

DAGSORDEN Plan- og Boligudvalget 2021 d. 29-11-2021

Mødedato Mandag d. 29. november 2021 kl. 17:00

Mødested Møderum 1, Rønnedevej

Mødedeltagere Henrik Kjær, Karin Egeberg, Line Lynnerup, Per Flor, Lisbeth Andersen, Timo Jensen, Daniel Nørhave

Indholdsfortegnelse

Henlæggelse af beføjelser og pligter - Midt- og Sydsjællands Brand og Redning.....	3
Fysisk samling af administrationen.....	5

Punkt 1: Henlæggelse af beføjelser og pligter - Midt- og Sydsjællands Brand og Redning

21-015559

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	ÆGU	PBU	KMU	BUU	KFU	SAMU
Orientering								
Indstilling		x		x				
Beslutning	x							

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, ÆGU=Ældre- og Genoptræningsudvalg, PBU=Plan- og Boligudvalg, KMU=Klima- og Miljøudvalg, BUU=Børne- og Undervisningsudvalg, KFU=Kultur- og Fritidsudvalg, SAMU=Social- og Arbejdsmarkedsudvalg

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til henlæggelse af beføjelser og pligter jf. Byggeloven fra ejerkommunerne til Midt- og Sydsjællands Brand og Redning (MSBR).

Beskrivelse af sagen

Den 1. juli 2018 trådte en ændring af Byggeloven (lov nr. 734 af 8/6 2018) i kraft, der bl.a. giver kommunalbestyrelsen mulighed for at henlægge beføjelser og pligter til en fælles beredskabskommission til på stedet at træffe afgørelser om brandsikkerhedsmæssige forhold, hvor brugen af en bygning udgør et ulovligt forhold efter Byggeloven, og der er konkret risiko for personskade.

Denne henlæggelse af beføjelser og pligter der beskrevet i "Bilag 2 til Interessentskabskontrakt for Midt- og Sydsjællands Brand og Redning" **Bilag 1** blev vedtaget af Beredskabskommissionen på møde den 28. november 2018 (sag nr.

3). Ejerkommunerne har efterfølgende vedtaget henlæggelsen.

Desværre er bilaget ved en fejl aldrig blevet fremsendt til Ankestyrelsen for en godkendelse.

Den 1. januar 2021 trådte en ny ændring af Byggeloven (lov nr. 2080 af 21/12 2020) i kraft, der bl.a. giver kommunalbestyrelserne mulighed for at henlægges beføjelser og pligter til en fælles beredskabskommission til at udstede påbud og forbud i forbindelse med brandsyn.

Muligheden for at udstede påbud og forbud i forbindelse med brandsyn har indtil nu og indtil 31. december 2021 været hjemlet i Beredskabsloven. 2021 er et overgangså, hvor denne lovhjemmel er i begge lovgivninger.

Den seneste lovændring er en konsekvens af en overflytning af reglerne om brandsyn fra Beredskabsloven til Byggeloven. En endelig henlæggelse af beføjelser og pligter jf. de to nævnte ændringslove er betinget af en godkendelse af nyt bilag til Interessentskabskontrakten af Beredskabskommissionen, en godkendelse af de enkelte byråd/kommunalbestyrelser i ejerkommunerne samt godkendelse af Ankestyrelsen.

Beredskabskommissionen har godkendt ændringerne på deres møde den 28. april 2021 **Bilag 2**

Inddragelse og høring

Sagen kræver ingen inddragelse af eksterne parter og sagen har ikke været i høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det vurderes hensigtsmæssigt, at henlæggelse af beføjelser og pligter jf. de to nævnte ændringslove sammenskrives i et nyt bilag 2 til Interessentskabskontrakten, og nødvendigt at henlæggelsen godkendes.

Såfremt henlæggelsen ikke sker, vil det ikke være muligt for MSBR, som praksis har været indtil nu i forbindelse med brandsyn jf. hjemlen i Beredskabsloven, at træffe afgørelser og udstede påbud og forbud i de i lovene nævnte situationer, og der vil kun kunne træffes sådanne afgørelser og udstede påbud og forbud af den kommunale byggemyndighed, hvilket forudsætter at repræsentanter for den kommunale byggemyndighed, kan kontaktes og tilkaldes uden for normal arbejdstid.

Konsekvenser for handicapområdet

sagen vurderes ikke at have konsekvenser for Handicaprådet

Indstilling

Direktionen indstiller, at bilag til Interessentskabskontrakten om henlæggelse af beføjelser og pligter jf. ændringslove (lov nr. 734 af 8/6 2018 og lov nr. 2080 af 21/12 2020) godkendes og kan fremsendes til endelig godkendelse hos Ankestyrelsen.

Sagens forløb

29-11-2021 Plan- og Boligudvalget

Beslutning ikke frigivet

30-11-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1: Protokoludskrift Beredskabskommissionen 2021.04.28_Henlæggelse af beføjelser og pligter

Bilag 2: Sag nr. 4 Bilag A - Bilag 2 til Interessentskabskontrakt for Midt- og Sydsjællands Brand og Redning

Punkt 2: Fysisk samling af administrationen

19-6123A

Indhold

Indledning

Sagsgang:

	BY	ØK	ÆGU	PBU	KMU	BUU	KFU	SAMU
Orientering								
Indstilling		x		x				
Beslutning	x							

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, ÆGU=Ældre- og Genoptræningsudvalg, PBU=Plan- og Boligudvalg, KMU=Klima- og Miljøudvalg, BUU=Børne- og Undervisningsudvalg, KFU=Kultur- og Fritidsudvalg, SAMU=Social- og Arbejdsmarkedsudvalg

I denne sag orienteres om resultatet af gennemførte analyser af eksisterende administrationsbygningers potentiale og tilstand, med henblik på etablering af samlet administrationsbygning. I sagen skal der endvidere tages stilling til, om administrationen skal arbejde videre med at undersøge mulighed for at etablere en fysisk samling af administrationen i bygningsmassen, som tidligere har dannet ramme om dunfabrikken Ringsted Dun.

Sagens bilag er lukket da det vedrører mulige salg af fast ejendom og kontraktforhandlinger. Bilagene kan åbnes hvis projektet om en samlet administration skrinlægges eller når kontraktforhandlinger og salg er gennemført.

Beskrivelse af sagen

Med afsæt i politisk ønske om at undersøge muligheden for at opnå driftsbesparelser godkendte Byrådet den 11. januar 2021, pkt. 3 en anlægsbevilling på budget 2021 på 0,5 mio. kr. til forundersøgelse vedrørende samling af administrative ejendomme.

Administrationen udbød i vinteren 2021 opgaven med at vurdere, hvorvidt der ville være potentiale for, ved om- eller tilbygning af de nuværende bygninger, at skabe en administrativ bygning med tidssvarende og fleksibel indretning, som kan rumme op til ca. 460 medarbejdere. Den rådgivende ingeniørvirksomhed MOE har kortlagt de eksisterende bygningernes potentiale.

I aftaleforholdet med MOE var der indarbejdet en option, som kunne benyttes, såfremt analysen fra MOE viste, at der ikke var grundlag for at anvende den eksisterende bygningsmasse som en samlet administrationsbygning. Optionen indebar, at MOE skulle vurdere dunfabrikkens potentiale som administrativ bygning.

Alle centerchefer har i foråret 2021 forholdt sig til hvad erfaringerne med hjemsendelse under Covid19 har betydet. Det var vurderingen på det tidspunkt, at på en given dag ville maksimalt ca. 80% af medarbejderne fremmøde fysisk på arbejdspladsen, men de 20 % arbejder hjemme, afvikler ferie eller er til eksterne møder, kurser o.l. Efterfølgende har koncernledelsen igangsat en drøftelse af fremtidens arbejdsplads og de funktioner og rammer som en fælles administrationsbygning skal tilbyde. Det er forventningen at det vil kunne reducere antallet af klassiske arbejdspladser som skal etableres og åbne mulighed for nye typer arbejdspladser.

Der tages i det følgende udgangspunkt i, at der skal være kontorpladser i en eller anden form til 460 medarbejdere.

Såfremt 20 % af pladserne ikke behøver at være faste, hvor medarbejderne kan cirkulere på øvrige, ledige pladser, arbejde i gruppe- eller mødelokaler etc., vil der være behov for 370 faste arbejdspladser.

Uanset er målsætningen, at der er en plads til alle administrative medarbejdere i en samlet administration, men pladsernes indretning og placering kan variere, afhængig af hvor meget man sidder fast på arbejdspladsen, eller alternativt har hjemmearbejde, er til møder eller ude på projekter. Dette vil blive drøftet med MED-systemet.

Hjemmeplejen kører ud fra Amtsstue Alle og har omklædnings- og parkeringsfaciliteter der, og er derfor forudsat at blive. Dele af IT og storkøkken kan ligeledes med fordel blive på Amtsstue Alle. Denne bygning forudsættes derfor bevaret som kommunal ejendom.

Administrationen er i dag placeret i en blanding af storrum, flerrum og enkeltmandsrum i bygninger, som ikke er tidssvarende og i begrænset omfang giver mulighed for optimal arealudnyttelse. Den gennemsnitlige pladsnormering pr. medarbejder i administrationsbygningerne er på nuværende tidspunkt 25 m².

Erfaringstal fra nyere byggerier viser, at der i et effektivt udnyttet byggeri er brug for 18-20 m², da bygningerne kan indrettes mere effektivt. Derved kan der spares mindst 20 % areal ved en samlet administration, og derved også 20 % mindre bygningsareal at drifte.

De eksisterende bygninger er blevet gennemgået af MOE, som har vurderet, at såfremt administrationen skal samles i et fælles byggeri, vil ingen af de nuværende bygninger være anvendelige til at rumme en samlet administration, ej heller med eventuel om- eller tilbygning. Vurderingsrapporten er vedhæftet som **bilag 1**.

Administrationen har derfor undersøgt, om der er andre bygninger i Ringsted Kommune, som kan benyttes til en samlet administration, og om der kan være en positiv økonomi i at gøre dette. Administration har været i dialog med ejere af bygninger og arealer ved den tidligere dunfabrik (Ringsted Dun) syd for banen i Ringsted centrum, hvor der vil være mulighed for at samle administrationen.

Administrationen har drøftet med ejerne af den tidligere dunfabrik hvordan administrationen kan samles i en moderne og tidssvarende bygning. Det er i første omgang sket på baggrund af projekt som tidligere er udarbejdet til en statslig enhed. Som nævnt har kommunen desuden fået en første evaluering af bygningens egnethed fra MOE, som påpeger en række elementer som skal undersøges nærmere. Den overordnede konklusion er dog at ”Den gamle Dunfabrik har samlet set et stort potentiale for at blive transformeret til en ny, moderne administrationsbygning, der trækker tydelige tråde tilbage til den historie stedet rummer.”

Inddragelse og høring

Det forudsættes, at MED-systemet inddrages i det videre arbejde.

Økonomi

Sagen har pt. ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Der resterer ca. 200.000 kr. af bevillingen på 0,5 mio. kr. til analysearbejde i 2021. Der er afsat 0,5 mio. kr. til yderligere analyser i budget 2022.

Vurdering

Administrationen vurderer, med afsæt i rapporten fra MOE, at hverken Hækkerupsvej 1, Amtstue Alle 71, Nørregade 100 eller Rønnedevej 9 har potentiale for at kunne udgøre en samlet administrativ bygning. Begrundelsen herfor er, at der hverken er mulighed for om- eller tilbygning, ligesom det heller ikke er muligt at etablere 300 parkeringspladser i tilknytning til de pågældende bygninger.

Det er derimod administrationens vurdering, at der er grundlag for at samle administrationen fysisk i den tidligere dunfabrik. I det følgende skitseres, hvordan en businesscase kan se ud. Administrationen forudsætter, at alle 460 medarbejdere får en arbejdsplads i en fysisk samlet administration, men denne vil afhænge af, hvilket behov medarbejderen har for at være fast eller fleksibelt i bygningen.

Endelig pris for en bygning vil afhænge af antal kontorpladser, og om der ønskes flere eller færre funktioner ind i bygningen. Byggeriet vil kunne stå klart 2-3 år efter en endelig politisk beslutning.

Administrationen har forudsat, at pladserne ved Amtstue Alle 71 beholdes til dagpleje, storkøkken, etc. Der vil være plads til evt andre kommunale formål. De øvrige bygninger og grunde, undtaget det gamle rådhus, foreslås solgt.

I alt forventes grundsalg af bygninger at kunne bidrage med 50-60 mio. kr. Se bilag 2 for uddybning (lukket).

Den årlige drift af bygninger vil blive billigere end nu, da den tidligere dunfabrik forudsættes ombygget til nuværende høje energikrav. Erfaringstal viser, at indvendig drift vil blive væsentlig billigere, hvor det skønnes man nemt vil kunne spare 25 % på el- og varmeudgifter. I de eksisterende bygninger er der et vedligeholdsefterslæb, samt større driftsomkostninger, som ses af nedenstående.

De nuværende bygninger vil blive gennemgået i 2022 som led i den politisk besluttede vedligeholdelsesplan. Det må forventes at denne gennemgang vil vise et betydeligt efterslæb og risiko for omkostninger ud over de anførte.

Bygning	Antal m2	Arbejdspladser	M2 pr plads	Registreret efterslæb	Efterslæb pr m2	Årligt driftsbudget 2019	Driftsbudget pr m2
Hækkerupsvej 1	2.137	92	23	1.593.000	745	807.000	377
Nørregade 100	3.298	135	24	12.424.000	3.767	1.766.000	535
Rønnedevej 9	2.478	94	26	1.065.000	430	894.000	360
I alt				15.082.000		3.467.000	

I ovenstående skema giver et årligt driftsbudget for de bygninger, som tænkes solgt ca. 3,5 mio. kr. Det kendte efterslæb, primært på Nørregade 100 udgør ca. 15 mio. kr. Med et 25-årigt perspektiv er det administrationens konservative skøn at der er et yderligere efterslæb på 20 mio. kr. Det samlede beløb er derfor sat til 35 mio. kr.

Administrationen vurderer, at en fysisk samlet administration i optimalt indrettede lokaler vil kunne fungere mere effektivt, og der vil være visse funktioner, der i dag er på alle adresser, som vil kunne samles og effektiviseres i et samlet byggeri. Der vil yderligere være muligheder for at reducere og optimere i antal kopimaskiner, kaffemaskiner, AV-udstyr i

mødelokaler o.l. ved en centralisering. Besparelser på inventar vurderes at udgøre ca. 0,5 mio. kr. pr. år. Dette giver nedenstående meget grove regnestykke, beregnet over en afskrivningsperiode på 25 år:

Emne	Besparelse/indtægt mio. kr.	Samlet over 25 år mio. kr.
Salg af grunde og bygninger	55	55
Sparet drift ved nyere byggeri	25 % af 3,467 = 0,87	21,8
Sparet vedligeholdelsesbehov (registeret efterslæb)	35	35
Sparet inventar (kopimaskiner mm)	0,5	12,5
I alt	91,4	124,3

Administrationens vurdering af den samlede businesscase fremgår af bilag 2. Bilag er lukket af hensyn til kommunens forhandlingssituation.

Etablering af et fælles administrationscenter i dunfabrikken vil dels sikre at en væsentlig industriarv i Ringsted bevares og sikres nyt liv. Dels vil det være et betydeligt løft til omdannelsen af Odinsvej kvarteret, som indgår i den nye kommuneplan. Nærheden til både stationen og centrum vil gøre området særdeles attraktivt. Anvendelsen af en eksisterende bygning vil være en klimamæssig gevinst, frem for nybyggeri.

Administrationen vurderer samtidig, at frasalg af de oprindelige administrationsbygninger til bl.a. boligformål vil kunne påvirke byudviklingen i Ringsted i en positiv retning.

Det er direktionens vurdering at en samling af administrationen i nye fælles lokaler vil bidrage til en mere effektiv organisation med en større helhedstænkning til gavn for borgerne, og til at skabe attraktive arbejdspladser ift. rekruttering og fastholdelse.

Ejerne af dunfabrikken råder over et forholdsvis stort areal med mange bygninger og muligheder, og vil være indstillet på at ombygge og udleje fabrikken til kommunen, evt. med forkøbsret for kommunen efter en årrække. En anden løsning kan være, at de ombygger og sælger bygningen til kommunen. Uanset vil kommunen skulle deponere et anlægsbeløb svarende til bygningens værdi, minus de energiforbedringer som er udført, hvilket vil forbedre projektøkonomien.

Såfremt man politisk ønsker at gå videre med sagen vil der skulle foretages grundigere økonomiske beregninger af udgifter til ombygning og indretning, juridiske udredninger af deponeringskrav og eventuel leje/købskontrakt, høringer samt tilpasning af nuværende projektforslag. Dette kan rummes inden for de afsatte midler i budget 2021 og 2022.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der ikke arbejdes videre med en samlet administration i de eksisterende lokaler
2. at administrationen arbejder videre med muligheden for at etablere en fysisk samlet administrativ enhed i bygningsmassen for den tidligere dunfabrik, med inddragelse af medarbejderne, og at der fremlægges et mere gennearbejdet beslutningsgrundlag i 1. halvår 2022.

Sagens forløb

29-11-2021 Plan- og Boligudvalget

Beslutning ikke frigivet

30-11-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet