

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 28-02-2022

Mødedato Mandag d. 28. februar 2022 kl. 18:00

Mødested Møderum 1, Rønnedevej

Mødedeltagere Andreas Karlsen, Sine Reffstrup, Jette Nygaard, Lene Reffstrup, Claus Bedemann, Pia Thøgersen, Klaus Hansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Anlægsbevilling til indtægter ved salg af jord til teknisk anlæg i Business Park Ringsted.....	4
Anlægsbevilling til indtægter for tilslutningsafgifter, ved salg i Business Park Ringsted.....	6
Anlægsbevilling til forbedring af indeklima 2022.....	8
Tilbageføring af midler til forprojektering af fremtidig Tandklinik.....	10
Helhedsplan for bymidten.....	12
Nedrivning af toilettet i Klosterlunden.....	16
Opstartssag vedrørende ny udvikling af butiksområde, Klosterparken.....	18
Ansøgning om lejeforhøjelse i støttede boliger - Andelsboligforeningen af 1941 afd. 10.....	23
Ansøgning om lejeforhøjelse i støttede boliger - Andelsboligforeningen af 1941.....	27
Ansøgning om lejeforhøjelse i støttede boliger - Andelsboligforeningen af 1941 afd. 7.....	29
Anlægsregnskab for projekt 357 Salg af bygninger til FGU på Campusområdet.....	33
Udbudsplan 2022.....	35
Orientering fra formand og direktør.....	38
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	39
Underskriftsark.....	40
Claus Bedemann ønsker en sag på Plan- og Boligudvalget vedr. Skæve Boliger/Miljørapport.....	41

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Punkt 17, initiativretssag fra Claus Bedemann, blev trukket af forslagsstiller.

Dagsorden godkendt herefter.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Punkt 17, initiativretssag fra Claus Bedemann, blev trukket af forslagsstiller.

Dagsorden godkendt herefter.

Punkt 2: Anlægsbevilling til indtægter ved salg af jord til teknisk anlæg i Business Park Ringsted

21-016670

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Indledning

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

I denne sag skal der tages stilling til indtægtsbevilling ved salg af jord til teknisk anlæg i Business Park Ringsted.

Beskrivelse af sagen

Business Park Ringsted etape 1 er udført i fællesskab med Ringsted Forsyning. Som en del af byggemodningen er der anlagt tekniske anlæg som pumpestationer for spildevand, pumpeanlæg for drikkevand og regnvandsbassiner. Ringsted Forsyning skal eje de arealer som deres tekniske anlæg ligger på. De pågældende arealer er nu endeligt opmålt, og er under udmatrikulering.

Ringsted Spildevand skal eje arealerne til tre pumpestationer på i alt 520 m², og fire regnvandsbassiner på i alt 39.973 m². Hvis indstillingen følges køber selskabet arealerne af Ringsted Kommune for 20 kr./m², i alt 809.860 kr. for de 40.493 m².

Ringsted Vand A/S har erhvervet areal fra privat grundejer til deres anlæg, hvorfor det ikke indgår i opgørelsen over for Ringsted Kommune.

18-20 kr./m² er almindelig afregningspris for tekniske anlæg. Ringsted Vand A/S har købt et areal af Kærups Erhvervspark A/S til deres vandanlæg i Business Park Ringsted for tilsvarende kvadratmeterpris. Arealerne er i lokalplanen udlagt til teknisk anlæg og har ikke en prissætning som Business Park Ringsteds øvrige arealer. Afregningsprisen på 20 kr./m² er efter aftale med Ringsted Spildevand A/S.

Inddragelse og høring

Sagen har været drøftet med Ringsted Forsyning. Det vurderes ikke relevant med anden inddragelse eller høring i forbindelse med denne dagsorden.

Økonomi

Der søges en anlægsbevilling til indtægter på 809.860 kr. til Business Park Ringsted anlæg 372. Anlægsbevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til indtægter

Vurdering

Administrationen vurderer at opmålingerne af de respektive arealer er korrekte, og at Ringsted Spildevand skal betale for arealerne.

Administrationen vurderer endvidere at de 20 kr./m² er en rimelig pris for jord der, fra projektets start, har været udlagt til teknisk anlæg.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller at der gives en anlægsbevilling til indtægter på 809.860 kr. som tilgår kassen.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 3: Anlægsbevilling til indtægter for tilslutningsafgifter, ved salg i Business Park Ringsted

21-016670

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Indledning

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

I denne sag skal der tages stilling til indtægtsbevilling for tilslutningsafgifter ved salg i Business Park Ringsted.

Beskrivelse af sagen

Som en del af anlægsomkostningerne ved byggemodningen af Business Park Ringsted har Ringsted Kommune betalt tilslutningsbidrag for spildevand til Ringsted Spildevand A/S. Kommunen opkræver efterfølgende tilslutningsbidrag fra køberene efterhånden som kommunens jord i Business Park Ringsted sælges.

For Business Park Ringsted etape 1 har kommune betalt Ringsted Spildevand A/S 37.425.791 kr. i tilslutningsbidrag.

I forbindelse med salget af de først seks grunde i Business Park Ringsted har opkrævning af tilslutningsbidrag ikke været indeholdt i indtægtsbevillingerne. Tilslutningsbidraget beløber sig for disse seks grunde til 13.717.461 kr. Se **bilag**.

Ved salg af grunde efter den 1. januar 2022 vil indtægtsbevillinger til opkrævning af tilslutningsbidrag være indeholdt i dagsordenen for hvert salg.

Inddragelse og høring

De enkelte grundejere er i forbindelse med køb af grunde oplyst om at de skal betale tilslutningsbidrag for spildevand til Ringsted Kommune.

Økonomi

Der søges om indtægtsbevilling til indtægter på 13.717.461 kr. til Business Park Ringsted anlæg 372. Anlægsbevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til indtægter.

Vurdering

Administrationen vurderer, at opgørelsen er korrekt, og at grundejerne skal betale tilslutningsbidraget til Ringsted Kommune.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have betydning for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der gives en anlægsbevilling til indtægter på 13.717.461 kr. som tilgår kassen.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Status over salg i Business Park Ringsted, pr. 31. januar 2021

Punkt 4: Anlægsbevilling til forbedring af indeklima 2022

21-017688

Beslutning

Anbefales godkendt.

Udvalget ønsker en opfølgning i junimødet.

Indhold

Indledning

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

I denne sag skal der tages stilling til anlægsbevilling til indeklimateforbedring 2022.

Beskrivelse af sagen

Med budgetaftale 2021-2024 vedtog byrådet årligt at afsætte 3 mio. kr. i årene 2021 – 2024 og i Budgetaftalen for 2022-2025 har byrådet afsat yderligere 3 mio. kr. i 2025 til forbedring af indeklimaet i de kommunale bygninger.

Midlerne i 2021 er brugt til bl.a. indkøb af indeklimamålere, så der kan skabes et præcist overblik over indeklimaet. Målerne bidrager også til at brugerne af lokalerne selv kan bidrage til ansvaret for et godt indeklima, for eksempel gennem jævnlig udluftning. I første omgang er der sat målere op i alle klasselokaler, hvor der ikke er mekanisk ventilation. I løbet af foråret 2022 bliver der sat indeklimamålere op i børneinstitutionerne. Der er sat ventilationsanlæg op i Pavillon B på Valdemarskolen og der bliver monteret ventilationsanlæg på Nordbakeskolen. Der er desuden blevet skimmelrenoveret fire kontorlokaler på rådhuset.

I 2022 skal puljen til forbedring af indeklimaet bl.a. bruges til montering af ventilation på Kildeskolen og der planlægges yderligere ventilationsanlæg på 1-2 pavilloner på Valdemarskolen.

Inddragelse og høring

Ledelsen og arbejdsmiljørepræsentanterne på de bygninger hvor der monteres ventilation inddrages således, at man opnår den bedste løsning for de enkelte institutioner

Økonomi

Der er afsat et rådighedsbeløb på 3 mio. kr. i 2022 til anlægsprojektet ”Forbedring af indeklimaet”.

Der søges en anlægsbevilling til udgifter på 3 mio. kr. til forbedring af indeklimaet i 2022.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at man med forbedret indeklima, kan skabe et godt indeklima til gavn for både de ansatte og for de elever der går på skolerne.

Med et godt indeklima sikre vi at eleverne får optimale forhold og at indlæringen af eleverne sikres bedst muligt.

Konsekvenser for handicapområdet

Der er ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der gives en anlægsbevilling på 3 mio. kr. til forbedring af indeklimaet
2. at anlægsbevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb i budget 2022 til samme formål.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

Udvalget ønsker en opfølgning i junimødet.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 5: Tilbageføring af midler til forprojektering af fremtidig Tandklinik

19-8174A

Beslutning

Det anbefales at beløbet fastholdes på området og reserveres til opgradering af tandklinikker i perioden frem til en samling af tandklinikkerne er gennemført.

Indhold

Indledning

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

I denne sag skal der tages stilling til midler til forprojektering af fremtidig tandklinik.

Beskrivelse af sagen

Det er politisk besluttet på byrådets møde den 11. januar 2021, at der frigives 500.000 kr. fra anlægsbudget 2021 til forprojektering af fremtidig, samlet tandklinik. Det er også besluttet, at klinikken skal placeres i én tilbygning i forbindelse med etape 2 af Sundhedshuset.

Etape 2 af Sundhedshuset er endnu ikke politisk besluttet, og midlerne kan derfor p.t. ikke anvendes til en forprojektering, da dette vil afhænge af hvor etape 2 skal ligge, hvad den vil indeholde og hvor stor bygningen bliver. Indtil dette er afklaret vil de eksisterende fire klinikker skulle anvendes.

I de nuværende klinikker er der udstyr som er forældet eller nedslidt, og som bør skiftes inden en ny klinik kan tages i brug.

Administrationen gennemgår nuværende klinikkers inventar, med henblik på at få overblik over behov for nyt inventar og materiel i de nuværende klinikkers levetid, samt overblik over hvilket inventar og materiel, som kan overføres til en kommende ny klinik.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Der er i budget 2021 afsat 500.000 kr. til forprojekt i forbindelse med etablering af en samlet tandklinik, der efterfølgende er bevilliget på byrådets møde den 11. januar 2021, pkt. 13. Med denne sag søges om tilbageføring af midlerne til kassen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at de fire nuværende klinikker vil skulle benyttes i minimum 3-4 år, da en kommende ny klinik ikke vil kunne stå klar før inden da.

Det er også administrationens vurdering, at midlerne ikke kan benyttes til f.eks. at gennemgå nuværende klinikkers udstyr, da de er bevilget til projektering af en ny klinik. Det vurderes at gennemgangen af eksisterende klinikker, som gennemføres indenfor centerets driftsbudget kan give anledning til forslag til projekt i budget 2023.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan og Boligudvalget, at rådighedsbeløb og bevilling på 500.000 kr. givet til Etablering af en samlet tandklinik tilbageføres til kassen.

Direktionen indstiller til Undervisnings- og Fritidsudvalget, at orienteringen tages til efterretning.

Sagens forløb

22-02-2022 Undervisning- og Fritidsudvalget

Orientering taget til efterretning.

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Det anbefales at beløbet fastholdes på området og reserveres til opgradering af tandklinikker i perioden frem til en samling af tandklinikkerne er gennemført.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 6: Helhedsplan for bymidten

21-017161

Beslutning

Ad 1: anbefales godkendt.

Ad 2: anbefales godkendt, med bemærkning om at Trafiksikkerhedsrådet, Ældrerådet, Ringsted Retail samt Bygningskultur Ringsted inddrages i den eksterne følgegruppe.

Indhold

Indledning

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

I denne sag skal der tages stilling til hovedtemaer for helhedsplan for Bymidten og at der skal nedsættes en ekstern følgegruppe, som skal følge projektet.

Sagen vil på mødet i PBU blive introduceret med et mundtligt oplæg.

Beskrivelse af sagen

Byrådet har i forbindelse med vedtagelse af Planstrategi 2019 og Kommuneplan 2021 haft fokus på bymidtens betydning for hele kommunen, og besluttet at der skulle udarbejdes en helhedsorienteret og strategisk bymidteplan i dialog og samarbejde med bymidtens centrale aktører.

Den historiske bymidtes identitet som handelscentrum er under forandring. Der er behov for en fornyet planlægning for bymidten, som sætter retning for denne forandring, så den historiske bymidte, som byens mødested med en mangfoldighed af funktioner og oplevelser vil blive bevaret og udviklet, som ramme for et spændende og attraktivt byliv.

Ringsted er af Indenrigs- og Boligministeriet udvalgt som testby i Partnerskab for levende Bymidter, sammen med fire andre byer: Rødekro, Vojens, Lemvig og Vordingborg. Som test-by bidrager Bolig- og Planstyrelsen til arbejdet med bymidteplanen for Ringsted med sparring, videns- og erfa-møder.

Med udgangspunkt i arbejdet med kommuneplan 2021 og 'kick-off-møde' den 30. juni 2021 i Ringsted Kongrescenter med deltagelse af bymidtens aktører foreslår administrationen, at bymidteplanen behandler følgende hovedtemaer:

Områder for omdannelse og fortætning

- hvor og hvordan, der kan etableres flere attraktive boliger, mere erhverv, privat og offentlig service og kulturtilbud i bymidten, så endnu flere borgere og besøgende vil benytte bymidtens tilbud.

Forbindelser – til og fra og på tværs i bymidten

- hvor og hvordan, der kan etableres flere attraktive stiforbindelser og byrum, som understøtter bevægelse rundt i byen og "udvider" oplevelsen af bymidten - ved at skabe sammenhæng mellem den historiske bymidte og de

omkringsliggende boligområder og de steder i Ringsted, som tiltrækker et stort antal besøgende, som fx. Ringsted Outletby / RingStedet/ Ringsted Sportscenter/ Ringsted Bibliotek/ Ringsted Museum.

Ankomster / overgange til bymidten

- hvor og hvordan, der kan etableres bedre og mere indbydende ankomspunkter og overgange i og omkring bymidten.

Ved ankomst til byen fra fx Outletbyen og parkeringsanlæg skal tværforbindelser skabe tydelig orientering i bymidten og styrke intuitiv wayfinding. Borgere og besøgende skal have en oplevelse af en sammenhængende og let tilgængelig bymidte, der understøtter lysten til at gå på opdagelse i bymidten.

Nye funktioner / samling af funktioner i bymidten

- hvor og hvilke offentlige funktioner, som vil kunne bidrage til bylivet og understøtte handelslivet vil kunne flyttes til bymidten og
- er der gadestrækninger, hvor der - i forhold til den gældende planlægning skal være butikker i stueetager - som kan indskrænkes, så handelslivet bliver mere koncentreret i udvalgte områder.

Arkitektoniske guide-lines for bevaring og nyt byggeri i bymidten

- retningslinier for ombygning og ændringer af bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøer og for nyt byggeri, så det sikres, at bymidtens byarkitektoniske og historiske kvaliteter fortsat bevares og udvikles.

Følgegruppe

Der etableres en ekstern følgegruppe, som kan følge og inspirere projektet.

Følgegruppen sammensættes bredt og skal repræsenterer bymidtens centrale aktører og interessenter. Følgegruppens sammensætning er beskrevet i **bilag**.

Der etableres et særligt forum for bymidtens grundejere og potentielle investorer, som orienteres løbende om fremdrift i projektet med mulighed for at kunne bidrage med ideer, viden og interesser. Der vil være direkte dialog med centrale grundejere i bymidten.

Via pilotprojekt: Handel og oplevelser, sikres det, at bymidtens handlende og restauratører løbende bliver orienteret om projektet og kan bidrage med ideer og input.

Der arrangeres før sommer 2022 guidede byvandring med fokus bymidtens særlige arkitektoniske og historiske kvaliteter for den brede offentlighed.

Politisk involvering

Det er målet, at bymidteplanens endelige indhold kommer til at afspejle beslutninger truffet i Byråd og udvalg undervejs i processen og dialogen med bymidtens centrale aktører.

Byråd og udvalg vil derfor undervejs i processen dels blive orienteret om status på projektet og input og ideer fra eksterne parter / offentligheden, dels blive præsenteret for beslutningsoplæg vedr. udfordringer og løsningsmuligheder i forhold til de fem ovenfor nævnte hovedtemaer / indsatser.

Den politiske involvering skal således sikre, at der løbende skabes enighed om bymidteplanens indhold.

Der afvikles første temamøde for Byrådet i foråret 2022.

Den samlede Helhedsplan for Bymidten vil blive forlagt Byrådet til endelig vedtagelse i 2023.

Inddragelse og høring

Som ovenfor beskrevet vil bymidteplanen blive udarbejdet i en dialog proces med bymidtens centrale aktører og den brede offentlighed.

Helhedsplanen for Bymidten vil blive sendt i høring.

Økonomi

Der er afsat 950.000 kr. pr. år fra 2022 til og med 2024 til bymidteplanen.

Bolig- og Planstyrelsen har givet tilsagn om medfinansiering af aktiviteter eller andre indsatser i Ringsted i forbindelse med udarbejdelse af bymidteplanen med op til 100.000 kr., under forudsætning af kommunal medfinansiering på 50%.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at den historiske bymidte har købstadens bymæssige kvaliteter med en særlig historiske tyngde omkring Sct. Bendts Kirke, Torvet og Klosterlunden.

Ringsted samlede bymidte - dvs. den historiske bymidte, Outletbyen og RingStedet - har tilsammen et meget stort og varieret handelsudbud i relation til byens størrelse.

Tilsvarende er der i Ringsted et meget stort udbud af kulturelle aktiviteter, herunder særligt sports- og foreningstilbud.

Det er administrationens vurdering, at for at sikre udvikling af en forsat levende, dynamisk og spændende bymidte for fremtiden, er der et meget stort potentiale i:

- at få etableret sammenhæng i stiforbindelser til og fra bymidten og på tværs af bymidten - så det bliver let, ligetil og spændende at gå / cykle til bymidten fra de omkringliggende kvarterer og de bylivsskabende funktioner, som ligger udenfor eller på kanten af bymidten.
- få forskønnet og tydeliggjort overgangene fra for eksempel parkeringspladser til handelsgaderne,
- få udnyttet de gamle baggårde - særligt langs Nørregade - til nyt byggeri til for eksempel bolig- og / eller erhvervsformål,
- at få tilført den historiske bymidte nye funktioner, som genererer byliv, både i form af nybyggeri og ved en mere optimal udnyttelse af eksisterende ejendomme - og evt. indskrænke de gadestrækninger, hvor der skal være handel i stueetagen.
- at få fastlagt arkitektoniske guide-lines for bevaring, omdannelse og nyt byggeri så købstadens kvaliteter tydeliggøres og bevares.

Det er administrationens vurdering, at det er afgørende for bymidteplanens succes og gennemførelse, som vil ske over mange år, at bymidtens centrale aktører og den brede offentlighed informeres og inddrages og dermed får ejerskab til planens udformning og efterfølgende realisering.

Konsekvenser for handicapområdet

Det er et vigtigt formål med planen, at der sikres god tilgængelighed til bymidten for alle trafikarter herunder også handicappede.

Særlige hensyn til handicappede vil blive indarbejdet i de endelige projekter for udformning af stiforbindelser, byrum, omdannelser af eksisterende bygninger og nyt byggeri.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det besluttet,

1. at planen fokuserer på følgende indsatser:
 1. Forbindelser – til og fra og på tværs i bymidten
 2. Ankomster / overgange til bymidten
 3. Områder for omdannelse og fortætning
 4. Nye funktioner / samling af funktioner i bymidten
 5. Arkitektoniske guide-lines for bevaring og nyt byggeri i bymidten og
2. at der nedsættes en ekstern følgegruppe.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Ad 1: Anbefales godkendt.

Ad 2: Anbefales godkendt, med bemærkning om at Trafiksikkerhedsrådet, Ældrerådet, Ringsted Retail samt Bygningskultur Ringsted inddrages i den eksterne følgegruppe.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Ekstern følgegruppe for bymidten (002)

Punkt 7: Nedrivning af toilettet i Klosterlunden

19-14461A

Beslutning

Anbefales godkendt.

Udvalget ønsker at der etableres mulighed for at få drikkevand.

Indhold

Indledning

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

I denne sag skal der tages stilling til om toilettet i Klosterlunden skal nedrives

Beskrivelse af sagen

Toiletbygningen i Klosterlunden har gennem længere tid været lukket ned grundet gentagne hærværk på og i bygningen. Der har tidligere været tilfælde af misbrug ved toiletbygningen. Handicaptoilettet har været aflåst i ca. 2 år. Det andet toilet er, grundet hærværk, aflåst efter kl. 19.00. Førhen var lukketiden kl. 22.00.

Bygningen har flere gange været undermineret af rotter.

I genopretningsplanen 2020, som blev godkendt på byrådsmødet den 13. januar 2020 pkt. 15, blev der afsat 150.000 kr. til en renovering af toiletbygningen. Da der tidligt i 2020 var tale om, at der skulle fremlægges et budgetønske, hvor man ville anbefale en parkeringsplads på området med legepladsen, blev renoveringen udskudt. Budgetforslaget omkring p-pladser i Klosterlunden blev efterfølgende ikke vedtaget i budgetforliget for 2021.

Med opførelse af pavillonen på Torvet bliver der etableret to offentlige toiletter. Et almindeligt toilet samt et handicaptoilet.

Afstanden fra legepladsen i Klosterlunden til toiletterne i pavillonen på Torvet er ca. 250 m.

Ved nedrivning vil der være en årlig besparelse på 43.000 kr. i Ejendomsstabens driftsbudget, fordelt på 24.000 kr. til rengøring, 18.000 kr. til vagtordning og 1.000 kr. til forbrug.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Nedrivningen af bygningen og retablering af området kan indeholdes inden for det budget, der er afsat til renovering af bygningen på genopretning 2020. Det samme gør sig gældende ved en evt. renovering.

Ved nedrivning af toiletbygningen vil der være en besparelse på 43.000 kr. i Ejendomsstabens driftsbudget.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at man med en nedrivning af toiletbygningen i Klosterlunden opretholder serviceniveau i forhold til toiletfaciliteter i området ved, at der er toiletter i pavillonen på Torvet.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. toiletbygningen i Klosterlunden nedrives
2. de afsatte midler til renovering af bygningen på genopretning 2020 bruges til nedrivningen
3. Ejendomsstabens driftsbudget nedskrives årligt med 43.000 kr.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

Udvalget ønsker at der etableres mulighed for at få drikkevand.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 8: Opstartssag vedrørende ny udvikling af butiksområde, Klosterparken

22-000442

Beslutning

Ad 1 og 2: Godkendt.

Ad 3 og 4: Godkendt efter afstemning:

Navn	Liste	For	Imod	Undlod
Sine Reffstrup	A	X		
Andreas Karlsen	C		X	
Pia Thøgersen	C		X	
Claus Bedemann	D		X	
Lene Reffstrup	F	X		
Jette Nygaard	V	X		
Klaus Hansen	V	X		
I alt		4	3	0

Protokol fra Konservative og Nye Borgerlige: Konservative og Nye Borgerlige ønsker at der gives tilladelse til både boliger og friplejehjem, hvis investor ønsker dette.

Ad 5: Indstilling ikke godkendt, da udvalget ønsker at der arbejdes videre med muligheden for der kan etableres en dagligvarebutik.

Indhold

Indledning

Sagsgang:

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

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

I denne sag skal der tages stilling til, hvilke funktioner og anvendelsesmuligheder administrationen skal arbejde videre med i forbindelse med udvikling af anden del af matr. 15t, Klosteret, Ringsted Jorde.

Beskrivelse af sagen

Administrationen har modtaget oplægsmateriale **bilag** vedrørende igangsætning af ny udvikling af anden del af matr. 15t, Klosteret, Ringsted Jorde fra Brian Schou, K3 Ejendomme. Oplægsmaterialet skal ikke ses, som værende et færdigt projektmateriale, men som oplæg til hvilke funktioner, området kan anvendes til.

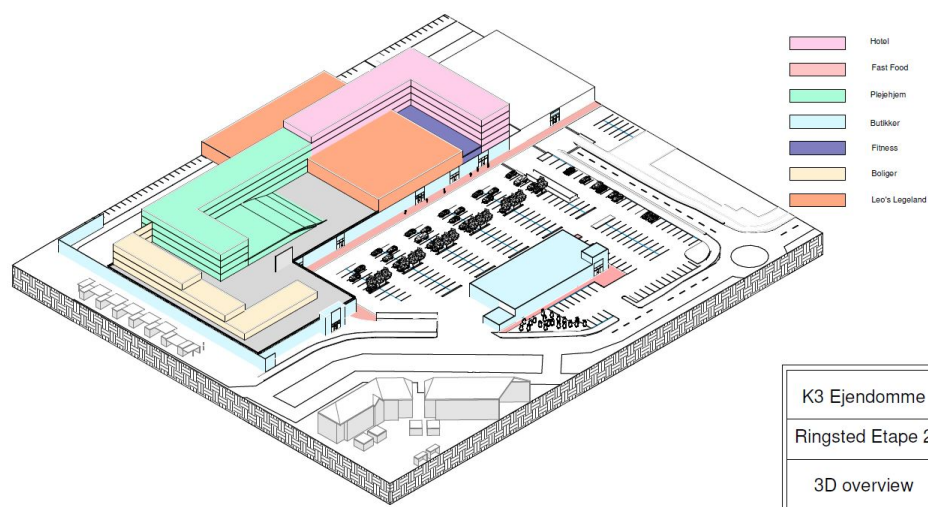


Områdets placering i Ringsted By

Oplægsmateriale til ny udvikling af området

I Oplægsmaterialet fra K3 Ejendommen ønskes der mulighed for etablering af følgende:

- Udvalgswarebutikker på mellem 800 m² og ca. 3700 m² pr. enhed (i alt ca. 9500 m²)
- Plejehjem på ca. 6200 m²
- Hotel og fitness på ca. 6400 m²
- Parkeringshus på ca. 9400 m²
- Boliger på ca. 1900 m²
- Dagligvarebutik på 1200 m²
- Legeaktiviteter/bowling m.m. ca. 3500 m²
- Etablering af bebyggelse i 5 etager



Oven for ses K3 Ejendommens udkast til disponering af området fordelt på anvendelse.

Nuværende planlægning for området

Området er i dag omfattet af Lokalplan 171 for Butikker og erhverv i Klosterparken samt Kommuneplanramme 1C1 til Ringsted Kommuneplan 2021-2033.

Projektet vil efter al sandsynlighed kræve en ændring af Lokalplan 171 og kommuneplanramme 1C1.

Trafik

Området er underlagt en stor trafikbelastning grundet kørsel til- og fra de omkringliggende butikker, boliger og fastfoodrestauranter. Yderligere er det primære vejnet v. Ringvejen stærkt belastet, hvis vurdering tager afsæt i nuværende trafiktal. Lokalplanens vejadgang vil være samme adgang som benyttes ved projektets etape 1, hvor eksisterende rundkørsel er planlagt ombygget til en lysregulering for at bedre kunne afvikle trafikken.

Det drøftes samtidigt med udvikler om mulighed for parkering mellem de kommende butikker og motorvejen, samtidig med etablering af ekstra vejadgang fra Ringvejen og motorvejsafkørsel 36 ned i området bag ved Ringstedet, således at den store rundkørsel på Ringvejen aflastes. Området er i dag udlagt- og anvendes som grønt område, og det skal fortsat vurderes, om der skal arbejdes videre med parkering i dette område. En ændring vil kræve af lokalplan og kommuneplantillæg.

Støj

Området er placeret tæt på Vestmotorvejen, og er derfor udsat for en væsentlig støjpåvirkning. Støjniveauet i området har indflydelse på, hvilke funktioner/anvendelser der må være i området. Der skal i forbindelse med det videre arbejde, udarbejdes specifikke støjdata for området, for at kortlægge området præcise støjbelastning.

Gastransmissionsledning

Området er placeret tæt på den nationale hovedtransmissionsledning for naturgas, som løber på tværs af Sjælland. Dette medfører, at størstedelen af området, er placeret inden for den observationszone, som er fastlagt til 200 m på hver side af hovedtransmissionsledningen. Det er 'Energinet' som administrerer forhold vedr. hovedtransmissionsledningen. Ny udvikling inden for observationszonen, skal godkendes af Energi med udgangspunkt i en konkret vurdering af det enkelte projekt.

Inddragelse og høring

Der vil være høring i forbindelse med kommuneplanændring, hvis der skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vil i dette afsnit vurdere de ønskede funktioner/ anvendelsesmuligheder som er beskrevet i oplægsmaterialet fra K3 Ejendomme.

Udvalgswarebutikker

Administrationen vurderer, at det giver mening, at udvikle områdets eksisterende struktur med store udvalgswarebutikker. Det er væsentligt at udvalgswarebutikkerne i området i videst muligt omfang, ikke konkurrer med udvalgswarebutikker i den historiske bymidte. Administrationen vurderer derfor, at butikstørrelsen minimum skal være 1000m² med mulighed for at etablerer to butikker på minimum 700 m² .

Plejehjem og boliger

Administrationen vurderer ikke, at der skal gives mulighed for etablering af plejehjem og boliger i området. Området er ikke velegnet til beboelse, da det vil være meget svært at etablere gode grønne ude- og friarealer, i et omfang som er fastlagt i Kommuneplanen. Området er ydermere støjbelastet fra motorvejen. Byrådet besluttede d. 6 dec. 2021 at området pga. trafikale problemer med tilkørsel af jord, skulle udtages af jordplanen, således at der ikke skal ske støjbeskyttelse vha. jordvolde i området.

Hotel og fitness

Administrationen vurderer, at det med fordel muliggøres, at der kan etableres hotel og fitness i området, idet der efterspørgers flere overnatningsmulighed i forbindelse med virksomhedsbesøg i Ringsted By, og at denne placering er central og synlig i forhold til dette. Hotel på denne placering kan understøtte områdets øvrige aktiviteter, såsom overnatninger i forbindelse med besøg i Ringsted Outlet samt i Ringsted Kongrescenter. Placeringen er synlig fra motorvejen, hvilket kan skabe potentiale for overnatning fra ellers gennemkørende rejsende.

Administrationen vurderer, at placering af et hotel i den historiske bymidte vil skabe en tydeligere synergi mellem gæster og bymidten, men at en placering som i forslaget fortsat vil give mulighed for, at trække overnattende hotelgæster fra området ind til den historiske bymidte.

Parkeringshus

Administrationen vurderer, at det kan være nødvendigt at etablere et parkeringshus for at håndtere den forventede parkeringsmængde. Der er fortsat dialog med udvikler om andre parkeringsmuligheder i området.

Dagligvarebutik.

Administrationen vurderer ikke, at der skal gives mulighed for etablering af dagligvarebutik i området, idet denne vil skabe en u hensigtsmæssig trafikbelastning i det omkringliggende område sammenholdt med, at der ikke mangler mulighed for indkøb af dagligvare i denne del af byen.

Legeaktiviteter/bowling m.m.

Administrationen vurderer, at der med fordel skabes mulighed for etablering af aktiviteter i form af legeland, bowling eller andre lignende aktiviteter, idet Ringsted Kommune har på nuværende tidspunkt ikke har denne type aktivitetsmuligheder. Mulighed for lege- og fritidsaktivitet i området kan understøtte et ønske fremført som punkt 2 på Kultur- og Fritidsudvalgsmøde d. 26. oktober 2021, som fremlægger ønsker om tiltrækning af bowlingbane til Ringsted Kommune.

Etablering af bebyggelse i 5 etager

Administrationen vurderer, at det er en udfordring at etablere bebyggelse i op til 5 etager i forhold til områdets placering i observationszonen for hovedtransmissionsledningen for naturgas. Yderligere vurdering af dette skal foretages af Energinet.

Administrationen vurderer, at der skal tages hensyn til boligbebyggelsen vest for området, hvis høj bebyggelse muliggøres.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der arbejdes videre med et projekt i området som blandt andet kan indeholde udvalgswarebutikker, legeaktiviteter, bowling, hotel og fitness og parkeringshus.
2. at udvalgswarebutikker skal etableres med en størrelse på min. 1000 m². Der vil være mulighed for etablering af to butikker med en størrelse på min. 700 m².
3. at projektet ikke skal indeholde boliger.
4. at projektet ikke skal indeholde et plejehjem.
5. at projektet ikke skal indeholde en dagligvarebutik.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Ad 1 og 2: Godkendt.

Ad 3 og 4: Godkendt efter afstemning:

Navn	Liste	For	Imod	Undlod
Sine Reffstrup	A	X		
Andreas Karlsen	C		X	
Pia Thøgersen	C		X	
Claus Bedemann	D		X	
Lene Reffstrup	F	X		
Jette Nygaard	V	X		
Klaus Hansen	V	X		
I alt		4	3	0

Protokol fra Konservative og Nye Borgerlige: Konservative og Nye Borgerlige ønsker at der gives tilladelse til både boliger og friplejehjem, hvis investor ønsker dette.

Ad 5: Indstilling ikke godkendt, da udvalget ønsker at der arbejdes videre med muligheden for der kan etableres en dagligvarebutik.

Bilag

Ringsted Etape2

Punkt 9: Ansøgning om lejeforhøjelse i støttede boliger - Andelsboligforeningen af 1941 afd. 10

22-001395

Beslutning

Anbefales godkendt.

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

Andelsboligforeningen af 1941 søger om tilladelse til huslejestigning i afdeling 10, samt kommunal garanti for realkreditlån til renovering af tage og til kloakseparering.

Beskrivelse af sagen

I denne sag skal der tages stilling til Afdeling 10, beliggende Vilhelm Andersensvej 5-9 og Fynsgade 8-20 i Andelsboligforeningen af 1941 fremsendte ansøgninger om:

1. Huslejestigning pga. brug af kollektiv råderet til udskiftning af køkkener
2. Huslejestigning og kommunal garantistillelse ifbm. Kloakseparering og renovering af tage

Ad 1 Huslejestigning pga. brug af kollektiv råderet til udskiftning af køkkener.

Lovgivningsmæssigt er der åbnet mulighed for, at beboere i medfør af § 37 B i Lov om almene boliger kan få kollektiv råderet, bl.a. til at få renoveret køkkener. Kollektiv råderet betyder, at boligafdelingen optager et fælles lån til nye køkkener, badeværelser eller andet. De beboere, der så ønsker fx et nyt køkken, får det betalt af det fælles lån og betaler lånet tilbage over huslejen.

Boligselskabet ønsker at sætte den kollektive råderet til renovering af køkkener til 80.000 kr.

Udgifter til finansiering af den kollektive råderet til renovering af køkkener bliver i dette tilfælde finansieret ved udlån af boligforeningens egne midler til beboeren. Beboerens husleje stiger med op til 800 kr. pr. måned i 15 år ved brug af den fulde råderet på 80.000.kr. Efter de 15 år nedsættes lejen.

I henhold til støttere reglerne, § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger, er det ikke tilladt uden kommunens tilladelse at iværksætte huslejeforhøjelser på over 5 %. Den aktuelle lejeforhøjelse på 800 kr./måned vil – afhængig af lejemålets størrelse - betyde en lejeforhøjelse på mellem 15,86% og 25,80%. Der skal derfor gives tilladelse fra Byrådet til afdelingens anvendelse af den kollektive råderet.

De formelle krav til ansøgningen om brug af den kollektive råderet er overholdt. Beslutningen er indledningsvist godkendt på afdelingsmødet i afdeling 10, den 6. september 2021 **bilag 1**, med tilhørende maksimale huslejestigninger **bilag 2**. Beslutningen er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen i Andelsboligforeningen af 1941 **bilag 3** og der er efterfølgende fremsendt ansøgning til kommunen den 2. december 2021 **bilag 4**.

Ad 2 Huslejestigning og kommunal garantistillelse ifbm. Kloakseparering og renovering af tage

Det er i Ringsted Kommune besluttet, at der skal foretages separatkloakering. Separatkloakeringen i afdeling 10 kommer til foregå i overensstemmelse med den overordnede plan, der er udarbejdet af Ringsted Forsyning. Hvis ikke der foretages separatkloakering vil Ringsted Kommune skulle udstede påbud om separatkloakering.

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

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

Afdeling 10 har på deres ekstraordinære afdelingsmøde den 4. november 2021 **bilag 5** vedtaget, at få ejendommene separatkloakeret og derudover også besluttet at renovere tagene på hhv. Vilhelm Andersensvej 5-9 og Fynsgade 8-20. Afdelingens beslutning er tiltrådt af organisationsbestyrelsen på deres møde den 25. november 2021 **bilag 6**.

De ansøgte arbejder vil i alt udgøre 28.444.577 kr. **bilag 7**, der finansieres 100% af realkreditlån som Ringsted Kommune ansøger om at stille garanti for jf. ansøgningen **bilag 8**.

De planlagte arbejder vil medføre huslejestigninger på 35,96%. jf. ansøgningen **bilag 8**.

Denne huslejestigning skal derfor også godkendes af Byrådet jf. § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger.

De samlede huslejestigninger kan opgøres som følger:

Prisniveau 2022	Huslejekonsekvens Renovering af tage og separatkloakering					
kr.	Husleje før pr. mnd.	Stigning pr. mnd.	Husleje efter pr.mnd.	Stigning %	Husleje pr. kvm/år før	Husleje pr. kvm/år efter
2 rum - 50 kvm	3.101	1.115	4.216	35,96%	744	1.012
3 rum - 79 kvm	4.694	1.688	6.382	35,96%	713	969
3 rum - 82 kvm	4.765	1.713	6.478	35,96%	697	948
4 rum - 86 kvm	5.045	1.814	6.859	35,96%	704	957

Prisniveau 2022	Huslejekonsekvens Renovering af køkkener					
kr.	Husleje før pr. mnd	Stigning pr. mnd	Husleje efter pr.mnd.	Stigning %	Husleje pr. kvm/år før	Husleje pr. kvm/år efter
2 rum - 50 kvm	3.101	800	3.901	25,80%	744	936
3 rum - 79 kvm	4.694	800	5.494	17,04%	713	835

3 rum - 82 kvm	4.765	800	5.565	16,79%	697	814
4 rum - 86 kvm	5.045	800	5.845	15,86%	704	816

Den gennemsnitlige husleje i almene boliger var i Ringsted i 2020 på 791 kr./m²/år

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at udskiftning af køkkener iht. til den kollektive råderet vil give lejerne mulighed for selv at bestemme om de ønsker at modernisere køkkenerne mod en huslejeforhøjelse og samtidig sikrer det at afdelingens køkkener opdateres inden for en rimelig årrække.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen bør separatloakeres i overensstemmelse med Ringsted Forsynings planer og at det alene vil fordyre og forlænge processen at udskyde projektet. Ligeledes giver det god mening at udskifte tage med deraf følgende bedre isolering og en forventelig mindre udgift for lejerne til varme.

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

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller. at

1. Der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 800 kr./mdr./lejlighed ved installering af flyttekøkkener.
2. Der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 35,96% i forbindelse med kloakseparering og renovering af tage.
3. Der gives andelsforeningen af 1941 tilladelse til at optage realkreditlån for 28.444.577 kr.
4. Ringsted Kommune yder garanti for det optagne realkreditlån.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Bilag 5

Bilag 6

Bilag 7

Bilag 8

Punkt 10: Ansøgning om lejeforhøjelse i støttede boliger - Andelsboligforeningen af 1941

22-001393

Beslutning

Anbefales godkendt.

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 Andelsboligforeningen af 1941's (AB41) ansøgninger om lejeforhøjelser i 5 af deres afdelinger, i forbindelse med udskiftning af køkkener.

Beskrivelse af sagen

En afdeling i et alment boligbyggeri har mulighed for at beslutte, at afdelingens lejere kan få udskiftet deres køkken jf. den kollektive Råderet i Almenboliglovens §37b. Beslutningen om at bruge den kollektive råderet skal efterfølgende godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Såfremt en sådan beslutning medfører at den enkelte lejers husleje stiger mere end 5% skal stigningen godkendes af byrådet.

Denne sag fremlægges fordi afdelingsmøderne i følgende af AB41's afdelinger:

- 12 - Prinsessevænget 2-32 (sammenlagt med afdeling 13)
- 13 - Prinsessevænget 34-56 (sammenlagt med afdeling 12)
- 18 - Prinsessevænget 1-69, Højbogårdsvej 1-67 og 2-44
- 30 - Kirkevej 6-12
- 33 - Høtoften 8-19
- 34 - Bataljonen 101-141

Alle på deres respektive afdelingsmøder - afholdt i efteråret 2021 - har godkendt at få udskiftet deres køkkenerne jf. den kollektive råderet **bilag 1-5**. Beslutningerne er efterfølgende tiltrådt af organisationsbestyrelsen **bilag 6**.

Andelsboligforeningen af 1941 har derfor fremsendt ansøgninger om huslejestigninger iht. deres kollektive råderet. Udgifter til finansiering af den kollektive råderet til renovering af køkkener bliver i dette tilfælde finansieret ved udlån af boligforeningens egne midler til beboeren. Huslejen stiger i de lejligheder der skifter køkken med op til 800 kr. pr. måned i 15 år ved brug af den fulde råderet på 80.000.kr. Efter de 15 år nedsættes lejen. Hvis der i løbet af de 15 år, flytter nye lejere ind, vil disse skulle fortsætte med at betale for køkkenet **bilag 7-11**.

I henhold til støttereglerne, § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger, skal kommunen give tilladelse til at iværksætte huslejeforhøjelser på over 5 %. Den aktuelle lejeforhøjelse på 800 kr./måned vil – afhængig af lejemålets størrelse -

betyde en lejeforhøjelse på mellem 9-31% **bilag 12**. Der skal derfor gives tilladelse fra Byrådet til afdelingens anvendelse af den kollektive råderet.

Inddragelse og høring

Sagen har ikke været i høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at udskiftning af køkkener iht. til den kollektive råderet vil give lejerne mulighed for selv at bestemme om de ønsker at modernisere køkkenerne mod en huslejeforhøjelse og samtidig sikrer det at afdelingens køkkener opdateres inden for en rimelig årrække.

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

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at huslejestigning pga. af anvendelse af den individuelle råderet godkendes i afdeling 12, 13, 18, 30, 33 og 34 i Andelsboligforeningen af 1941.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1: Afdeling 12 og 13 referat afd.møde 2021

Bilag 2: Afdeling 18 referat afdmøde 2021

Bilag 3 referat fra afdmøde afd 30 køkken

Bilag 4 afdelingsmøde køkken afd 33

Bilag 5 referat afdelingsmøde 2021 afd 34

Bilag 6: 2021-09-30 underskrevet referat

Bilag 7: Ansøgning råderet flyttekøkken afd 12-13

Bilag 8 Ansøgning råderet flyttekøkken afd 18

Bilag 9: Ansøgning råderet afd 30

Bilag 10: Ansøgning råderet afd 33

Bilag 11: Ansøgning råderet afd 34

Bilag 12 oversigt over Huslejekonsekvenser

Punkt 11: Ansøgning om lejeforhøjelse i støttede boliger - Andelsboligforeningen af 1941 afd. 7

22-001397

Beslutning

Anbefales godkendt.

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

Andelsboligforeningen af 1941 søger om tilladelse til huslejestigning i afdeling 7, tilladelse til optagelse af realkreditlån med kommunal garanti til finansiering af kloakseparering og renovering af tage.

Beskrivelse af sagen

I denne sag skal der tages stilling til Afdeling 7 i Andelsboligforeningen af 1941 fremsendte ansøgninger om:

1. Huslejestigning pga. brug af kollektiv råderet til udskiftning af køkkener
2. Huslejestigning og kommunal garantistillelse ifbm. Kloakseparering og renovering af tage

Afdelingen er beliggende på Brogade 8-10, Fynsgade 1-11, Sjællandsgade 22-26 og Vilhelm Andersensvej 17-23.

Ad 1 Huslejestigning pga. brug af kollektiv råderet til udskiftning af køkkener.

Lovgivningsmæssigt er der åbnet mulighed for, at beboere i medfør af § 37 B i Lov om almene boliger kan få kollektiv råderet, bl.a. til at få renoveret køkkener. Kollektiv råderet betyder, at boligafdelingen optager et fælles lån til nye køkkener, badeværelser eller andet. De beboere, der så ønsker et nyt køkken, får det betalt af det fælles lån og betaler lånet tilbage over huslejen.

Boligselskabet ønsker at sætte den kollektive råderet til renovering af køkkener til 80.000 kr.

Udgifter til finansiering af den kollektive råderet til renovering af køkkener bliver i dette tilfælde finansieret ved udlån af boligforeningens egne midler til beboeren. Huslejen stiger i de lejligheder der skifter køkken med op til 800 kr. pr. måned i 15 år ved brug af den fulde råderet på 80.000.kr. Efter de 15 år nedsættes lejen. Hvis der i løbet af de 15 år, flytter nye lejere ind, vil disse skulle fortsætte med at betale for køkkenet.

I henhold til støttereglerne, § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger, skal kommunen give tilladelse til at iværksætte huslejeforhøjelser på over 5 %. Den aktuelle lejeforhøjelse på 800 kr./måned vil – afhængig af lejemålets størrelse - betyde en lejeforhøjelse på mellem 14-32%. Der skal derfor gives tilladelse fra byrådet til afdelingens anvendelse af den kollektive råderet.

De formelle krav til ansøgningen om brug af den kollektive råderet er overholdt. Beslutningen er indledningsvist godkendt på afdelingsmødet i afdeling 7, den 2. september 2021 **bilag 1**, med tilhørende maksimale huslejestigninger **Bilag 2**. Beslutningen er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen i Andelsboligforeningen af 1941 **bilag 3** og der er efterfølgende fremsendt ansøgning til kommunen den 2. december 2021 **bilag 4**.

Ad 2 Huslejestigning og kommunal garantistillelse ifbm. Kloakseparering og renovering af tage.

Det er i Ringsted Kommune besluttet at der skal foretages separat kloakering. Separat kloakeringen i afdeling 7 kommer til foregå i overensstemmelse med den overordnede plan, der er udarbejdet af Ringsted Forsyning. Afdelingen er forpligtet til at separatkloakerer inden for 3-6 måneder. Separat kloakeringsprojektet i afdeling 7 er afhængig af Klimatilpasningsprojektet ved stationen.

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

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

Afdeling 7 har på deres ekstraordinære afdelingsmøde den 3. november 2021 **bilag 5** vedtaget at få ejendommene separat kloakeret og derudover også besluttet at renovere tagene på hhv. Vilhelm Andersens vej 17-23 og Fynsgade 1-11. Det fremgår af ansøgning og referat at de pågældende tage er nedslidte og at der kommer vand gennem taget på Fynsgade 11.

Tagene på afdelingens 2 andre ejendomme er renoveret tidligere. Afdelingens beslutning er tiltrådt af organisationsbestyrelsen på deres møde den 25. november 2021 **bilag 6**

De ansøgte arbejder vil i alt udgøre 26.769.820 kr. og vil medføre en huslejestigning på 21,36%. **Bilag 7**. Andelsforeningen ønsker arbejderne finansieret 100% af realkreditlån som Ringsted Kommune ansøges om at stille garanti for jf. ansøgningen **bilag 8**

Da huslejestigningen er over 5% skal denne huslejestigning derfor også godkendes af Byrådet jf. § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger.

De samlede huslejestigninger kan opgøres som følger:

Huslejekonsekvens: Køkkener	Husleje u/ køkken	Stigning kr.	Husleje m/ køkken	Stigning %	Husleje m2/år før	Husleje m2/år efter
1 rum - 38 m2	2527	800	3.327	31,7	798	1.051
1 rum - 39 m2	2662	800	3.462	30,1	819	1.065
2 rum - 79 m2	3215	800	4.015	24,9	488	610
2rum - 62m2	3727	800	4.527	21,5	721	876
3 rum - 72 m2	4623	800	5.423	17,3	771	904
3 rum - 74 m2	4650	800	5.450	17,2	754	884
3 rum - 76 m2	4695	800	5.495	17,0	741	868
3 rum - 79 m2	4684	800	5.484	17,1	711	833
3 rum - 85 m2	5039	800	5.839	15,9	711	824
4rum-80m2	5451	800	6.251	14,7	818	938
4 rum- 85 m2	5567	800	6.367	14,4	786	899

Huslejekonsekvens: Renovering og	Husleje før	Stigning kr.	Husleje efter	Stigning %	Husleje m2/år	Husleje m2/år
-------------------------------------	----------------	-----------------	------------------	---------------	------------------	------------------

Separatkloakering					før	efter
1 rum - 38 m2	2527	547	3.074	21,66	798	971
1 rum - 39 m2	2662	577	3.239	21,66	819	996
2 rum - 79 m2	3215	696	3.911	21,66	488	594
2rum - 62m2	3727	807	4.534	21,66	721	878
3 rum - 72 m2	4623	1001	5.624	21,66	771	937
3 rum - 74 m2	4650	1007	5.657	21,66	754	917
3 rum -76 m2	4695	1017	5.712	21,66	741	902
3 rum - 79 m2	4684	1015	5.699	21,66	711	866
3 rum - 85 m2	5039	1091	6.130	21,66	711	865
4rum-80m2	5451	1181	6.632	21,66	818	995
4 rum- 85 m2	5567	1206	6.773	21,66	786	956

Den gennemsnitlige husleje i almene boliger er i Ringsted i 2020 på 791 kr./m2/år.

Inddragelse og høring

Der har ikke været foretaget høringer i forbindelse med sagsfremstillingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering at udskiftning af køkkener iht. til den kollektive råderet vil give lejerne mulighed for selv at bestemme om de ønsker at modernisere køkkenerne mod en huslejeforhøjelse og samtidig sikrer udskiftningen at afdelingens køkkener opdateres inden for en rimelig årrække.

Det er administrationens vurdering at afdelingen er forpligtet til at separatkloakere i overensstemmelse med Ringsted Forsynings planer og at udgiften til dette dermed er nødvendig. Ligeledes giver det god mening at udskifte tage med deraf følgende bedre isolering og en forventelig mindre udgift for lejerne til varme. Det er oplyst for administrationen at tagene er nedslidte og der er vandindtrængning i taget på Fynsgade 11

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

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 800 kr./mdr./lejlighed ved installering af flyttekøkkener.
2. der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 21,36% i forbindelse med kloakseparering og renovering af tage
3. der gives andelsforeningen af 1941 tilladelse til at optage realkreditlån for 26.769.820 kr.
4. at Ringsted Kommune yder garanti for realkreditlån på maksimalt 26.769.820 kr.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 Afdeling 7 Referat afdmøde 2021

Bilag 2 Husleje afd 7

Bilag 3 2021-09-30 underskrevet referat

Bilag 4 Ansøgning råderet flyttekøkken afd 7

Bilag 5 2021-11-03 afdmøde

Bilag 6 2021-11-25 orgbest referat

Bilag 7 huslejekonsekvens 14207 Tag og kloaksep. afd 7 pr m2

Bilag 8 14207 RK om godk af huslejestigning kloakseparering og tag

Punkt 12: Anlægsregnskab for projekt 357 Salg af bygninger til FGU på Campusområdet

20-185A

Beslutning

Anbefales godkendt.

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 anlægsregnskab for projekt 357 Salg af bygninger til FGU (Den Forberedende Grunduddannelse) på Campusområdet. Der orienteres endvidere om status på tinglysningsmæssigt ejerskab til Campusskolens arealer.

Beskrivelse af sagen

Byrådet besluttede den 25. juni 2019, jf. pkt. 39, at sælge en mindre del af bygningsmassen på Campusskolen til FGU. Med hjemmel i FGU-lovens § 31, stk. 1 kunne Ringsted Kommune yde FGU et økonomisk tilskud til køb af fast ejendom. Konkret skulle FGU købe 917 m² undervisnings- og kontorlokaler, 229 m² kælderlokaler samt en koldhal på 225 m² til en pris svarende til markedsprisen. Salget skulle ske samtidig med, at FGU fraflyttede sin oprindelige lokalitet på Haraldstedvej 47.

Den 11. november 2019, jf. punkt 14, besluttede byrådet, at der skulle bevilges et samlet tilskud på 5.997.500 kr. til FGU med til køb af kontor-, undervisnings- og kælderlokaler samt koldhal, svarende til markedsprisen. Byrådet besluttede også, at der skulle afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 5.997.500 kr..

Købsaftale og grundlejekontrakt blev indgået den 26. november 2019.

Som køber igangsatte FGU efter aftalernes underskrivelse en berigtigelse af handlen. Tinglysningsretten afviste, at Ringsted Kommune kunne sælge bygningerne, da Ringsted Kommune ifølge tingbogen af uforklarlige årsager ikke stod registreret som ejer af matriklen, hvorpå bygningerne var beliggende. Administrationen har i en længere periode haft dialog med Tinglysningsretten som afviste kommunens ret til ejerskab.

I august 2021 lykkedes det administrationen at få Tinglysningsretten til at beramme et retsmøde til den 25. oktober 2021. På retsmødet blev der afsagt kendelse, som erklærede Ringsted Kommune som retmæssig ejer af arealerne ved Campusskolen.

Som tinglyst ejer til Campusskolens matriklerne kan den endelige tinglysning af handlen nu gennemføres, og tinglysningen er iværksat af administrationen i samarbejde med FGU.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Anlægsregnskabet for projekt 357 fremgår af vedlagte **bilag**.

Vurdering

Administrationen vurderer, at anlægsregnskabet for projekt 357 udviser et retvisende billede af udgifter og indtægter.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Anlægsregnskab_Projekt 357_Salg af bygning er til FGU på Campusområdet

Punkt 13: Udbudsplan 2022

22-000436

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Indledning

Sagsgang:

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

Beskrivelse af sagen

Udbudsplanen for 2022 er udarbejdet i henhold til Ringsted Kommunes Indkøbs- og udbudspolitik med henblik på at efterleve udbudspligten. Udkast til udbudsplanen er dannet ud fra følgende parametre: Gentegning af aftaler der står overfor at udløbe, nye udbud fra Staten og Kommunernes Indkøbsservice A/S (SKI), Fællesudbud Sjælland (FUS) og Digitaliseringsforening Sjælland (DIGIT), samt organisationens ønsker til udbud for den kommende periode. Organisationens ønsker er tilvejebragt og prioriteret på bl.a. dialogmøder med fagcentre og stabe.

Økonomiudvalget har som udgangspunkt beslutningskompetencen i forhold til udbudsdesign, tildelingskriterier mv. Økonomiudvalget kan uddelegere kompetencen til administrationen, hvorefter administrationen i praksis har beføjelse til at gennemføre udbuddet uden forudgående politisk involvering. Det foreslås at Økonomiudvalget delegerer kompetencen til at gennemføre udbuddene og tilbudsindhentningerne til administrationen. Dog således at kriterierne for de udbud som vurderes mest politisk relevante behandles politisk inden udbuddet gennemføres. Administrationen vurderer at udbud af rengøring og dynamisk indkøb af biler vil være relevante at drøfte politisk. .

Udbudsplanen 2022 fremstilles i fagudvalg for at det politiske niveau har mulighed for at indstille at tildelingskriterier og udbudsdesign behandles politisk, alternativt kan bringe nye udbud ind på udbudsplanen. Hvis det politiske udvalg ønsker at have indflydelse på tildelingskriterier, vil disse skulle gennem en politisk behandling før udbuddet. Der er tale om en bruttoliste over de planlagte udbud i Ringsted Kommune i 2022 (perioden dækker 2. kvartal 2022 til og med 1. kvartal 2023). Udbud af Bygge- og anlægsopgaver fremgår særskilt af Ringsted Kommunes anlægsplan.

Udbudsplanen er et dynamisk dokument, hvilket betyder at der henover perioden kan ske ændringer i planen. Ændringer kan ske hvis f.eks. tidsplaner mv. ændrer sig, eller der ekstraordinært bliver behov for at prioritere uplanlagte udbud ind på planen.

Tabel 1: Udbudsplan 2. kv. 2022 til og med 1. kv. 2023

Nr.	Navn	Politisk udvalg	Politisk involvering
1	Vinduespolering	Plan- og boligudvalget	ADM

2	Telefoni	Økonomiudvalg	ADM
3	Vintertjeneste - mindre arealer	Plan- og boligudvalget	ADM
4	Vintertjeneste - kommunale veje mv.	Plan- og boligudvalget	ADM
5	Rengøring	Plan- og boligudvalget	Plan- og boligudvalget

Ud over de ovenfor anført EU-Udbud er der i kommunen behov for assistance fra indkøb i forbindelse med tilbudsindhentninger, vist i tabel 2 nedenfor.

Tabel 2: Tilbudsindhentninger 2. kv. 2022 til og med 1. kv. 2023

Nr.	Navn	Politisk udvalg	Politisk involvering
1	Forsikringsmægler	Økonomiudvalg	ADM
2	Digitale formularer incl. div. Selvbetjenings-løsninger	Økonomiudvalg	ADM
3	Måtteservice	Plan- og boligudvalget	ADM
4	Bookingløsning og flådestyring af biler	Økonomiudvalg	ADM
5	Uno Ung og Uno Brobygning	Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalg	ADM
6	Fodbehandling	Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalg	ADM
7	Biler - via SKI 50.86	Plan- og boligudvalget	Plan- og boligudvalget
8	Biler til hjemmeplejen – via SKI 50.86	Økonomiudvalg	Økonomiudvalg

Særlig Corporate Social Responsibility (CSR) opfølgning

I forbindelse med godkendelse af Udbudsplanen 2022 foreslås ét udbud udvalgt til særlig CSR opfølgning. Udbuddet er udvalgt, da det er et område, hvor der erfaringsmæssigt kan være udfordringer f.eks. i forhold til ansættelsesvilkår, praktikpladser mv. Udbuddet der foreslås til særlig CSR opfølgning er følgende:

- Vinduespolering

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at udbudsplanen sikrer, at der er en hensigtsmæssig planlægning af udbud, således at Ringsted Kommune får gennemført flest mulige udbud.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

1. at tildelingskriterier for udbud af rengøring samt biler behandles politisk før udbud
2. at øvrige udbud og indkøb delegeres til administrationen
3. at forslag til udbudsplan for 2022 godkendes
4. at forslag til udbud med særlig opfølgning på CSR godkendes.

Sagens forløb

21-02-2022 Børne- og Familieudvalget

Anbefales godkendt.

21-02-2022 Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Anbefales godkendt.

Ej til stede: Benny Christensen, Henrik Kjær og Pia Thøgersen

22-02-2022 Undervisning- og Fritidsudvalget

Anbefales godkendt.

23-02-2022 Klima- og Miljøudvalget

Til efterretning.

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Anbefales godkendt.

01-03-2022 Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget

Beslutning ikke frigivet

07-03-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 14: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Til efterretning.

Mødet den 23. maj starter kl. 16.30.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Til efterretning.

Mødet den 23. maj starter kl. 16.30.

Punkt 15: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 16: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Godkendt.

Punkt 17: Claus Bedemann ønsker en sag på Plan- og Boligudvalget vedr. Skæve Boliger/Miljørapport

22-003447

Beslutning

Sag taget af dagsordenen under punkt 1.

Indhold

Indledning

Sagsgang:

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

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

Beskrivelse af sagen

Claus Bedemann har brugt initiativretten til at få et punkt på dagsordenen.

Af henvendelsen (**bilag**) fremgår:

Jeg vil gerne have et punkt på det kommende møde i Plan og Boligudvalg. Jeg har desværre ikke kunnet anmode om det før, da jeg først modtaget rapporten fra 2012 i går.

Jeg mener at sagen må tages op igen, da det gamle Byråd har afgjort sagen, uden disse fakta som jeg hermed fremsender. Økonomien på de 280.000,- kan ikke overholdes det bliver overskredet med mindst 100%.

Endvidere er vedlagt **Bilag 2** - spørgsmål som Claus Bedemann ønsker at få uddybet og **Bilag 3** - Rapport. Orienterende miljøteknisk undersøgelse.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Ingen

Vurdering

Ingen

Konsekvenser for handicapområdet

Ingen

Indstilling

Direktionen indstiller, at sagen drøftes.

Sagens forløb

28-02-2022 Plan- og Boligudvalget

Sag taget af dagsordenen under punkt 1.

Bilag

Bilag - Initiativret Skæve Boliger

Bilag 2 - spørgsmål som Claus Bedemann ønsker at få uddybet

Bilag 3 - Rapport. Orienterende miljøteknisk undersøgelse