

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 30-10-2023

Mødedato Mandag d. 30. oktober 2023 kl. 16:00

Mødested Møderum 1, Rønnedevej

Mødedeltagere Sine Reffstrup, Claus Bedemann, Lene Reffstrup, Susanne Cornelius, Andreas Karlsen, Jette Nygaard, Klaus Hansen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Temadrøftelse - bæredygtig planlægning..... | 4 |
| Planstrategi - Strategi for almene boliger..... | 6 |
| Planstrategi - Levende landsbyer og nye samarbejder..... | 9 |
| Planstrategi - Strategisk erhvervsplanlægning..... | 11 |
| Vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 333 for Slettebjergvej 66..... | 14 |
| Vedtagelse af lokalplan 340 - offentligt og rekreativt område ved Korsevænget..... | 17 |
| Mulighed for dispensation fra lokalplan til opsætning af solenergianlæg ved boliger..... | 19 |
| Vedtægter og takstblad for parkeringsfond i Odinsvej kvarteret..... | 23 |
| Dunbyen - Ansøgning om dispensation til parkeringsnorm..... | 26 |
| Anlægsbevilling til projektering af renovering af husvildeboliger i Dagsmarsgade 71A og B..... | 28 |
| Nyt Dagtilbud Benløse - Børnehuset Mælkevejen, præsentation af vindende projekt..... | 32 |
| Orientering om regler for, og hidtidig håndtering af, overskudjord i anlægsprojekter..... | 35 |
| Orientering fra formand og direktør..... | 37 |
| Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget..... | 38 |
| Underskriftsark..... | 39 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt med bemærkning om, at punkt 8 ændres fra indstilling til beslutning.

Punkt 2: Temadrøftelse - bæredygtig planlægning

23-011431

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

Denne sag giver et overblik over baggrund og indholdet i udvalgets temadrøftelsen om principper for bæredygtig planlægning som input til planstrategien.

Beskrivelse af sagen

Som en opfølgning på udvalget studietur er der aftalt to temadrøftelser med Dansk Arkitektur Center om byudvikling. Et af målene i klimaplanen er, at Ringsted Kommune vil udarbejde en række principper for, hvordan kommunen vil arbejde med bæredygtig byudvikling.

Dansk Arkitektur Center vil på den baggrund facilitere en temadrøftelse om bæredygtig byudvikling, som skal lede frem til en drøftelse af principper, som kan indarbejdes i planstrategien.

På temamødet vil der være oplæg fra eksterne eksperter, der arbejder med bæredygtig byudvikling, og der vil være et oplæg fra administrationen med inspiration til mulige bæredygtighedsprincipper. Efterfølgende drøfter udvalget principperne og om disse er brugbare i forhold til at omsætte til klimaprofiler for kommunens kommende udviklingsområder. Arbejdet med at udvikle klimaprofiler for udviklingsområderne er ligeledes et mål i klimaplanen.

Inddragelse og høring

Planstrategien forventes at blive sendt i høring primo 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at afholdelse af temadrøftelse i Plan- og Boligudvalget vil være med til at afstikke rammerne for, hvilke bæredygtighedsprincipper, der skal arbejdes videre med i Planstrategi 2024.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget tager drøftelsen til orientering

Punkt 3: Planstrategi - Strategi for almene boliger

22-014797

Beslutning

Ad 1. Drøftet med bemærkning om at udvalget ønsker et særligt fokus på boliger til unge og seniorer.

Ad 2. Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til udkast til principper for almene boliger i Ringsted Kommune, forud for drøftelse af disse principper med de almen boligorganisationer mhp. at indarbejde disse i Planstrategi 2024.

Beskrivelse af sagen

Plan og Boligudvalget i gangsatte på mødet den 20 juni 2022, pkt. 12, arbejdet med planstrategi 2024-2036. Her i blev det besluttet at planstrategien skal sætte strategiske mål for hvordan kommunen fastholder kommunens borgere, og tiltrækker nye borgere, som kan medvirke til at understøtte kommunens positive udvikling. Byrådet vedtog endvidere i forbindelse med budget 2022 en hensigtserklæring om udarbejdelse af en strategi for støtte til almene boliger. Denne strategi anbefales indarbejdet i planstrategien.

Planstrategien er under udarbejdelse og udkast til planstrategien forventes behandlet på udvalgets møde i december og det efterfølgende byrådsmøde, hvorefter det kan udsendes i høring. Denne sag vil sammen med temamøde om bæredygtige principper, sag om fællesskaber i landsbyer, samt sag om erhvervsudlæg på dette møde, indgå som væsentlige nye elementer i planstrategien.

Det almene boligbyggeri omfatter beboelse, ungdomsboliger og ældreboliger samt specielle bofællesskaber der er omfattet af lov om almene boliger. I Ringsted Kommune er der på nuværende tidspunkt ca. 3.000 almene boliger, svarende til ca. 19 % af den eksisterende boligmasse. De almene boliger ligger koncentreret i Ringsted by og Benløse, men der er også et mindre antal almene boliger i Jystrup, Gyrstinge, Nordrup, Sneslev og Ørsløv.

For at realisere et alment boligbyggeri, skal kommunen medfinansiere, via indskud til Landsbyggefonden. Afhængig af boligform og boligens størrelse er kommunens bidrag på mellem 8% og 12% af byggesummen. Kommunen har siden 2016 ydet tilskud til opførelsen af: ABF 1941 Bataljonen, BoSj Køgevej 28-30, Margrethegården, Brohuset, Dampmøllen, Arsenallet, Æblehaven og Nordrup Vestervang. Der er i perioden fra 2012-2016 ikke ydet grundkapitaltilskud. Der er i perioden fra 2017-2020 ydet i alt 56,1 mio. kr. Der er i 2021 opført yderligere et alment boligbyggeri, Æblehaven II, hvor der endnu ikke er afregnet endeligt grundkapitalindskud.

Bosætningsanalysen for Ringsted Kommune, der er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af planstrategien, viser, at det samlede potentiale for nye boliger, der ikke er offentligt støttet er ca. 425 boliger. Bosætningsanalysen viser, at der er et potentiale for ca. 330 almene boliger over de næste 5 år. Hvis procentsatsen for almene boliger skal opretholdes på de

19% af den samlede boligmasse, svarende til procentsatsen for almene boliger i Ringsted Kommune i dag, vil det svare til en fordeling, hvor der opføres ca. 99 almene boliger og ca. 425 boliger med en anden ejerskabsform, svarende til et samlet potentiale på 515 boliger.

Huslejen er typisk 10-20% billigere for almene boliger i forhold til private udlejningsboliger, hvorfor almene boliger kan tilgodese en målgruppe med et lavere økonomisk råderum. Analysen viser også, at det for langt de fleste borgere ikke gør nogen forskel, om det er privat eller almen udlejer, hvis boligerne har en god placering og hvis boligområdet ikke har et dårligt ry.

Bosætningsanalysen viser, at der – generelt for alle ejerformer – er størst interesse for mellemstore lejligheder på ca. 95 m². En aktuel udfordring er samtidig, at nogle af de almene boliger, kommunen har anvisningsret til, er for store og dermed for dyre for de borgere, som står på venteliste.

Endelig viser bosætningsanalysen at Ringsted by og til dels byzonelandsbyerne for at understøtte sit fulde bosætningspotentiale skal understøtte yderligere boligrotation, hvor det sikres, at der er ledige lejligheder eller rækkehuse af god kvalitet, som seniorerne ønsker at flytte ind i, således at der frigives ældre billigere en-families huse på markedet til yngre børnefamilier.

Gennem sit tilskud til det konkrete almene boligbyggeri har kommunen mulighed for at indgå en i dialog om kvaliteten og formålet med opførelsen af det konkrete almene boligbyggeri. Dette anbefales at ske med afsæt i nedenstående principper som skrives ind i planstrategien og som vil danne grundlag for administrationens dialog med selskaberne og efterfølgende indgå i en opstartssag til Plan og Boligudvalget, på linje med de opstartssager der udarbejdes for lokalplaner. Denne sag ligger forud for skema A-sagen hvor kommunen beslutter at give tilskud til et givent projekt, og vil derfor kunne være afsæt for en konkret dialog om samspillet mellem kommunens boligpolitik og det konkrete projekt.

Forslag til principper for etablering af almene boliger i Ringsted Kommune:

Boligbehov

Etableringen af almene boliger anvendes som et boligpolitisk redskab til at understøtte bosætningen for særlige grupper som unge, enlige og seniorer. Ringsted Kommune vil derfor prioritere opførelsen af mindre almen boliger op til 90m²

En blandet by

Ved etablering af almene boliger – særligt ved byggeri med fokus på særlige befolkningsgrupper – skal der være en særlig opmærksomhed på hvordan byggeriet kan leve op til visionerne i kommuneplanen om en blandet by

Et redskab til byudvikling

Almene boliger kan anvendes som en greb i byudviklingen, det kan for eksempel være at løse et boligbehov for en specifik målgruppe, understøtte boligrotation, kickstarte en udvikling i et bestemt byudviklings-/byomdannelsesområde eller at bygge klimarigtigt.

Rotation på boligmarkedet

Almene boliger kan bidrage til at skabe rotation på boligmarkedet i såvel Ringsted by som i kommunens landsbyer.

Understøtte kommunens politikker og principper for boligudvikling i Ringsted.

Almene boligprojekter bør i særlig høj grad understøtte kommunens politikker og principper for boligudvikling.

Inddragelse og høring

Udkast til principper for alment boligbyggeri vil efter denne sag blive drøftet med de almene boligorganisationer i Ringsted Kommune.

Økonomi

Sagen har i denne form ingen bevillingsmæssige konsekvenser, men vil, hvis der skal opføres alment byggeri, kræve at der afsættes midler fremadrettet.

Vurdering

Administrationen vurderer at opførsel af almene boliger kan påvirke væksten af indbyggere i Ringsted Kommune i en positiv retning. Men at niveauet for opførslen af almene boliger skal ses i sammenhæng med finansieringen af grundkapitalen og kan således evt. først kan ske ved en finansiering i budget 2025.

Administrationen anbefaler blandt andet med afsæt i differentieringen af grundkapital indskuddet at der primært opføres mindre boliger under 90 km², og at der er et særligt fokus på grupper som unge, enlige og seniorer og med særlig kobling til kommunens andre politikker. Hvis antallet af mindre almene bolig øges vil det ligeledes bidrage til løse udfordringerne med at boligerne, som kommunen i dag har anvisningsret til, ofte er for store og derved for dyre. Ved etablering af alment bolig byggeri anbefaler administrationen yderligere et særligt fokus på variation i beboer- og ejerskabsformer, så byggeriet ikke bidrager til et homogent byggeri.

Endelig anbefaler administrationen at der er en særlig opmærksomhed på at almene boligbyggeri kan fremme boligpolitiske dagsordener som for at skabe mere liv i bymidten ved at etablere ungdomsboliger, som et greb til kikstarte en omdannelse fx i Odinsvejskvarteret eller i arbejdet med mere klimavenligt byggeri. Administrationen anbefaler derfor at disse overvejelser inddrages i vurderingen af projekter fremadrettet.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at udvalget drøfter overstående principper for strategisk udvikling af almene boliger i Ringsted Kommune med henblik på at administrationen drøfter disse med de almene bolig organisationer i Ringsted og herefter indarbejder dem i udkast til Planstrategi 2024.
2. at der i forbindelse med nye almene projekter udarbejdes en opstartssag, hvor projektet vurderes i forhold til principperne for strategisk udvikling af almene boliger i Ringsted Kommune.

Punkt 4: Planstrategi - Levende landsbyer og nye samarbejder

22-014797

Beslutning

Godkendt.

Indhold

| | 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 der skal indarbejdes et tema om nye fællesskaber i landsbyerne om klima, som vil være grundlaget for det videre samarbejde mellem landsbyforum, lokalrådene og Ringsted Kommune.

Beskrivelse af sagen

Plan og Boligudvalget i gangsatte på mødet d. 20 juni 2022, pkt. 12, arbejdet med planstrategi 2024-2036. Her i blev det besluttet at planstrategien skal sætte strategiske mål for hvordan kommunen fastholder kommunens borgere og tiltrækker nye borgere som kan medvirke til at understøtte kommunens positive udvikling. Det blev endvidere besluttet at planstrategien med afsæt i en erhvervsanalyse skal udlægge sporene for udviklingen af nye og evt. eksisterende erhvervsområder, som afsæt for evt. konkrete udlæg i kommuneplanen. Endelig blev det besluttet at klima, med afsæt Ringsted Kommunes klimaplan, skal indarbejdes i planstrategien.

Planstrategien er under udarbejdelse og udkast til planstrategien forventes behandlet på udvalgets møde i december og det efterfølgende byrådsmøde, hvorefter det kan udsendes i høring. Denne sag vil sammen med temamøde om bæredygtige principper, sag om principper for almene boliger, samt sag om erhvervsudlæg på dette møde, indgå som væsentlige nye elementer i planstrategien.

I Ringsted er der en lang tradition for aktive landsbysamfund, og der er skabt en god struktur for samarbejde gennem de 10 lokalråd og Landsbyforum. Med klimaudfordringerne og de ændringer det vil betyde for det åbne land, lægges der op til et styrket samarbejde på en række områder for at understøtte Ringsted Kommunes landsbyer som levende og attraktive steder at bo. Derfor anbefaler administrationen at følgende nye indsatser indgår som byrådets hensigter:

- arbejde for at skabe nye samarbejder med landsbyforum og lokalrådene om udfordringer og muligheder i relation til klimadagsordenen
- understøtte og facilitere dialoger mellem de nye aktører i landområderne og lokalrådene, særligt der hvor kompleksiteten er stor

Særligt drejer det sig om:

Energi

Billig energi er centralt for at fastholde levende landsbyer. Fjernvarme er kun sjældent løsningen i landsbyerne fordi der ikke er nok borgere at tilslutte. Det betyder dog ikke at individuel varme – i form af individuelle varmepumper – altid er den bedste løsning. Med lokalrådene i spidsen vil Ringsted Kommune hjælpe med at undersøge mulighederne for forskellige former for lokale energifællesskaber i landsbyerne.

Klimatilpasning

Landsbyerne skal over de kommende mange år separatkloakeres for at skaderne er mindre, når der kommer skybrud. Men det er ikke nok at klimasikre kloakkerne, hvis skybruddet kommer. Foruden kloakkerne skal borgerne klimasikre egen grund, og vandløbene som vandet ledes ud til, skal også klimasikres. Klimasikring kan være et afsæt for at lokalråd og kommunen kan gentænke områder i landsbyerne, som kan bruges på en ny måde, til større glæde for fællesskabet.

Det åbne land ændrer karakter

Det åbne land vil i fremtiden få en anden karakter. Der skal produceres energi, laves lavbundsområder og rejses skov. Det vil få stor betydning for den del af borgerne der lever på landet. Nogle steder kan der skabes nye muligheder for at få adgang til naturen rundt om landsbyen, og andre steder vil der komme energiproduktion. Ringsted Kommune vil understøtte og facilitere dialoger mellem de nye aktører og lokalrådene, særligt der hvor kompleksiteten er stor

Grøn mobilitet

Alle Ringsted Kommunes landsbyer kan nå Ringsted by inden for 10 km. Med el-cyklen som ny transportform skaber det nogle muligheder. Samtidig er den traditionelle kollektive trafik udfordret i landområderne både fra et klima- og økonomisk perspektiv. Ringsted Kommune vil igangsætte en dialog om hvordan grøn mobilitet kan blive en del af hverdagen i landsbyerne.

Boligrotation og nye typer af boliger

Bosætningsanalysen viser at Ringsted Kommune har et stort potentiale for boligrotation – hvor der etableres mindre, attraktive boliger for seniorer, således at traditionelle en-families huse bliver ledige på markedet for nye unge familier. Ringsted Kommune vil samarbejde med Landsbyforum om at undersøge muligheder og udfordringer i forhold til dette. Samtidig betyder den fælles klimaindsats, at der er brug for samarbejde omkring byggeri og boligformer, som udleder mindre CO2 og bruger mindre energi.

Inddragelse og høring

Første udkast til oplæg om nye samarbejder med Landsbyforum og lokalrådene drøftes med Landsbyforum, forud for behandlingen af udkast til Planstrategi, til udsendelse i høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at det beskrevne tema om nye fællesskaber om klima giver et godt udgangspunkt for et stærkere samarbejde med Landsbyforum og lokalrådene, og vil bidrage til at sikre, at Ringsted Kommunes landsbyer også i fremtiden er attraktive for bosætning.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ikke direkte konsekvenser for handicapområdet, men i udmøntningen af de enkelte elementer i oplægget vil det være naturligt at inddrage handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget godkender, at de beskrevne nye samarbejder drøftes med Landsbyforum, som oplæg til kommende planstrategi.

Punkt 5: Planstrategi - Strategisk erhvervsplanlægning

22-014797

Beslutning

Ad 1-3. Godkendt med Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalgets bemærkninger.

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=Aldre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til, hvilke muligheder der skal arbejdes videre med i Planstrategi 2024, i forhold til den kommende erhvervsudvikling i Ringsted Kommune.

Beskrivelse af sagen

Plan og Boligudvalget i gangsatte på mødet den 20 juni 2022, pkt. 12, arbejdet med planstrategi 2023-2035 (herefter Planstrategi 2023). Her blev det besluttet at planstrategien skal sætte strategiske mål for hvordan kommunen fastholder kommunens borgere og tiltrækker nye borgere som kan medvirke til at understøtte kommunens positive udvikling. Det blev endvidere besluttet, at planstrategien med afsæt i en erhvervsanalyse skal udlægge sporene for udviklingen af nye og evt. eksisterende erhvervsområder, som afsæt for konkrete udlæg i kommuneplanen. Endelig blev det besluttet at klima med afsæt Ringsted Kommunes klimaplan skal indarbejdes i planstrategien.

Nedenstående afsnit har til formål, at introducere de planer og politikker m.m. som planstrategien tager udgangspunkt i, samt en beskrivelse af de områder, som Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om/hvordan de skal indgå i det videre arbejde med planstrategien.

Forslag til Erhvervs politik (forventes politisk behandlet i november efter offentlig høring)

Forslag til Ringsted Kommunes Erhvervs politik 2023 fokuserer bl.a. på, at udnytte kommunens unikke geografiske placering til at sikre mulighed for vækst og udvikling i det eksisterende erhvervsliv og give plads til at tiltrække nye virksomheder. Målet er at sikre plads til at eksisterende virksomheder kan vokse og nye virksomheder kan komme til, og i forhold til planstrategien betyder det, at der skal skabes grundlag for at eksisterende erhvervsområder kan udvikles og omdannes og at behovet og mulighederne for udlæg/planlægning af nye erhvervsområder vurderes nærmere forud for evt. udpegninger i kommuneplanen.

Erhvervsanalyse

Administrationen har fået udarbejdet en erhvervsanalyse som viser, at antallet af virksomheder, der flytter til Ringsted Kommune er stigende, og at Ringsted Kommune har nogle styrker som især omhandler kommunens centrale placering, adgang til motorvejs- og jernbanenettet og mulighed for relativt billige erhvervsgrunde. Erhvervsanalysen opstiller nogle scenarier for fokuseret erhvervsudvikling med afsæt i konkurrencefordele og eksisterende og spirende erhvervsmæssige styrkepositioner, der kan danne grundlag for det videre arbejde med erhvervsudvikling i Ringsted Kommune. Scenarierne

centrerer sig omkring: Den spirende vækst inden for rådgivnings- og vidensvirksomheder; udlæg til nye grønne erhvervsområder med direkte adgang til grøn energi og ressourcegenanvendelse; tiltrækning af flere produktionsvirksomheder; fokuseret indsats for logistikvirksomheder.

Klimaplan for Ringsted Kommune 2023-2045

Ringsted kommune vedtog i juni 2023 en klimaplan for hele kommunen. Heraf fremgår det at Ringsted Kommune vil arbejde for at gøre det nemt for virksomhederne at arbejde med den grønne omstilling i deres virksomheder. Den grønne omstilling er derfor et central element i planstrategien i form af fokus på grøn energiproduktion, klimatilpassede erhvervsarealer og andre grønne tiltag som kan understøtte vækstpotentiallet.

Planstrategi 2023

Nogle af målsætninger i Klimaplanen og Erhvervspolitikken forudsætter, at der arbejdes med de samme emner i planstrategien. På følgende områder har administrationen behov for, at der tages stilling til om/hvordan områderne, skal indgå i det videre arbejde med planstrategien:

Odinsvejskvarteret

Odinsvejskvarteret skal omdannes fra erhvervsområde til et boligområde med blandede byfunktioner. Dette betyder, at en del af de eksisterende virksomheder skal flytte ud af Odinsvejskvarteret. Hvis Ringsted Kommune ønsker at bevare virksomhederne i kommunen, er der behov for nye udlæg/aktivering af eksisterende udlæg til etablering af nyt erhvervsområde, som kan indeholde den type mindre til mellemstore produktionsvirksomheder m.fl. som er placeret i Odinsvejskvarteret i dag. Odinsvejskvarteret vil fremadrettet kunne indeholde andre typer af virksomheder som kan forenes med boliger, såsom rådgivnings- og vidensvirksomheder.

Bygge-anlægsvirksomheder

Ringsted Kommune har en styrkeposition inden for bygge-anlægsvirksomheder. For at underbygge og udvikle denne, er der behov for udlæg/aktivering af eksisterende udlæg til nyt erhvervsområde, som kan indeholde denne type virksomheder. Der vil i et nyt erhvervsområde kunne skabes plads til både virksomheder fra Odinsvejskvarteret og tilflyttende/nystartede bygge-anlægsvirksomheder.

Bymidten

For at underbygge styrkelsen af den historiske bymidte, kan der arbejdes målrettet med indpasning af rådgivningsvirksomheder, større kontorvirksomheder m.fl. Disse virksomheder kan fremadrettet bidrage til både omsætning og byliv i bymidten.

Logistikvirksomheder

Erhvervsanalysen for Ringsted Kommune viser, at Ringsted Kommune har en styrkeposition inden for logistikvirksomheder. Da Business Park Ringsted er udsolgt, er der behov for udlæg af et nyt stort erhvervsområde, hvis kommunen ønsker at den nuværende efterspørgsel skal kunne imødekommes.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Vurdering

Administrationen vurderer, at der i Planstrategi 2023 med fordel kan arbejdes med udlæg af nye og/eller aktivering af eksisterende store samlede erhvervsområder, som skal imødekomme efterspørgsel til ny placering, fra virksomheder som flytter fra Odinsvejskvarteret samt nye og eksisterende virksomheder inden for bygge-anlæg og småindustri, som efterspørger plads til at udvikling og vækst. Dette for at fastholde eksisterende virksomheder samt underbygger udviklingen af Ringsted Kommunes eksisterende styrkeposition inden for bygge-anlæg. Administrationen vurderer, at grøn energiproduktion og andre konkrete grønne tiltag med fordel kan indtænkes i planlægningen for nye samlede erhvervsområder.

Administrationen vurderer også, at der i Planstrategi 2023 skal arbejdes målrettet med placering af rådgivningsvirksomheder og andre lignende videns/kontorerhverv i Bymidten og Odinsvejskvarteret. Administrationen vurderer, at dette vil styrke visionerne fra Bymidteplanen og underbygge Ringsted Kommunes spirende styrkeposition inden for rådgivnings- og videnserhverv.

Administrationen anbefaler ikke, at kommunen skal fremme udlæg til nye store erhvervsområder til logistikvirksomheder. Erhvervsanalysen beskriver, at logistik er en væsentlig styrkeposition i Ringsted Kommune, og en hurtigt udsolgt Business Park Ringsted indikerer tydeligt, at der kan sælges mange flere lignende grunde, primært til logistikvirksomheder.

Administrationen vurderer på trods af dette, at store udlæg til logistikvirksomheder ikke skal indgå i en kommende kommuneplan. Væsentligt i denne vurdering er, at det primære vejnet i Ringsted ikke pt. kan klare den yderligere belastning fra tung trafik på vejnettet, som logistikvirksomhederne medfører. Administrationen vurderer at det vil gavne en balanceret erhvervsprofil, hvis der skal planlægges for virksomheder, som tiltrækker et højere antal faglært arbejdskraft samt flere medarbejdere pr m2 bebyggelse, end logistikvirksomheder gør. Dette for at sikre et balanceret og robust udbud af arbejdspladser i Ringsted Kommune, og en mere optimeret udnyttelse på de begrænsede bynære erhvervsområder som kan udlægges.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser på handicapområdet

Indstilling

Direktionen indstiller, at der i Planstrategi 2023:

1. arbejdes videre med nye/eksisterende udlæg af erhvervsområde målrettet bygge-anlæg, småindustri samt eksisterende virksomheder fra Odinsvejskvarteret.
2. arbejdes videre med placering af rådgivningsvirksomheder og videnserhverv i Bymidten og Odinsvejskvarteret
3. ikke arbejdes videre med nye/eksisterende udlæg af et stort erhvervsområde målrettet logistikvirksomheder

Sagens forløb

26-10-2023 Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget

Ad 1: Taget til efterretning

Ad 2: Taget til efterretning med en bemærkning om, at der tillige ses på mulighed for flere boliger i bymidten

Ad 3: Taget til efterretning med en bemærkning om, at der primært arbejdes for bygge-anlæg, småindustri og vidensvirksomheder.

Ej til stede: Per Flor og Mazlum Öz (Stedfortræder Lasse Tobias Mølholt)

Punkt 6: Vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 333 for Slettebjergvej 66

21-015223

Beslutning

Sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på færre detaljerede bindinger.

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 kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 333 for Slettebjergvej 66, skal vedtages endeligt.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 22. maj 2023, pkt. 3, at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og forslag til lokalplan 333 i offentlig høring i 8 uger. Planerne muliggør en bevaring af det firlængede gårdanlæg Højberggård med adressen Slettebjergvej 66, opført i 1877.

Plan og Boligudvalget besluttede på mødet den 20. juni 2022, pkt. 9, at nedlægge et §14-forbud mod nedrivning og igangsætte udarbejdelse af en bevarende lokalplan for ejendommen. Slettebjergvej 66 der består af et stuehus og tre sammenbyggede længer og en lade. Ejer har fået tilladelse til nedrivning af laden.

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger i det åbne land i landzone og der skal udlægges en ny kommuneplanramme i forbindelse med lokalplanlægning, således at en ny lokalplan stemmer overens med kommuneplanen. Se **bilag 1**.

Lokalplan

Lokalplanen har til formål at forhindre, at de bevaringsværdige bygninger kan nedrives og lokalplanen præciserer hvilke bevaringsværdier, der skal værnes om. Se **bilag 2**.

Hvidbog. I høringsperioden er der fremsendt to høringssvar til planforslaget fra Vejdirektoratet og Bygningskultur Ringsted. Høringssvarene er behandlet i den vedlagte hvidbog, og de rettelser som indstilles, er indarbejdet i den vedlagte plan. Se hvidbogen i **bilag 3**.

Vejdirektoratet har bemærkninger til adgangsforhold til Slettebjergvej 66 der skal ske via kommunevejen Slettebjergvej og til vejbyggelinje i forbindelse med byggefelt i lokalplanen.

Bygningskultur Ringsted har bemærkninger til specifikke paragraffer til §§ 5.1, 6.1 og 7.2 der omhandler muligheder og begrænsninger for bevaring af bygningernes fremtidige facader og brug af materialer. Se de samlede høringssvar i **bilag 4**.

Forslag til lokalplan 333 for Slettebjergvej 66 uden ændringer er vedlagt som **bilag 5**.

Inddragelse og høring

Den offentlige høring, fandt sted fra den 15. juni - 10. august 2023.

Der er ikke indkommet høringssvar til screening af planer for vurdering af virkning på miljøet (SMV).

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer at lokalplanen bør ændres og følge Vejdirektoratets bemærkninger ved at præcisere adgangsforhold og ved at byggefeltet helt udtages. Hvis der ønskes opført en lade på ejendommen kan der fremadrettet indsendes en landzoneansøgning. Det imødekommer samtidig en bemærkning til byggefeltets nærhed til de øvrige bygninger fra Bygningskultur Ringsted. Se hvidbog **bilag 4**

Administrationen vurderer at anbefalinger til lokalplanens §§ 5.1, 6.1 og 7.2 som Bygningskultur Ringsted bringer op om muligheder og begrænsninger for bevaring af bygningernes fremtidige facader og brug af materialer kan indarbejdes i lokalplanen. Se hvidbog **bilag 4**.

Det vurderes at lokalplanen derfor ændres med følgende rettelser, kursiv tekst er ny tekst og de nye bestemmelsesparagraffer i den endelige lokalplan fremgår af parenteser:

- Redegørelse: *Overkørsel til ejendommen foregår via Slettebjergvej, da den tidligere overkørsel direkte til Roskildevej fra ejendommen ikke er tilladt jf. Vejdirektoratet.*
- Redegørelse: *Bevaringsværdige træer. De markante gamle træer gør ejendommen til et landmark for indkørslen til Slettebjergvej og tilføjer en stemning, som styrker gårdens forankring i landskabet. Ejendommen ligger derfor meget markant ved indkørslen til Slettebjergvej fra Roskildevej i et åbent landskab. I bilag 3 udpeges bevaringsværdige træer, der ikke må fældes uden nærmere aftale med Ringsted Kommunes planafdeling.*
- Bestemmelse § 5.1 (4.1) Der må ikke tilbygges til gårdens oprindelige bygninger på yderfacader mod vej og have og stuehusets facade mod gårdrummet; se figur 1.
- Bestemmelse § 6.1 (5.1) Tagudhæng: Tagfladen må ikke løftes, dimensioner på tagudhæng i gavl og facader skal bevares og tagbeklædningen skal være naturskifer.
Vinduer: De hvide dannebrogsvinduer skal restaureres eller erstattes med nye dannebrogsvinduer med kvadratiske overrammer. Alle glasfelter skal sidde i oplukkelige rammer. Vinduerne skal udføres i malet træ. Tag materiale: Tag på drift længer skal beklædes med traditionelle røde vingetegl. Tegl må ikke være glaserede, engoberede, farvede eller på anden måde overfladebehandlet. Driftslængerne kan alternativt også tækkes med strå.
- Bestemmelse § 6.2 (5.2) Det anbefales at lokalplanen ændres så punktet helt udgår, jf. Vejdirektoratets bemærkning, der påpeger at der er en vejbyggelinje, som ikke muliggør et byggefelt, hvor det er placeret som angivet i bilag 2.
- Bestemmelse § 7.2 (6.2) Der er udpeget 8 store markante træer, som skal bevares. Se bilag 3.
- Bestemmelse § 8.1 (7.1) *Lokalplanområdet har vej adgang fra den eksisterende overkørsel på Slettebjergvej. Den oprindelige overkørsel fra Roskildevej må ikke benyttes og kan fjernes, se figur 1.*
- Bestemmelse § 11.1 (10.1) Før ny bebyggelse tages i brug skal:
 - den være tilsluttet vandværk og
 - der udarbejdes en vandhånderingsplan med baggrund i den forventede fremtidige anvendelse.
 - Det anbefales, at lokalplanen ændres, så **bilag 2** helt udgår og byggefeltet fjernes.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 333 - Slettebjergvej 66, vedtages endeligt med ovenstående ændringer og offentlig bekendtgøres.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 9 Slettebjergvej 66

Lokalplan 333 - Slettebjergvej 66

Hvidbog

Samlede høringssvar

Forslag til lokalplan 333 - Slettebjergvej 66

Punkt 7: Vedtagelse af lokalplan 340 - offentligt og rekreativt område ved Korsevænget

22-009137

Beslutning

Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til om Lokalplan 340 for offentligt og rekreativt område ved Korsevænget i Ringsted skal vedtages. Lokalplan 340 er vedlagt sagen **bilag 3**.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 19. juni 2023, pkt. 9, at udsende forslag til Lokalplan 340 i offentlig høring. Planforslaget har været i offentlig høring i 10 uger.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at etablere et offentligt og rekreativt område, herunder etablering af et regnvandsbassin med permanent vandspejl, tre tørre opstuvningsbassiner, som anvendes ved større hverdagsændelser (bassin 1, 2 og 3), samt en telemast med maks. højde på 36 m.

Administrationen har i alt modtaget to høringssvar. Nedenfor beskrives de væsentligste bemærkninger fra høringssvarene. Høringssvarene er vedlagt i deres helhed, se **bilag 1** og **2**.

Høringssvar fra UngRingsted:

Der er indkommet et høringssvar fra UngRingsted, som er positive over at der sættes fokus på, at klimasikring og rekreative muligheder går hånd i hånd. UngRingsted ser dog også udfordringer, idet UngRingsted anvender området i forbindelse med klub-, fritids og undervisningsaktiviteter, da deres egen ejendom ikke rummer mulighed for boldspil som f.eks. fodbold, rundbold mm. eller mulighed for at samle større grupper til trivselsøvelser.

UngRingsted opfordrer til, at placeringen af opstuvningsbassin 1 genovervejes, så der er mulighed for boldspil mellem bassinet og Korsevænget. Der efterspørges i øvrigt andre aktiviteter i opstuvningsbassin 1 og 2, når de ikke er fyldt med vand, som f.eks. skateraktiviteter se **bilag 1**.

Høringssvar fra Banedanmark:

Banedanmark bemærker, at der i henhold til jernbanelovens § 24, ikke uden tilladelse fra Banedanmark må;

1. foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed af Banedanmarks område, at der derved kan opstå fare for driften,

2. føres ledninger over, under eller langs med banen
3. ledes vand til banen eller dennes grøfter, herunder ved opstemning, eller
4. foretages arbejder i niveauoverkørsler.

Dette betyder, at bygherren skal kontakte Banedanmark, hvis der kan være en risiko for, at projektet kan udgøre en fare for jernbanen se **bilag 2**.

Inddragelse og høring

Planforslaget har været udsendt i offentlig høring fra den 23. juni 2023 til og med den 1. september 2023. Høringsperioden er forlænget fra 4 til 10 uger grundet sommerferien.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at bemærkningerne i høringssvarene ikke giver anledning til ændring af forslag til lokalplan 340.

Administrationen vurderer ikke at det er en god ide at anvende bassin 1 eller 2 til aktiviteter som f.eks. skateraktiviteter, idet bassin 1 og 2 udelukkende er bassiner der forsinker vandet inden det udledes i åen og vandet derfor ikke renses efter ophold her. Derved vil forureningen fx. i form af mikroplast havne direkte i åen.

Administrationen vurderer ikke, at der er anledning til at rykke bassinerne, da bassin 1, 2 og 3 vurderes at være funktionelle, når bassinerne ikke indeholder vand. Bassinernes udformning er tiltænkt med et større bundareal, en dybde på 1-1,25 m. og bløde hældninger, og vurderes at være anvendelige af UngRingsted, Dagmarskolen m.fl. til boldspil og andre rekreative aktiviteter. Den endelige udformning af bassinerne sker i detailprojekteringen.

Administrationen tager høringssvaret fra Banedanmark til efterretning og høringssvaret er videresendt til Ringsted Forsyning. Der vil blive ansøgt efter Jernbaneloven, hvis projektet giver anledning til dette.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Lokalplan 340 for offentligt og rekreativt område ved Korsevænget i Ringsted, vedtages uden ændringer.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar fra UngRingsted

Bilag 2 - Høringssvar fra Banedanmark

Bilag 3 - Lokalplan 340 for offentligt og rekreativt område ved Korsevænget

Punkt 8: Mulighed for dispensation fra lokalplan til opsætning af solenergianlæg ved boliger

23-006559

Beslutning

Ad 1-3. Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

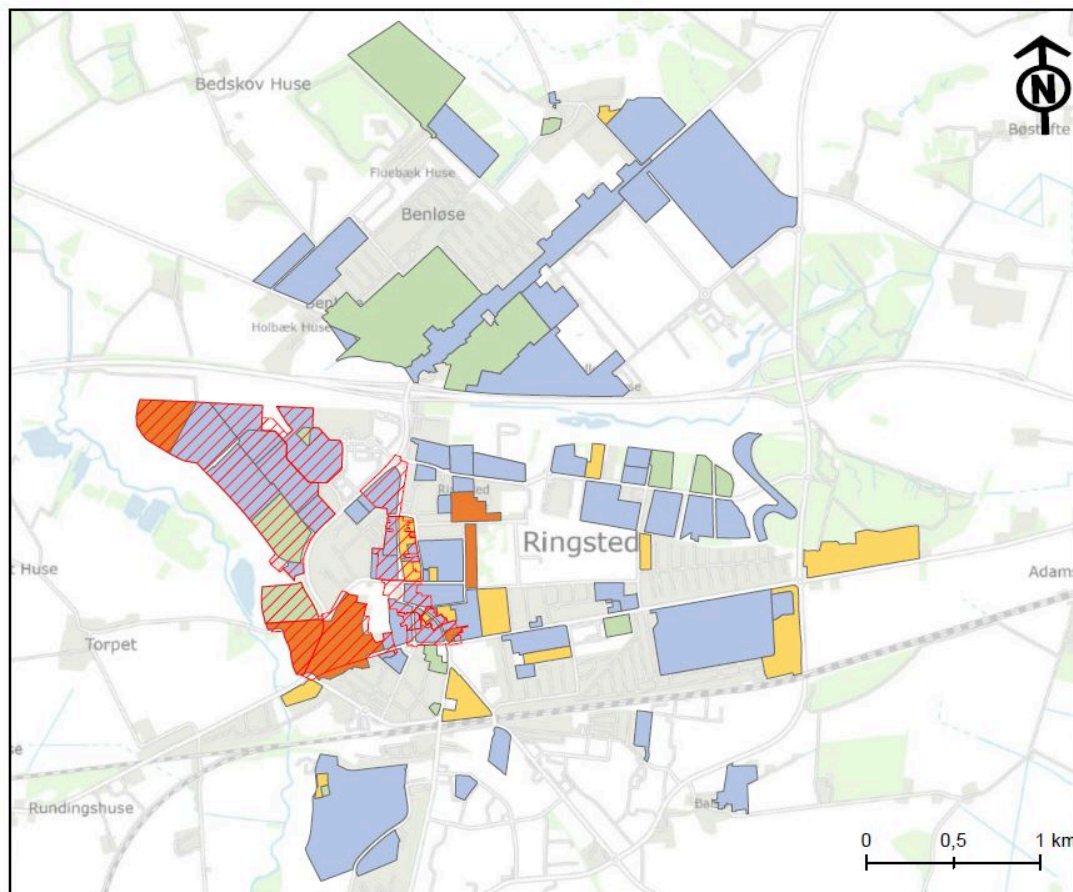
Indledning

I denne sag skal udvalget tage stilling til hvordan opsætning af solenergianlæg på boliger i Ringsted By kan muliggøres.

Beskrivelse af sagen

Byrådet vedtog den 21. juni 2023, pkt. 18, Klimaplan for Ringsted Kommune 2023-2045, der med en målsætning om at Ringsted Kommune skal være forsynet af 100% vedvarende energi i 2045, skal danne rammen om den grønne omstilling i Ringsted Kommune. Store solceller typisk på landjord, vurderes generelt som en mere effektiv og konkurrencedygtig løsning, end solceller etableret på hustage. Generelt vurderes alle tiltag omkring etablering af vedvarende energi, at bidrage positivt til at nå klimamålsætningen om mindre udledning af CO₂.

I denne sag undersøges hvorvidt der kan lempes på lokalplaner, særligt i Ringsted By, så det i højere grad bliver muligt at opsætte solenergianlæg på boliger. En del af de gældende lokalplaner i Ringsted By indeholder bestemmelser, som begrænser, eller kan være en hindring for muligheden for at etablere solenergianlæg. Disse fremgår af nedenstående kort. Der skal dog kun søges om byggetilladelse til solcelleanlæg på etage- og erhvervsjendomme, hvis anlægget ændrer konstruktionernes lastvirkning med mere end 5% eller det har betydning for de godkendte brandmæssige forhold. Der ville dog skulle søges om dispensation hvis solenergianlægget efter en konkret vurdering udgør en så stor andel af tagfladen, at det ændrer karakter og kan defineres som et anlæg.



- Lokalplaner, hvor der kan etableres solenergianlæg uden dispensation efter en konkret vurdering
- Lokalplaner, hvor der kan etableres solenergianlæg med tildeling af dispensation efter en konkret vurdering
- Lokalplaner, hvor der efter en konkret vurdering ikke kan dispenseres til solenergianlæg
- Lokalplaner, hvor der kan dispenseres til solenergianlæg fra dele af lokalplanen efter en konkret vurdering
- ▨ Områder udlagt til røde tage

Områder der i kommuneplanen er udpeget til røde tage i Kommuneplan 2021-2033

Byrådet besluttede ifm. udarbejdelsen af Kommuneplan 2021-2033 at Ringsted By fortsat skal være ”byen med de røde tage”. Dette er et arkitektonisk udtryk, som tydeligt markerer overgangen fra land til by, og giver Ringsted By en egenart og udtryk af kvalitet.

Bestemmelser om, at boliger skal udformes med røde tage, fremgår af flere kommuneplanrammer inden for Ringsted By. Det betyder, at der er taget politisk stilling til, at opretholde byen med de røde tage. Inden for kommuneplanrammerne skal der ved lokalplanlægning eller etablering af anlæg som kræver tildeling af byggetilladelse, tages særlig stilling til hvorvidt der kan gives tilladelse til at etablere solenergianlæg på tagene.

Hvis der inden for rammerne er områder, som ikke er omfattet af lokalplan, eller hvor eksisterende lokalplaner giver mulighed for etablering af solenergianlæg, vil dette kunne gives uden dispensation.

Områder hvor solenergianlæg kan etableres uden dispensation fra plangrundlaget:

Der er områder i Ringsted By som er omfattet af en kommuneplanramme og/eller lokalplan, hvorfra det ikke kræver dispensation eller byggetilladelse.

Områder hvor solenergianlæg kan etableres med dispensation fra plangrundlaget:

Der er områder i Ringsted By, hvor der kan gives dispensation fra plangrundlaget. Det er områder, hvor opsætning af solceller er i modstrid med planens bestemmelser, men hvor opsætning af solceller ikke vil være i mod planens principper. Der kan aldrig dispenseres fra en lokalplans formål og principper, men fra konkrete bestemmelser.

Områder hvor det ikke er muligt at tildele dispensation fra plangrundlaget:

Hvis opsætning af solceller strider imod planens principper (lokalplanens formålsparagraf) vil der ikke kunne gives dispensation fra planen. I de områder hvor det ikke er muligt at dispensere fra plangrundlaget, kan der udarbejdes nyt plangrundlag, for at muliggøre solenergianlæg. Dette kan gøres som temalokalplan, hvor der tages konkret stilling til planlægningen for solenergianlæg i hele Ringsted By.

Integration i røde tage:

Ringsted Bymidte er kendetegnet ved at være byen med de røde tage. De fleste solenergianlæg på markedet vurderes på nuværende tidspunkt ikke at have en kvalitet der falder naturligt ind i arkitekturen. Herunder ses mulige løsninger i røde tage.



Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer at solceller på boliger vil medvirke til at nå målene i Ringsted Kommunes klimaplan. Det vil dog have en mindre betydning i forhold til målet om at alt Ringsteds energi i 2030 skal være produceret vedvarende inden for kommunegrænsen, men det har derimod en stor betydning for den enkeltes oplevelse af at bidrage til klimaet.

Administrationen vurderer, at det allerede i dag er muligt at etablere solenergianlæg flere steder i Ringsted By. Enten hvor det ikke kræver dispensation eller, hvor det kræver dispensation efter konkret vurdering.

Det ligger i klimaplanens tilgang at hvert enkelt tiltag skal vurderes i forhold til hvilke andre fordele og ulemper det har. Det er derfor administrationens vurdering at det enkelte anlægs begrænsede bidrag til den samlede omstilling bør ses i sammenhæng med værdien af den fælles oplevelse af Ringsted som byen med de røde tage. Det er på den baggrund administrationens anbefaling at de områder der i dag enten er kommuneplanlagt eller lokalplanlagt, med henblik på at

fastholde de røde tage, ikke skal gives mulighed for opsætning af solenergianlæg, så længe der endnu ikke findes gode løsninger til integration i røde tage. Det skal dog fremadrettet kunne gives dispensation til opsætning af solceller på i sidde områder, såfremt at den teknologiske udvikling inden for solceller giver muligheder for, solceller tilpasset røde tage i høj visuelt og arkitektonisk kvalitet.

Administrationen vurderer endvidere at der er steder, hvor lokalplanen ikke giver mulighed for at dispensere, men hvor solceller ikke visuelt vil påvirke de røde tage. Her vil det være nødvendigt at udarbejde nyt plangrundlag evt. i form af en temalokalplan for solenergianlæg i Ringsted By.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der udarbejdes en temalokalplan for området i Ringsted By og Benløse, hvor rammerne for opsætning af solceller fastsættes.
2. at området med de røde tage som udgangspunkt friholdes for solenergianlæg, dog således at der skabes mulighed for dispensation såfremt den teknologiske udvikling giver mulighed for at solceller indpasses i røde tegltage.
3. at i området udenfor de røde tage sikres borgerne som udgangspunkt mulighed for etablering, af solenergianlæg på boliger.

Punkt 9: Vedtægter og takstblad for parkeringsfond i Odinsvej kvarteret

23-006167

Beslutning

Ad 1-2. 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 vedtægter for parkeringsfond i Odinsvej kvarteret. Der skal endvidere tages stilling til takstblad for parkeringsarealer.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 28. august 2023, pkt. 8, at administrationen skulle udarbejde vedtægter for en parkeringsfond i Odinsvej kvarteret.

Administrationen har udarbejdet vedtægter for parkeringsfond i Odinsvej kvarteret. Vedtægterne fremgår af **bilag 1** og tager udgangspunkt i cirkulære om kommunale parkeringsfonde, under samtidig overholdelse af byggelovens, planlovens og Bygningsreglementets bestemmelser.

Odinsvej kvarterets områdeafgrænsning fremgår nedenfor.



Formålet med vedtægterne er at gøre det muligt for kommunen at dispensere fra områdets parkeringsnormer over for bygherrer og grundejere, for hvem det ikke er muligt at etablere et tilstrækkeligt antal parkeringspladser på egen grund. Formålet er endvidere at sikre økonomi til større investeringer i parkeringspladser og -anlæg. Økonomien sikres gennem indbetalinger fra de private bygherrer og grundejere, som opnår dispensation.

Parkeringsfonden er økonomisk isoleret fra kommunens øvrige økonomi.

Inden der kan meddeles dispensation fra krav om etablering af parkeringsarealer på egen grund, skal det sikres, at der af kommunen kan anlægges et tilsvarende antal parkeringspladser så tæt på den bidragsydende ejendom som muligt. Erstatningsparkeringspladserne skal anlægges snarest muligt og senest inden 5 år fra dispensationens meddelelse.

Størrelsen af det økonomiske bidrag, der skal betales for at opnå dispensation, afhænger af hvilken type parkeringsplads der skal etableres. Der skelnes mellem henholdsvis offentlige og private parkeringspladser i enten terræn eller parkeringshus- eller kælder.

I sagsfremstillingen den 28. august 2023 vurderede administrationen, at den foreløbige takst for henholdsvis offentlig og privat parkeringsplads i terræn skulle være 23.000 kr. og 46.000 kr. Administrationen har efterfølgende indhentet referencepriser fra sammenlignelige anlægsprojekter. På baggrund af referencepriserne vurderer administrationen, at taksterne for parkeringspladser i terræn skal fastsættes noget højere. Begrundelsen herfor er, at anlægsomkostningen pr. parkeringsplads i det nuværende marked er noget højere end tidligere antaget. Hertil kommer behov for økonomi til grundkøb samt obligatorisk tillæg på den senest offentliggjorte gennemsnitlige grundværdi (ca. 200 kr.) pr. kvadratmeter.

Det er administrationens vurdering, at omkostningen til etablering af parkeringshus eller -kælder er det dobbelte af omkostningen til etablering i terræn.

Administrationen anslår, at det økonomiske bidrag skal fastsættes ud fra et konservativt forsigtighedsprincip, således at det sikres, at parkeringsfondens midler rækker til at udføre de nødvendige anlægsarbejder og grundkøb. Dette ud fra betragtningen om, at når først bygherre og/eller grundejer har indbetalt beløbet for at opnå dispensation, kan kommunen ikke efterfølgende opkræve et yderligere beløb, såfremt det måtte vise sig, at anlægsomkostningen til parkeringspladsernes etablering er højere end forventet. Administrationen gør opmærksom på, at den præcise omkostning til etablering af parkeringspladser i enten terræn eller parkeringshus vil bero på en konkret tilbudsindhentning, herunder antallet af parkeringspladser.

I forlængelse af ovenstående foreslår administrationen, at der fastsættes følgende takster for etablering af parkeringspladser:

| | |
|--|-------------|
| Privat parkeringsplads i terræn | 75.000 kr. |
| Offentlig parkeringsplads i terræn | 37.500 kr. |
| Privat parkeringsplads i parkeringshus eller -kælder (gælder for ejendomme med bebyggelsesprocent på 110 eller højere) | 150.000 kr. |
| Offentlig parkeringsplads i parkeringshus eller -kælder (gælder for ejendomme med bebyggelsesprocent på 110 eller højere) | 75.000 kr. |

Anlægges parkeringspladser som offentlige, skal bidraget til parkeringsfonden nedsættes til det halve. Derfor svarer beløbene for de offentlige parkeringspladser til 50 % af beløbene for de private parkeringspladser.

Taksterne fremgår af **bilag 2**, og vil skulle ledsage vedtægterne.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at der med oprettelsen af en parkeringsfond for Odinsvej kvarteret vil kunne skabes grundlag for at omdanne Odinsvej kvarteret til en attraktiv funktionsblandet bydel. Administrationen vurderer, at kommunen med de udarbejdede vedtægter vil have et godt redskab til at kunne håndtere henvendelser fra bygherrer og grundejere, som måtte ønske dispensation fra de gældende parkeringsnormer. Endeligt vurderer administrationen, at de foreslåede takster for etablering af henholdsvis offentlige og private parkeringspladser er retvisende for hvad det vil koste at etablere større parkeringsarealer.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Klima- og Miljøudvalget, at orienteringen tages til efterretning.

Direktionen indstiller til Plan- og Boligudvalget,

1. at vedtægterne i **bilag 1** tiltrædes.
2. at taksterne i **bilag 2** tiltrædes.

Sagens forløb

25-10-2023 Klima- og Miljøudvalget

Til efterretning.

Bilag

Bilag 1_Vedtægter for Odinsvej kvarterets parkeringsfond_13_11_2023

Bilag 2_Takstblad for Odinsvej kvarterets parkeringsfond_13_11_2023

Punkt 10: Dunbyen - Ansøgning om dispensation til parkeringsnorm

23-003335

Beslutning

Ad. 1. Godkendes med den ændring, at det reduceres fra 345 til 315 p-pladser

Ad. 2 Godkendes med den ændring, at op til 130 af de 315 p-pladser kan placeres uden for lokalplanområdet, mod at der indbetales for pladserne i områdets p-fond som private p-pladser.

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 der kan meddeles dispensation fra den gældende lokalplans bestemmelser vedr. parkeringsnorm.

Beskrivelse af sagen

Dunbyen er placeret i Odinsvejskvarteret, som fremadrettet skal omdannes og udvikles til et stationsnært og blandet byområde. Udviklingen af Dunbyen fungerer som en indgang til området, og som startskud for den kommende udvikling af hele området. Områdets stationsnære placering skaber potentiale for nytænkning af områdets mobilitet og klimaprofil, med fokus på den gående/cyklende trafik (som erstatning for en del af biltrafikken) samt plads til grønne områder.

Ejerne af området er i gang med at udarbejde et projekt for det kommende "Dunbyen" bestående af ca. 200 boliger samt kontor- og administrationsbygning **bilag 1**.

Området ved Ringsted Dun er omfattet af en eksisterende lokalplan nr. 225 **bilag 2**, som muliggør det kommende projekt. Projektet kræver en række dispensationer fra lokalplanen herunder byggeri uden for fastlagte byggefeltet og placering af friarealer. Disse dispensationer kan meddeles administrativt, ifm. ansøgning om byggetilladelse.

I tillæg til disse dispensationer ønskes der også mulighed for at reducere i parkeringsnormen fastlagt i lokalplan 225. Plan- og Boligudvalget skal ifølge Ringsted Kommunes delegationsplan, tage stilling til sager vedrørende reduktion af parkeringsnorm fastlagt i en lokalplan.

Dispensation til reduktion af parkeringsnorm

Lokalplan 225 (§5.4) fastlægger, at der skal udlægges følgende antal parkeringspladser:

Boliger: 1 plads pr. bolig

Liberale erhverv/kontorformål: 1 plads pr. 50 m²

Projektet rummer både bolig- og kontorformål, hvorfor der i praksis vil være tale om mulighed for en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, da der er tale om to anvendelser, som ikke optager alle parkeringspladser samtidigt.

Med udgangspunkt i den største samlede belægningsprocent, ønsker udvikler at reducere (dobbeltudnytte) antallet af parkeringspladser for boliger og administrationsbygning, således at der samlet skal etableres ca. 280 parkeringspladser mod 345 p-pladser hvis § 5.4 i lokalplan 225 skal overholdes uden dispensation. Beregning af dobbeltudnyttelse af p-norm er vedlagt som **bilag 3**.

Udvikler ønsker, at anlægge ca. 180 p-pladser inden for lokalplanområdet. De resterende ca. 100 p-pladser skal håndteres ved indbetaling til den nyoprettede p-fond som behandles på dette udvalgsmøde.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at det er væsentlig for områdets fremtidige profil, kvalitet og anvendelse, at der sikres tilstrækkelig plads til etablering af mødesteder og grønne områder i høj kvalitet, og at pladsanvendelse til parkering inden for området derfor begrænses, og placeres i fælles samlede anlæg i regi af p-fonden.

Administrationen vurderer med udgangspunkt i ovenstående, at det vil underbygge realiseringsmulighederne og kvaliteten af det fremlagte bebyggelsesprojekt, og at der med fordel kan tildeles dispensation fra Lokalplan 225 i forhold til dobbeltudnyttelse af p-normen, samt at der gives mulighed for, at en del af projektets parkering håndteres i p-fonden.

Administrationen vurderer, at det skal sættes som vilkår for dispensation til dobbeltudnyttelse af p-pladserne, at "Dunfabrikken" fremadrettet skal anvendes til administration eller kontorerhverv med "normale" åbningstider.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der tildeles dispensation til § 5.4 i Lokalplan 225, så p-pladserne for henholdsvis boliger og administration, som følge af dobbeltudnyttelse kan reduceres fra 345 p-pladser til 280 p-pladser.
2. at der gives mulighed for, at op til 100 af de 280 p-pladser kan placeres uden for lokalplanområdet, mod at der indbetales for pladserne i områdets p-fond.

Bilag

Skitseplan for Dunbyen

Lokalplan 225

Beregning dobbeltudnyttelse

Punkt 11: Anlægsbevilling til projektering af renovering af husvildeboliger i Dagmarsgade 71A og B

22-016201

Beslutning

Ad 1-4. 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 en tillægsbevilling og rådighedsbeløb for renovering af husvildeboliger i Dagmarsgade 71A og 71B.

Beskrivelse af sagen

Byrådet har afsat 6,1 mio. kr. med vedtagelsen af budget 2020 til renovering af midlertidige husvildeboliger i Dagmarsgade 71A og 71B. Det blev samtidig besluttet, at renoveringen skulle afvente at de skæve boliger var klar til indflytning.

Bygningen er opført i 1891 af Ringsted Håndværkssvendes sygekassestiftelse og fik i 1954 etableret to fælles toiletter i hver opgang (et toilet på hver etage). I 1961 blev der installeret et fællesbad i hver opgang og i 1983 blev vinduerne skiftet fra trævinduer til plastvinduer.

Dagmarsgade 71A og 71B er en bevaringsværdig bygning i SAVE klasse 4.

I budget 2020, er følgende renoverings-/ombygningsopgaver med i budgettet.

- Etablering af bad og toilet i de enkelte boliger.
- Fugtsikring af fundamenter og ydervægge.

Da det er fire år siden priskalkulationen for renoveringen blev foretaget, har administrationen valgt at genbesøge bygningen for en vurdering af forholdene og derefter en genvurdering af renoveringsprisen. Foruden vurdering om det tidligere overslag kunne holdes, er bygningen desuden blevet gennemgået for evt. yderligere fejl og mangler, og det har vist sig bl.a., at

- Skimmelvæksten i de nederste boliger er meget større end forventet
- Opgangstrapperne er slidte og trænger til en renovering. Det er især balustrene, hvor nogle er knækket eller mangler
- Bjælkelaget mellem kælderen og stueetagen er nedbrudt og skal på sigt udskiftes
- Taget har af flere omgange været utæt og skal inden for 5-7 år omlægges og defekte skiferplader skal udskiftes
- Enkelte kvistene er nedbrudte, og flere steder mangler der inddækninger på kvistene
- Køkkener i boligerne er medtagne og skal renoveres og enkelte steder er gulvbelægningen i køkkenerne slidt ned.
- Enkelte af dørene fra lejlighederne til trappegangen fremstår med store skader
- **Bilag**, foto.

Administrationen har genberegnet omkostningerne for en renovering af Døgmarsgade 71A og 71B. samt beregnet omkostningerne for yderligere fejl og mangler.

Renovering som vedtaget med budget 2020

1. Etablering af bad og toilet i hver af de 12 boliger samt fugtsikring af fundamenter og ydervægge. 7,65 mio. kr.*

*Prisstigningen skyldes de forhøjede priser på lønninger og materialer, der siden 2019, er steget med op til 30%.

Det er derudover nødvendigt af skimmelrenovere lejlighederne i stueetagen, reparere køkkenerne, sikre at trappeopgangene er sikkerhedsmæssigt i orden, reparere/udskifte de defekte lejlighedsdøre samt sikre niveaufri adgang til trappeopgangen.

Disse tiltag skønnes at koste yderligere 1,2 mio. kr. En nødvendig renovering skønnes derfor at koste 8,9 mio. kr.

| Økonomisk overslag for nødvendig renovering af Døgmarsgade 71A + 71B | |
|--|------------------|
| | |
| Byggeplads | 800.000 |
| 2. sal | 1.050.000 |
| 1. sal | 1.100.000 |
| Stueetage | 1.700.000 |
| Kælder | 850.000 |
| Udendørs | |
| Uforudsete udgifter | 1.100.000 |
| Rådgivning | 1.050.000 |
| <i>Oprindelig budgetteret renovering i alt</i> | <i>7.650.000</i> |
| | |
| <i>Nødvendige supplerende renoveringer</i> | |
| Trappeopgang | 200.000 |
| Køkkener | 150.000 |
| Skimmelrenovering i 4 lejligheder | 750.000 |
| Niveaufri adgang | 150.000 |
| <i>Supplerende renoveringer</i> | <i>1.250.000</i> |
| | |
| <i>Renovering i alt</i> | <i>8.900.000</i> |
| | |
| Manglende finansiering | 2.800.000 |
| | |
| Evt. støtte til skæve boliger | 1.600.000 |
| <i>Renovering hvis Ringsted Kommune får støtte</i> | <i>7.300.000</i> |

Jævnfør Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) kan der søges tilskud til de boliger, der er egnede for gangbesværede. Der kan ansøges om tilskud på 0,4 mio. kr. pr. bolig. For Dagmarsgade 71A og 71B vil det være fire boliger, der kan søges tilskud til. dvs. 1,6 mio. kr. Støttemidler udmøntes efter endt renovering. Støttemidlerne skal være ansøgt og godkendt før renoveringen må startes op.

Den reelle renoveringspris vil derfor være 7,3 mio. kr. i fald Ringsted Kommune får tilsagn om støtte til de fire boliger i stueetagen.

I dag sender Ringsted Kommune borgere på forsorgshjem, da der ikke er boliger nok til denne type borgere. Prisen pr. anbringelse er på ca. 0,7 mio. kr. pr. år. En renovering af Dagmarsgade 71A og 71B vil derfor kunne give en væsentlig besparelse i forhold til genhusning uden for kommunen, når lejlighederne kan udnyttes mere intensivt end i dag.

Yderligere fejl og mangler på bygningen som kræver renovering på sigt

1. Renovering/udskiftning af lejlighedsgulve inklusiv bjælkelag mod kælder 5,35 mio. kr.
2. Nye vinduer og yderdøre 2,0 mio. kr.
3. Nyt tag inkl. nye kviste 1,5 mio. kr.

Der vil derfor på sigt (3-10 år) skulle foretages yderligere renoveringer i bygningen på 8,85 mio. kr.

Alternativ – nye boliger

Som alternativ reference har administrationen vurderet, hvad prisen for opførelse af nye boliger på anden location vil koste.

Som reference er der taget udgangspunkt i de skæve boliger på Køgevej 49A. Her er der afsat godt 12,5 mio. kr. til otte boliger.

Opførelsen af 12 boliger, som dem der bliver bygget på Køgevej 49A, vil koste godt 20 mio. kr. hertil skal der fradrages en forventet støtte på 4,8 mio. kr. i støtte for etablering af skæve boliger. Dette er baseret på at alle boliger har niveaufri adgang og derfor kan modtage støtte, enten ved at der kun bygges i stueplan eller med elevator. Der vil desuden komme en indtægt på salg af Dagmarsgade 71A og 71B på skønnet 2 mio. kr. Der vil derfor være en udgift til nye boliger på godt 13 mio. kr..

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Med denne sag søges en anlægsbevilling på 8,9 mio. kr. til projektet Renovering af Dagmarsgade 71A og 71B.

Anlægsbevillingen finansieres delvist af de tidligere afsatte 6,1 mio. kr. til projektet, delvist af rådighedsbeløb til indtægter og indtægtsbevilling på anlæg på 1,6 mio. kr. i form af tilskud fra Social- og Boligstyrelsen samt med 1,2 mio. kr. fra byudviklingsfonden.

Byudviklingsfondens forventede saldo er pr. 18. september 2023 -19,2 mio. kr. Der kan således rådes over i alt 5,8 mio. kr. fra byudviklingsfonden.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at der i Ringsted Kommune mangler boliger til socialt udsatte borgere. Med renovering af Dagmarsgade 71A og 71B vil Ringsted Kommune kunne skabe boliger, som vil kunne tilgodese de udsatte borgere.

Det er administrationens vurdering, at den nuværende placering på Dagmarsgade er meget velegnet. Her er der nærhed til relevant fagpersonale, nærhed til bymidten, og der er et etableret kendskab til målgruppen hos dem, der bor tæt på.

Det er dog også administrationens vurdering, at opførelsen af 12 nye boliger, kan være den totaløkonomisk bedste business case for Ringsted Kommune, når forventede udgifter til renovering i de kommende år medregnes. Dette forudsætter dog at der kan findes en kommunalt ejet grund, som er velegnet til formålet.

Konsekvenser for handicapområdet

Renoveres Dagmarsgade 71A og 71B, vil man kunne gøre de fire lejligheder i stueetagen egnede for gangbesværede.

Indstilling

Direktionen indstiller til Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, at orienteringen tages til efterretning.

Direktionen indstiller,

1. at der afsættes rådighedsbeløb til anlæg på 2,8 mio. kr. til Renovering af Dagmarsgade 71A og 71B, finansieret med 1,6 mio. kr. i tilskud fra Social- og Boligstyrelsen samt 1,2 mio. kr., fra Byudviklingsfonden.
2. at der afsættes rådighedsbeløb til indtægter på 1,6 mio. kr. til tilskud til projektet fra Social- og Boligstyrelsen.
3. at der gives anlægsbevilling til indtægter på 1,6 mio. kr. til Renovering af Dagmarsgade 71A og 71B
4. at der gives anlægsbevilling til udgifter på 8,9 mio. kr. til Renovering af Dagmarsgade 71A og 71B.

Sagens forløb

23-10-2023 Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Taget til efterretning.

Ej til stede: Mazlum Öz (stedsfortræder Jette Nygaard)

Bilag

Bilag - Billeder

Punkt 12: Nyt Dagtilbud Benløse - Børnehuset Mælkevejen, præsentation af vindende projekt

23-001369

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag gives en orientering om og fremlæggelse af det vindende projekt på Nyt dagtilbud Benløse - Børnehuset Mælkevejen

Beskrivelse af sagen

Byrådet besluttede på den 9. maj 2022, pkt. 10, at godkende en plan for udbygning af dagtilbudskapaciteten i Benløse ud fra beslutning i Børne- og Familieudvalget den 26. april 2022 pkt. 3: ”Det anbefales, at der arbejdes videre med nybygning af et selvstændigt dagtilbud i Benløse, hvor der udarbejdes en realistisk tidsplan. Det anbefales endvidere, at der udarbejdes et anlægsforslag til budget 2023 til en ny institution” samt beslutning i Økonomiudvalget den 2. maj 2022, pkt. 10: ”Anbefales godkendt med fagudvalgenes bemærkninger og med en yderligere bemærkning om, at der fremlægges en sag, der tager udgangspunkt i en placering på en af de afsatte grunde i Kærup Erhvervsparke”.

Med vedtagelse af Budgetaftale 2023 er det besluttet at afsætte midler til " Etablering af ny børnehave i Benløseområdet. Budgettet er afsat til modulbyggeri til 99 børn. Der udarbejdes en sag til de relevante fagudvalg".

Byrådet besluttede den 14. november 2022, pkt. 18, at dagtilbuddet skulle placeres på matr. 3y og 3s, Koppervej i Benløse og at byggeriet skulle gennemføres som et præudviklet modulbyggeri. Byrådet vedtog samtidig, at udvalgene skulle inddrages før gennemførelse af totalentrepriseudbud.

Byrådet besluttede den 11. april 2023 pkt. 17, at for udvælgelse af det økonomisk mest fordelagtige tilbud skulle følgende underkriterier ligges til grund.

1. Økonomi (vægtning på 20 %)
2. Pædagogiske funktionskrav og ønsker (vægtning på 25 %)
3. Tekniske funktionskrav og ønsker (vægtning på 25 %)
4. Design (vægtning på 15 %)
5. Bæredygtighed (vægtning på 15 %)

Ved licitationen af totalentrepriseudbuddet indkom der to meget seriøse tilbud og efter evaluering har administrationen tildelt opgaven til JYTAS A/S

Evalueringen er fortaget af projektgruppen bestående af medarbejder fra Vej- og Ejendomscenter og Børnecenteret.

Det vindende projekt

Det nye dagtilbud Benløse er en institution, som inviterer til trivsel. Her er der plads til leg, læring og udfoldelse for børn i børnehave- og vuggestuealderen. Den klare organisering af funktioner skaber en institution, der er let at navigere i for alle brugere og planen er disponeret med to fløje, som støder op mod et stort fællesrum. Den nordlige fløj er indrettet som vuggestue og den sydlige som børnehave, hvilket er med til at skabe en naturlig opdeling af institutionen og børnene i forskellige aldersgrupper.

Hjerte af bygning

I hjertet af bygningen ligger fællesrummet, som er centralt placeret med direkte forbindelse til både vuggestue- og børnehaveafdelingerne, samt til administrationen, køkkenet, personaleindgang og tekniske funktioner. Ved at placere disse funktioner centralt i bygningen skabes en levende og overskuelig midte med korte afstande til de tilstødende rum.

Fællesrummet er et samlingssted med mange muligheder. Her er der bl.a. plads til fællesspisning og leg mellem alderstrinnene, men rummet indbyder også til uforstyrrede og mere rolige aktiviteter med siddenicher og læsehjørner. Store vinduespartier med udgang åbner rummet op, og legeplads og fællesrum flyder sammen og sikre stor fleksibilitet i brugen af institutionen.

Ankomst og flow

Institutionen er disponeret med to overdækkede hovedindgange, på hver sin side af fællesrummet. Garderobes leder brugeren videre til en opholdsgang, der fungerer som hovedåren i byggeriet, og som skaber en sammenkobling mellem afdelingerne. Liggehallen er placeret let tilgængeligt, men ugeneret i den ene fløj og puslerum og toiletter er ligeledes placeret, så børn og personale har let adgang.

Decentrale indgange på begge sider af institutionen ligger med direkte forbindelse til udearealerne.

Arkitektur i børnehøjde

Siddenicher i vinduerne på gangarealerne indbyder til rolige lege og hyggestunder, og gulv til loft vinduer giver et fint kig ud på legepladsen samt byder naturen indenfor. Desuden åbner ruder i børnehøjde i enkelte af dørene op for opdagelse imellem rummene og i læse- og stillerum kan børnene finde ro og plads til fordybelse.

Legerummet, som er placeret midt i fællesrummet, kan bruges med forskellige formål. Det kan indrettes med klatrevægge og andre faste aktivitetsredskaber, som udfordrer børnenes motoriske udvikling, eller bruges som afskærmet stillezone til mere rolige aktiviteter.

I forbindelse med køkkenet giver et podium mulighed for børnene og personalet at samles og følge med i madlavningen i dagligdagen, og ligeledes kan den fleksible indretning i fællesrummet bruges på mange forskellige måder.

Overdækkede udezoner

Institutionen rummer mange overdækkede udezoner, som kan benyttes til forskellige pædagogiske og sociale aktiviteter i hverdagen samt udnyttes i løbet af året med et omskifteligt vejr. De trygge og beskyttede udezoner ligger i nær forbindelse med grupperum, fællesarealer og liggehal, og er et stort aktiv for bygningen, da det skaber stor fleksibilitet i overgangen mellem ude og inde.



I **bilag** kan ses flere detaljer af projektet.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering at med projektet fra JYTAS for kommunen et dagtilbud, som tilgodeser pædagogiske og tekniske behov, under samtidig hensyntagen til design og bæredygtighed. Administrationen vurderer endvidere, at det udarbejdede projekt tilgodeser de pædagogiske behov på en måde, der giver såvel børn som personale gode rammer for trivsel. Derudover vurderer administrationen, at bygningen har tekniske og velovervejede driftsvenlige løsninger.

Konsekvenser for handicapområdet

Byggeriet lever op til alle gældende krav for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Sagens forløb

23-10-2023 Børne- og Familieudvalget
Orientering taget til efterretning.

Bilag

Bilag illustrationer Børnehuset Mælkevejen

Punkt 13: Orientering om regler for, og hidtidig håndtering af, overskudjord i anlægsprojekter

23-010372

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Indhold

Indledning

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

I denne sag orienteres om regler for, og hidtidig håndtering af, overskudsjord i anlægsprojekter.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede på mødet den 28. august 2023 pkt. 18, at administrationen skal udarbejde en sag med oplysning om regler for og hidtidig håndtering af overskudsjord i anlægsprojekter, med henblik på vurdering af om der kan optimeres i processerne.

Overskudsjord, og jord generelt, opdeles i 5 klasser, hvor Klasse 0-1 er ren jord, Klasse 2-3 er lettere forurenede jord, og Klasse 4 er kraftigt forurenede jord.

Ren jord og forurenede jord i Klasse 2-3 må oftest indbygges inden for det område det er gravet op, hvis det er af så god kvalitet at det kan genbruges. Der kan dog være undtagelser for brug af Klasse 2-3 jord i forbindelse med byggeri af boliger eller børneinstitutioner. Klasse 4 jord kan i nogle tilfælde også genbruges, men det afhænger af hvilke typer forurening der er tale om, og hvordan arealet efterfølgende anvendes. Forurenede jord, uagtet klasse, der ikke kan bruges på stedet, skal bortkøres til en godkendt jordmodtager. Bortkørsel af forurenede jord skal godkendes af kommunens miljømyndighed.

Hvad angår bortkørsel af jord så kan Klasse 0-1 jord, og i flere tilfælde også Klasse 2-3 jord, køres til jordmodtagere som oplagrer det og sælger det videre til fremtidige støjvolde. Det kan også køres direkte til støjvolds- eller opfyldningsprojekter, såfremt de er åbne for alle, hvilket ikke altid er tilfældet. Klasse 4 jord må oftest kun køres til deponi eller jordoprensning ved miljøgodkendte virksomheder.

Jord kan køres direkte til støjvoldsprojekter eller anden nyttiggørelse. Miljøloven giver mulighed for at bruge jord til nyttiggørelse, hvilket eksempelvis er støjvolde, landindvinding eller til rekreative formål. Sådanne projekter kræver lokalplaner og miljøgodkendelse. Endeligt kan ren jord også bruges til jordforbedring hos landmændene, hvilket kræver landzonetilladelser og miljøgodkendelser. Her skal det påvises at det er jordforbedring og ikke blot udjævning af terræn.

For både kommunale og private projekter er det derfor ofte muligt at undgå jordkørsel ved at anvende jorden til rekreative formål i projektet. Dette forudsætter dog at udvikler har sikret at det er indarbejdet i eksempelvis en projektlokalplan for et nyt boligområde.

I kommunens anlægs- og byggeprojekter tilstræber administrationen altid at genindbygge/genbruge mest mulig jord. Dette gøres eksempelvis ved at råjord genindbygges i det enkelte projekt, hvis jorden er indbygningseget. Ringsteds lerjord er ofte af så god kvalitet, at den kan bruges til genindbygning, men hvis den er våd er den uegnet. Derfor tilstræber administrationen også at projekter med meget jordarbejde ligger i sommerhalvåret. Muldjord kan ikke bruges til indbygning og der er ofte et overskud efter et anlægsprojekt.

Det er meget forskelligt hvor meget jordoverskud kommunens bygge og anlægsprojekter generer. En cykelsti langs en eksisterende vej inde i byen har oftest et meget lille jordoverskud, mens en cykelsti ude på åbent land har et relativt stort jordoverskud fordi der her skal fjernes meget muldjord. Byggerier har oftest et jordoverskud der er nogenlunde proportionalt med bygningens flade. Anlæg af en faskine giver lige så meget jordoverskud som den fylder da den ligger under jorden. Udstykninger og byggemodninger varierer meget. Her afhænger det meget af terrænets udformning, og hvordan regnvand håndteres.

Der er projekter på vej, som vil forbedre mulighederne for at både offentlige og private bygherrer kan aflevere jord i Ringsted Kommune. Projekterne omfatter støjvold ved afkørsel 36 nord, støjvolde i Hulemarken samt mulige støjvolde ved Kværkeby, hvor lokalplanen ikke er opstartet endnu.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at bortkørsel af overskudsjord fra kommunens projekter altid søges minimeret.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Punkt 14: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 15: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 16: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.