i nærheden på baggrund af, at der er altan eller tagterrasse i tilknytning til boligerne. Begge disse dispensationer er lavet på baggrund af den tidligere lokalplans krav om udendørs opholdsareal på 20 %. I september 2017 fik Kirkepladsen 2 dispensation til at nøjes med 37 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal, selvom kravet var 49 m<sup>2</sup>. Og Teknisk Udvalg i Ringe Kommune har 8. december 2006 dispenseret til, at Algade 54 kan lave "Indretning af friarealer til boligerne i atriumgård oven på butik". De tidligere dispensationer har været medvirkende til, at kravet til udendørs opholdsareal blev reduceret til 15 % i den nye lokalplan.

Ud fra et lighedsprincip vil en dispensation til lejligheder uden udendørs opholdsarealer i tagetagen betyde, at eventuelle kommende ansøgninger om at etablere lejligheder i tilsvarende byggeri i bymidten også skal have dispensation.

## **Beslutning**

Afbud fra René D. Jørgensen.

Drøftet. Med afsæt i drøftelsen arbejdes der hen imod en løsning. Som udgangspunkt arbejdes der for en løsning indenfor gældende plangrundlag.