

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 26-08-2024

Mødedato Mandag d. 26. august 2024 kl. 17:00

Mødested Møderum 1, Rønnedevej

Mødedeltagere Lasse Tobias Mølholt, Lene Reffstrup, Sine Reffstrup, Andreas
Karlsen, Susanne Cornelius (Afbud), Jette Nygaard, Claus Bedemann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsætning af kommuneplan for 2026-2038.....	4
Forslag til kommuneplantillæg 18 og Forslag til lokalplan 334 for Farendløse Mosteri.....	6
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygninger, Bøstofte 19, 4100 Ringsted.....	9
Spejdere søger om fritagelse for grundskyld.....	12
Anlægsbevilling og rådighedsbeløb til etablering af kommunalt energiselskab.....	14
Skimmelrenovering af Amtstue Alle 71.....	16
Lukket: Salg af areal ved Klosterparks Allé og aftale om udvikling og forkøbsret.....	18
Orientering Mobilitetsplan for Ringsteds historiske bymidte.....	19
Ansøgning om lejeforhøjelser i Andelsboligforeningen af 1941 afdeling 17 - solcelleanlæg.....	22
Orientering fra formand og direktør.....	24
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	25
Underskriftsark.....	26
Ekstrabevilling udskiftning af tag på Højbohus.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

Punkt 2: Igangsætning af kommuneplan for 2026-2038

23-004076

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

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

Kommunerne skal inden udgangen af hver byrådsperiode udarbejde en kommuneplan. Dette sker dels med afsæt i den nuværende kommuneplan dels med afsæt i Planstrategiens temaer. Ringsted Kommunes planstrategi 2024-2035 blev vedtaget af byrådet på mødet d. 25 juni 2024.

Beskrivelse af sagen

Det fremgår af Planstrategien, at der vil ske en delvis revision af kommuneplanen, således at den overordnede struktur og rammerne som udgangspunkt fastholdes. Planstrategien er en strategisk plan, der sætter en bredere ramme for kommunen. Med afsæt i mål i Planstrategien, anbefales det at nedenstående større temaer indgår i kommuneplanen. Herudover er der kommuneplantillæg der allerede er sat i gang, samt temaer der evt. vil blive implementeret via kommuneplantillæg efterfølgende; disse fremgår længere nede i dagsordenen.

Større temaer til behandling i kommuneplan 2026-2038 (se uddybning i **bilag 1**)

- Prioritering af boligudlæg
- Trafikstøj
- Hovedrutenet for cyklister
- Strategisk energiplan
- Grønt erhvervsudlæg til bygge og anlæg samt mindre produktionsvirksomheder
- Vidensvirksomheder
- Detailhandelsanalyse
- Strategisk arealanvendelse
- Bosætning i de levende landsbyer

Herudover er følgende kommuneplantillæg, som også relaterer sig til målene i planstrategien, igangsat:

- Kommuneplantillæg for bymidten med nye rammer for vidensvirksomheder og parkeringsnorm
- KP-tillæg for udvidelse af biogasanlæg
- Potentiel Naturpark

Yderligere to kommuneplantillæg relaterer sig til målene i planstrategien, disse kræver dog en særskilt politisk beslutning inden igangsætning:

- Potentiel Energipark
- Mobilitetsplan for hele Ringsted inc. 30 års perspektiv

Tidsplan

Kommuneplanen skal vedtages inden udgangen af 2025 og forslag til kommuneplan skal således i høring i 8 uger i sommeren 2025. En række af de større temaer i kommuneplanen vil blive behandlet særskilt i henholdsvis Klima- og Miljøudvalget og Plan- og Boligudvalget i slutningen af 2024 og starten af 2025. (se **bilag1**)

Inddragelse og høring

Udkast til kommuneplan forventes i offentlig høring medio 2025.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at inkorporering af de centrale temaer fra den vedtagne Planstrategi i den kommende kommuneplan vil sikre de nødvendige sigtelinier for udviklingen i kommunen fremover.

Konsekvenser for handicapområdet

Der er ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at ovenstående større temaer udgør hovedelementerne i revisionen af kommuneplan 2026-2038.

Bilag

Bilag Større temaer til behandling i kommuneplan 2026

Punkt 3: Forslag til kommuneplantillæg 18 og Forslag til lokalplan 334 for Farendløse Mosteri

23-007877

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring						X		
Orientering								
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 skal der tages stilling til hvorvidt Forslag til kommuneplantillæg 18 til kommuneplan 2021-2033 og Forslag til lokalplan 334 for Farendløse Mosteri, kan sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget har 28. august 2023, pkt. 2 besluttet, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for området for Farendløse Mosteri. Lokalplanen skaber mulighed for etablering af boliger i direkte tilknytning til jordbrugsskolen og det erhverv som drives i området. Der er derfor ikke tale om planlægning, som muliggøre en generel boligudvikling i landzone.

Planområdet omfatter de bebyggede arealer på landbrugsejendommen bestående af matr.nr. 12 s Farendløse By, Farendløse og 6s Fredsgårde By, Sneselev. Den samlede landbrugsejendom udgør ca. 6,6 ha. Lokalplanområdet omfatter kun en del af matr.nr. 12s Farendløse By, Farendløse. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1 ha eller 10.400 m².

Ejendommen Farendløsevej 103, 4100 Ringsted, "Farendløse Mosteri" blev købt i foråret 2015 af virksomheden Vækst og Forfald ApS. Siden er Farendløse Mosteri og den gamle ikoniske Rynkeby-mostpresse fra 1945 blevet renoveret, og det gamle mosteri rummer nu et bofællesskab bestående af 10 voksne og 4 børn og et producentfællesskab bestående af 8 virksomheder /producenter.

Kommuneplan 2021-2033

Forslag til Kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2021-2033 udarbejdes da der ikke tidligere har været udlagt et rammeområde, så lokalplanområdet får sit eget rammeområde "BE3L – Blandet bolig og erhverv Farendløse Mosteri". Det nye rammeområde indeholder bestemmelser for lokalplanlægningen, der muliggør en jordbrugsskole. Se **bilag 1**.

Lokalplan

Forslag til lokalplan 334 sikrer mulighed for at området kan anvendes til undervisningsformål, beboelse og erhverv på Farendløsevej 103, Ringsted. Ejendommen anvendes i dag til mosteri, færehold, bofællesskab i eksisterende boliger og til

flere mindre erhverv indrettet i eksisterende bebyggelse. På ejendommen er desuden etableret fritstående bebyggelse og en regenerativ jordbrugsskole som lovliggøres med denne lokalplan. Se **bilag 2**.

Forslag til Lokalplan 334 – Blandet bolig og erhverv Farendløse Mosteri sætter rammen for en ny måde at drive landbrugs- og erhvervsejendomme som den overordnede vision. En måde hvor jorden drives i fællesskab gennem små selvstændige virksomheder, hvor udgifter og vedligehold kan deles og behovet for at gældsætte sig er mindst muligt. Dermed underbygges også muligheden for at opbygge stærke fællesskaber på landet.

Med denne lokalplan sættes alene rammerne for anvendelse, aktiviteter og bebyggelse indenfor lokalplanområdet som omfatter den eksisterende bebyggelse på Farendløsevej 103 og nærområderne hertil.

I forbindelse med Den Regenerative Jordbrugsskole er det visionen, at der indenfor lokalplanområdet skal etableres overnatningsmuligheder til 30 personer. Derudover skal gården indeholde læringsfaciliteter til relaterede håndværk og der skal være mulighed for at afholde lokale arrangementer og middage.

Med lokalplanen fastsættes de planmæssige rammer for den fremtidige udnyttelse af området, herunder anvendelse og bebyggelse.

Lokalplanens formål er, at:

- de overordnede rammer for jordbrugsskole (kursusvirksomhed), erhverv og hoteldrift indenfor lokalplanområdet,
- understøtte en ny måde at drive landbrug på, samt at skabe rammer for at styrke og videreudvikle bo- og arbejdsfællesskaber og
- de nødvendige arealer til en sikker trafikafvikling og parkering på egen grund.

Miljøvurdering

Idet forslag til Kommuneplantillæg 18 samt forslag til Lokalplan 334 fastsætter rammerne for fremtidig anvendelse af området, er de omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der skal ifølge loven kun gennemføres en miljøvurdering, hvis det vurderes, at planernes gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Administrationen har foretaget en miljøscreening af planerne for, at vurdere virkningen på det omgivende miljø. På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Se **bilag 3**.

Inddragelse og høring

Forslag til Kommuneplantillæg 18 og Lokalplan 334 udsendes i offentlig høring i 8 uger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering at de overordnede rammer for jordbrugsskole (kursusvirksomhed), erhverv og hoteldrift kan afvikles inden for rammerne af udkastet til lokalplanen. Hvormed at lokalplanen understøtter en ny måde at drive landbrug på, samt at skabe rammer for at styrke og videreudvikle bo- og arbejdsfællesskaber på landet. Endelig sikrer lokalplanen de nødvendige arealer til en sikker trafikafvikling og parkering på egen grund.

Administrationen vurderer, at det konkrete projekt ved Farendløse Mosteri gør, at der specifikt her kan skabes mulighed for etablering af boliger i direkte tilknytning til jordbrugsskolen samt det erhverv som kan drives i området. Planlægningen for området skal derfor ikke anses som muliggørelse af en generel boligudvikling i landzoneområdet.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanforslagene har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der ikke foretages miljøvurdering af planforslagene
2. at forslag til Kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2021-2033 og Lokalplan 334 sendes i offentlig høring i 8 uger.

Bilag

Kommuneplantillæg 18 for Farendløse Mosteri

Forslag til lokalplan 334 for Farendløse Mosteri

Screeningsnotat for miljøvurdering

Punkt 4: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygninger, Bøstofte 19, 4100 Ringsted

24-000730

Beslutning

Godkendt. Udvalget opfordrer til at genbruge materialer.

Afbud: Susanne Cornelius

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, om der kan gives tilladelse til nedrivning af samtlige bevaringsværdige bygninger på ejendommen beliggende Bøstofte 19, 4100 Ringsted, med henblik på opførelse af ny enfamilieboligbebyggelse på ejendommen.

Beskrivelse af sagen

Ringsted Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af samtlige bygninger på ejendommen 'Tingagergård' beliggende Bøstofte 19, 4100 Ringsted, hvor alle bygningerne er bevaringsværdige med SAVE 4. Stuehuset og stalden er begge opført i 1939, og der findes ingen andre bygninger på matriklen end disse.

Staldbygningen består af tre længer med en udbygning på den nordlige længe og danner sammen med stuehuset en central gårdsplads, der er et klassisk træk for den tids landbrugsejendomme, hvor bygningernes anvendelse antydes af deres indbyrdes forhold, materialitet og udformning.

Ejendommen er omgivet af marker og tager sig ud som en ø af beplantning og træer for enden af en grusvej, der går fra Bøstofte, og bebyggelsens komposition, originalitet og klare og enkle træk fremstår som væsentlige kvaliteter ved bebyggelsen, der dog forringes af det tiltagende forfald.

Samtlige bygninger er registreret i 1999, jf. **bilag 1**.

Bygningerne ønskes nedrevet grundet bygningernes stand og med henblik på opførelse af et nyt enfamilieshus, et udhus og en garage, hvilket vil kræve landzonetilladelse.

I Kommuneplan 2021-2033 er bygninger med SAVE-værdierne 1-4 bevaringsværdige, og nedrivning skal godkendes politisk. En bevaringsværdig bygning med SAVE-værdi 4 skal ved ansøgning om nedrivning, sendes 4 uger i høring, jf. Bygningsfredningsloven § 18 stk. 2. Ansøgning har været i høring fra 3. maj til 31. maj 2024, og der er indkommet ét høringssvar. Høringssvaret, som behandles i nærværende sag, kan ses i sin helhed i **bilag 2**.

I sit høringssvar bemærker Museum Vestsjælland, at 'Tingagergård' er et tidstypisk familiebrug med et mindre stuehus og bredere udlænger i grundmuret længeform og sadeltag. Stuehus med tegltag, to skorstene og vinduer i trefagsinddelinger er traditionelt byggeri af god kvalitet. Museet anfører, at bebyggelsestypen, det lukkede og flerlængede gårdanlæg,

generelt tidligere var et meget dominerende træk i det åbne land, som nu er ved at forsvinde, og derfor bør anlæg med høj bevaringsværdi screenes i sammenhæng, således at de bedste tilbageværende bebyggelser af denne type kan udpeges og bevares.

Administrationen har foretaget en udvendig besigtigelse af ejendommen i marts, og billedokumentation fra besigtigelsen kan ses i **bilag 3**. Det er administrationens vurdering, at bebyggelsens nuværende stand, medfører en forringelse af de kvaliteter, som lå til grund for bevaringsværdien.

Der er tre muligheder for den videre proces, jf. **bilag 4**:

1. Nedrivning tillades ikke og et § 14-forbud nedlægges med henblik på udarbejdelse af en lokalplan med bevarende bestemmelser for ejendommen.
2. Nedrivning tillades, men der ønskes styring med udformningen af byggeriet, hvorfor et § 14-forbud nedlægges med henblik på udarbejdelse af en lokalplan med bestemmelser for den nye bebyggelse.
3. Nedrivning tillades, og der kan opføres ny bebyggelse på ejendommen, når der er blevet udstedt en landzonetilladelse, der kan indeholde vilkår for nybyggeriet.

En bevaringsværdig bygning må ikke nedrives, før Plan- og Boligudvalget har meddelt ejeren, om udvalget efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Plan- og Boligudvalget kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forslag til en lokalplan, der hindrer nedrivning, skal være tilvejebragt inden for et år fra nedlæggelse af forbuddet.

Overtagelsespligt jf. planlovens §49. Hvis kommunen giver afslag til nedrivning af en bevaringsværdig bygning ved at nedlægge et § 14 forbud jf. planloven, vil kommunen være forpligtet til at udarbejde et forslag til en lokalplan, der bestemmer, at bygningen ikke må nedrives.

Hvis der udarbejdes en bevarende lokalplan, der hindrer nedrivning, og kommunen fastholder denne bestemmelse, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Det er dog en betingelse, at den pågældende ejendom ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud, jf. planlovens § 49.

Forholdene for nedlæggelse af et § 14-forbud og eventuel overtagelsespligt er beskrevet yderligere i **bilag 5**.

Inddragelse og høring

Ansøgning har været i offentlig høring fra 3. maj til 30. maj 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at ejendommen Bøstofte 19, 4100 Ringsted, også kaldet 'Tingagergård' er en tidstypisk bebyggelsestype, der tidligere var et væsentligt dominerende træk i det åbne land. Administrationen vurderer efter besigtigelse af ejendommen, at bygningerne fremstår i så dårlig stand, at det har indflydelse på de kvaliteter, som oprindeligt har ligget til grund for udpegningen af bygningerne som bevaringsværdige.

Det fremgår af Museum Vestsjællands høringssvar, at bygningsanlæg af denne type, med høj bevaringsværdi, bør screenes i sammenhæng, således at de bedste tilbageværende bebyggelser af denne type kan udpeges og bevares. Administrationen vurderer i denne forbindelse, at ejendommen Bøstofte 19 grundet den dårlige bygningsmæssige stand, *ikke* er et af de anlæg af denne type, som bør prioriteres og bevares. Administrationen vurderer med baggrund i dette, at der kan gives nedrivningstilladelse til de ansøgte bygninger, uden udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen. Administrationen vurderer, at der i en evt. landzonetilladelse til opførelse af nye bygninger på ejendommen, kan fremsættes bygningsregulerende vilkår, som er i overensstemmelse med det gældende administrationsgrundlag for landzone.

Administrationen vurderer slutteligt, at der er en procesrisiko ved at nægte en nedrivning efter et § 14-forbud efter planloven, hvor kommunen kan blive pålagt at overtage ejendommen efter planlovens § 49.

Konsekvenser for handicapområdet

Det har ingen konsekvens for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der gives en nedrivningstilladelse til nedrivning af alle ansøgte bygninger på 'Tingagergård', Bøstofte 19, 4100 Ringsted.

Bilag

Høringsbrev for Bøstofte 19, 4100 Ringsted

Høringsvar fra Museum Vestsjælland

Besigtigelse, 25. marts 2024

Procesmuligheder for Bøstofte 19

§ 14-forbud og bestemmelse om nedrivning

Punkt 5: Spejdere søger om fritagelse for grundskyld

24-008437

Beslutning

Anbefales godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

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 der skal ske fritagelse for betaling af grundskyld for to ejendomme ejet af spejdere i henhold til § 7 litra 4, i ejendomsskatteloven.

Beskrivelse af sagen

Ringsted Kommune har modtaget ansøgninger om fritagelse for at betale grundskyld for to ejendomme ejet af henholdsvis Det Danske Spejderkorps - Ringsted (DDS) og Danske Baptisters Spejderkorps (Skeespejderne). For at få en fritagelse for betaling af grundskyld, skal foreningerne opfylde en række kriterier, blandt andet skal de ejes af en almenvælgørende stiftelse eller anden institution med almennyttigt formål. Det er altså kun under disse specifikke omstændigheder, at der kan søges. Ligeledes kan Byrådet til enhver tid beslutte at ændre praksis og trække den konkrete undtagelsen tilbage, der er derfor ikke nødvendigvis tale om en permanent ordning.

I Ringsted Kommune er der tidligere givet fritagelse for grundskyld til ungdomsboliger og naturområder. Hvis det beslutes, at der også skal gives fritagelse til spejderne, vil det få betydning for andre ejendomme ejet af spejdere, der så også kan have en berettiget forventning om fritagelse på grund af lighedsgrundsætningen. Det vurderes at der er i alt fem spejdergrupper for hvem en fritagelse kunne være relevant incl. de to i denne ansøgning.

Den ene forening har hidtil betalt 21.704,40 kr. årligt i grundskyld. Den anden forening har endnu ikke betalt grundskyld, da den indtil for nyligt var ejet af Baptistkirken og dermed fritaget for grundskyld. Skat er endnu ikke kommet med en ny vurdering for denne ejendom.

De fem foreninger betaler til sammen ca. 46.500 i grundskyld årligt, dertil kommer den ejendom som endnu ikke er vurderet.

Folkeoplysningsrådet har tidligere tilkendegivet et ønske om, at det blev en mulighed for alle folkeoplysnings foreninger at blive fritaget fra at betale grundskyld. Dette skal dog ske ved individuel sagsbehandling og er de relevante foreninger er blevet oplyst om deres mulighed for at søge om fritagelse.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser, men indtægten fra grundskyld vurderes i relation til de konkrete ansøgninger at blive op mod 50.000 kr. lavere pr. år.

Vurdering

Det vurderes at en evt. fritagelse af de to spejderkorps kan understøtte det frivillige spejderarbejde i kommunen, samtidig vurderes det ligeledes at en fritagelse kan give andre lignende foreninger en berettiget forventning om fritagelse for grundskyld.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at de to spejderkorps fritages fra at betale grundskyld
2. at det delegeres til administrationen at fritage lignende spejderkorps i kommunen fra grundskyld, hvis der ansøges om dette.

Punkt 6: Anlægsbevilling og rådighedsbeløb til etablering af kommunalt energiselskab

24-009055

Beslutning

Tilbagesendes til forvaltningen til fornyet økonomisk overslag.

Afbud: Susanne Cornelius

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 anlægsbevilling og rådighedsbeløb til undersøgelse af muligheden for at etablere et kommunalt energiselskab, til etablering af solceller og andre vedvarende energikilder på kommunens bygninger.

Beskrivelse af sagen

Byrådet vedtog i 2023 en klimaplan. I klimaplanen står der, at Ringsted Kommunes strømforbrug i 2030 skal være produceret vedvarende inden for kommunegrænsen samt at Ringsted Kommune understøtter den nationale omstilling af energiforsyningen. Etablering af et kommunalt energiselskab understøtter derfor den vedtagne klimaplan.

Administrationen vil få udarbejdet en business case og et oplæg til en selskabsdannelse, der gør det muligt at etablere solceller på kommunale tage eventuelt kombineret med yderligere tiltag inden for vedvarende energi, og hvor ejerskabet lægges over i et kommunalt energiselskab. Oplægget forelægges til politisk beslutning. Energiselskabet giver mulighed for, at bruge provenuet i selskabet til at udbrede VE-løsninger, så vi kan accelerere den grønne omstilling. En udlodning af midler fra selskabet til Ringsted Kommune, vil medføre en modregning i bloktilskuddet.

Fordelene ved et kommunalt ejet selskab er,

- at opsætningen af solceller kan påbegyndes relativt hurtigt,
- at et evt. overskud kan reinvesteres i yderligere energiløsninger på andre bygninger,
- at der vil være fleksible udførselsmuligheder for opsætning af solceller, samt
- gode muligheder for at dimensionere anlægget efter bygningens behov.
- Der kan desuden tages højde for arealanvendelsen på eksisterende tage (for eksempel til ventilationsanlæg) og kommende renoveringer, hvormed der kan gennemføres løbende opsætning, drift og indtjening.

Det giver samtidig en mere entydig ejerkonstruktion på den enkelte bygning end, hvis det fx er Ringsted Forsyning, der står som ejere af anlægget.

I dag sætter lovgivningen grænser for, hvad kommunen må gøre med energi, der ikke bruges i den pågældende bygning. Et selskab giver mulighed for at sælge overskydende strøm. En aftale mellem et kommunalt ejet selskab og

administrationen kan tillige give mulighed for at arbejde med en model for opsætning af flere solceller på tage og/eller facader ved nybyggeri, end hvad der i dag er muligt uden et kommunalt selskab.

Ulemperne er primært, at et kommunalt ejet selskab, der varetager elforsyning, skal drives på kommercielle vilkår. Dette vil også gøre sig gældende for et privat solcelleselskab. Derfor skal elektricitet, der sælges fra selskabet til kommunen, som udgangspunkt sælges til markedspris, og selskabet skal drives efter almindelige selskabsskatteregler, hvilket kræver en selvstændig regnskabsmæssig og administrativ understøttelse af selskabet. Det er ikke muligt at tage penge ud af selskabet uden at der sker modregning i blokstilskuddet.

EU har desuden vedtaget et nyt Bygningsdirektivet EPDP, der stiller krav til vedvarende energi i kommunale bygninger. Et selskab kan bidrage til, at Ringsted Kommune skal lave færre anlæg for at opfylde direktivets krav.

En væsentlig del af EU's bygningsdirektiv er målsætningen om, at energiforbruget i både nye og renoverede bygninger skal dækkes af vedvarende energikilder.

Foruden solceller på tagene vil administrationen undersøge, om det er muligt at inddrage løsninger indenfor vedvarende energi mere generelt fx solfangere (varme) samt varmepumper kan drives af et kommunalt energiselskab.

Til brug for en undersøgelse med ekstern rådgiver, skal der afsættes 0,75 mio. kr. Midlerne foreslås finansieret af uforbrugte midler i ESCO-projektet.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Med denne sag søges en anlægsbevilling på 0,75 mio. kr. til "Selskabsdannelse af energiselskab" der foreslås finansieret af ikke disponerede rådighedsbeløb fra ESCO-projektet.

Der er med budget 2024 afsat og bevilliget i alt 71,9 mio. kr. til energiforbedrende projekter i ESCO-projektet, hvoraf der er et ikke disponeret rådighedsbeløb på 2,1 mio. kr. hvoraf 0,75 mio. kr. overføres til "Selskabsdannelse af energiselskab". Ligeledes nedskrives anlægsbevillingen til ESCO-projektet med 0,75 mio. kr.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at Ringsted Kommune med etablering af kommunalt energiselskab vil være med til at fremme den grønne omstilling samt underbygge kommunens klimaplan.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ikke konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der overføres rådighedsbeløb på 0,75 mio. kr. fra ESCO-projektet til "Selskabsdannelse af energiselskab"
2. at der gives anlægsbevilling på 0,75 mio. kr. til "Selskabsdannelse af energiselskab"
3. at anlægsbevillingen på ESCO-projektet nedskrives med 0,75 mio. kr.
4. at der udarbejder en business case for et energiselskab med eventuelt tilhørende oplæg til selskabsdannelse.

Punkt 7: Skimmelrenovering af Amtstue Alle 71

24-009084

Beslutning

Anbefales godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

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 en finansieringen skimmelrenovering af de tre lave bygninger på Amtstue Alle 71. Arbejdet er igangsat og der er igangsat midlertidige tiltag.

Beskrivelse af sagen

Administrationen har efter klager over indeklimagener fra medarbejder på Amtstue Alle 71 undersøgt bygningen.

Undersøgelsen viser, at der er skimmel i loftkonstruktionen ved Madhuset Ingeborg. Undersøgelsen viser også at der er skimmel under gulvbelægningen ved alle terrassedøre, der vender mod græsplænerne.

Administrationen har været i kontakt med de relevante myndigheder, og der er ingen fare for medarbejdere eller modtagere af mad. Der er igangsat ekstra rengøring, der sikrer, at der ikke ligger skimmelsporer i køkkenet.

I loftet ved Madhuset Ingeborg, skyldes skimmelvæksten uisolerede tagbrønde i det flade tag, der kondensere i tagkonstruktionen. Dette medfører fugt og skjult skimmelvækst i loftkonstruktionen.

Fugt og skimmelvækst ved terrassedørene skyldes byggefejl, der er således ikke udført fugtspærre mellem fundament og dørhul. Nogle af terrassedørene er af en ældre type, der ikke sikre tæthed mellem fodstykke og dørblad. Samtidig er fundamentet i dørhullet ikke udført med fald væk fra dørhullet, og dette bevirker, at vandet kan ligge og trække ind under dørene.

For at renovere og fjerne skimmelvæksten samt sikre mod ny skimmelvækst skal loftkonstruktionen ved Madhuset Ingeborg udskiftes og tagbrøndene skal fugtsikres. Linoleumsgulvene, i de rum skal skiftes i de rum, hvor der er forhøjet fugt i gulvene, og , der skal etableres fald væk fra bygningen i alle udvendige dørhuller. Samtidig skal de gamle terrassedøre skiftes.

Skimmelrenoveringen er beregnet til at koste 0,9 mio. kr. Arbejdet kunne finansieres af akutmidler fra årets pulje, men der vil da ikke være midler tilbage til resten af kalenderåret. Normalt vil arbejder ikke blive igangsat uden politisk godkendelse, men det er sket i dette tilfælde, da der er tale om et akut forhold.

Der er i akutupuljerne i Genopretning af bygninger 2020 kr. 773.297 i uforbrugte midler på og i Genopretning af bygninger 2021 kr. 1.195.174 uforbrugte midler. Skimmelrenoveringen foreslås finansieret af de to projekter.

Der vil senere komme en sag til politisk beslutning om, hvad der skal ske med de øvrige uforbrugte midler,

Inddragelse og høring

Lederne og AMR på Amtstue Alle 71 bliver inddraget i skimmelrenoveringen.

Økonomi

Med denne sag søges en anlægsbevilling til skimmelrenovering af loftet i Madhuset Ingeborg samt skimmelrenovering ved terrassedøre samme sted. Anlægsbevillingen foreslås delvist finansieret med restbudget på kr. 773.297 fra ”Genopretning af bygninger 2020” samt med kr. 126.703 restbudget fra ”Genopretning af bygninger 2021” og anlægsbevillingerne i de 2 genopretningspuljer nedskrives tilsvarende.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at en skimmelrenovering er nødvendig for at sikre et sundt miljø for medarbejdere og brugere af Amtstue Alle 71.

Konsekvenser for handicapområdet

Ingen særskilte konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der igangsættes en skimmelrenovering af Amtstue Alle 71
2. at der gives rådighedsbeløb på 900.000 kr. til skimmelrenovering af Amtstue Alle 71 finansieret med 773.297 kr. fra ”Genopretning af bygninger 2020” samt kr. 126.703 fra ”Genopretning af bygninger 2021”
3. at anlægsbevillingerne på Genopretning af bygninger 2020” nedskrives med 773.297 kr. og anlægsbevillingen på ”Genopretning af bygninger 2021” nedskrives med 126.703 kr.
4. at der gives en anlægsbevilling på 900.000 kr. til Skimmelrenovering af Amtstue Alle 71.

Punkt 8: Lukket: Salg af areal ved Klosterparks Allé og aftale om udvikling og forkøbsret

23-001653

Punkt 9: Orientering Mobilitetsplan for Ringsteds historiske bymidte

24-006291

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning, idet der er enighed om at gennemføre fælles temamøder med Klima- og Miljøudvalget.

Afbud: Susanne Cornelius

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 orienteres om processen for Mobilitetsplanen for Ringsteds historiske bymidte.

Beskrivelse af sagen

Mobilitetsplanen for Ringsteds historiske bymidte udspringer af den strategiske indsats *Forbindelser* i bymidteprogrammet Rammer og Retningslinjer for Ringsted Bymidte, som blev vedtaget i Byrådet i oktober 2023, pkt. 16, samt et generelt behov for at se sammenhængende på mobilitet i Ringsted.

I sammenhæng med de øvrige projekter i Rammer og Retningslinjer for Ringsted Bymidte skal Mobilitetsplanen bidrage til at fremme bylivet og revitalisere den historiske bymidte ved at sætte fokus på bevægelse af mennesker i bymidten.

Dette dagsordenspunkt har til formål udelukkende at orientere om processen for Mobilitetsplanen for Ringsteds historiske bymidte. Denne orienteringssag tager hul på arbejdet med at udvikle Mobilitetsplanen og fokuserer således ikke på processen for det overordnede bymidteprogram.

Målsætninger

Mobilitetsplanen for Ringsteds historiske bymidte skal understøtte:

1. At det skal være let for alle at komme til og rundt i bymidten:

- Wayfinding skal være tydelig og overskuelig ved ankomst til bymidten.
- Det skal være trygt og ligetil at bevæge sig rundt i bymidten for alle trafikanter - både fodgængere, cyklister og bilister. Herunder børn, ældre, handicappede og mennesker med nedsat førerdygtighed.
- Biltrafik uden ærinde i bymidten begrænses og biltrafik med ærinde i bymidten får let adgang, herunder til de store p-pladser på bagsiderne af handelsgaderne.

2. Sammenhængende stiforløb fra alle dele af kommunen:

- Det skal gøres let og tilgængeligt at komme på cykel eller som fodgænger helt ind i den historiske bymidte fra alle dele af kommunen.
- De eksisterende stier og cykelstier skal bindes sammen i et samlet netværk, hvor intelligent skiltning hjælper på vej.
- Der etableres en øst-vestgående stiforbindelse på tværs af bymidten med en stærk identitet, som bliver et forløb af sjove og underfundige oplevelser i form af legepladser og lommeparker, som binder bymidten sammen fra Sportscenteret til Outletbyen.

Indsatsområder

Den færdige mobilitetsplan for Ringsteds historiske bymidte skal indeholde konkrete løsningsforslag, som opdeles i følgende indsatsområder:

- Biltrafik
- Bilparkering
- Cykelforbindelser
- Cykelparkering
- Sti- og fodgængerforbindelser
- Kollektiv trafik
- Skiltning og kommunikation

Inden for hvert indsatsområde kortlægges de nuværende trafikale forhold i bymidten gennem kvalitative og kvantitative undersøgelser, herunder bl.a. ved brug af TomTom-data (gps-data), trafikanalyser- og modeller. På baggrund heraf udarbejder administrationen et indsatskatalog med forslag til løsninger inden for hver af de 7 indsatsområder. Kataloget forelægges politisk.

Videre proces

I efteråret 2024 gennemføres en række temadrøftelser for Klima- og Miljøudvalget og Plan- og Boligudvalget, hvor kortlægningen af de nuværende trafikale forhold i bymidten fremlægges og drøftes. Indsatskataloget med forslag til løsninger inden for de forskellige indsatsområder vil ligeledes forelægges til politisk drøftelse. De to udvalg skal på et senere udvalgsmøde tage stilling til, hvilke løsninger som skal indgå i Mobilitetsplanen.

Erfaringer og resultater fra det midlertidige byrum for Plan22+ pilotprojekt øst-vestgående stiforbindelse vil indgå i udarbejdelsen af indsatsområdet omkring sti- og fodgængerforbindelser. På samme måde vil Cykelstrategi 2024-2030 danne grundlag for indsatsområderne omkring cykelforbindelser og cykelparkering.

Den samlede Mobilitetsplan for Ringsteds historiske bymidte forventes politisk behandlet primo/medio 2025.

Inddragelse og høring

Inddragelse af relevante aktører og borgergrupper med henblik på feedback på og input til indsatskataloget planlægges i efteråret 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at Mobilitetsplanen har stor betydning for en samlet realisering af målsætningerne i Rammer og Retningslinjer for Ringsted bymidte, da planen skal styrke forbindelserne og adgangsforholdene til handelslivet samt sociale og kulturelle funktioner. I samspil med den kommende grønne strukturplan vurderes det, at Mobilitetsplanen kan medvirke til at skabe attraktive byrumsforløb og mødesteder på tværs af bymidten.

Desuden anser administrationen, at Mobilitetsplanen er essentiel i forhold til at opnå kommunens følgende klimamål:

- 80% af de korte ture mellem 0-2 km. foregår som cyklist, fodgænger, eller anden aktiv transport i 2030
- 60% af turene mellem 2-10 km. skal foregå med fossilfri transport i 2030

Det er således administrationens vurdering, at en strategisk og sammenhængende mobilitetsplanlægning i bymidten ikke kun bidrager positivt til det fysiske, kulturelle og sociale miljø i bymidten. Den understøtter ligeledes flere politiske dagsordener samtidig, som bl.a. klima, fremme af fysisk og mental sundhed, trafiksikkerhed samt styrkelse af handelslivet, da forbedrede adgangsforhold kan tiltrække flere besøgende.

I øvrigt anslår administrationen, at processen for Mobilitetsplanen er væsentlig for at sikre vigtige input og opbakning, dels fra det politiske niveau og dels fra relevante aktører og udvalgte borgergrupper, så der opnås forankring, ejerskab og tværfaglige samarbejder i udviklingen og i implementeringen af planen på længere sigt.

Konsekvenser for handicapområdet

Tilgængelighed for alle – herunder handicappede og borgere med nedsat førerlicens – er centralt i Mobilitetsplanen for Ringsteds historiske bymidte. De trafikale løsninger i planen skal derfor bidrage til at styrke tilgængeligheden på stier, veje, parkeringspladser mm. i og til bymidten.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagens forløb

21/08/2024 Klima- og Miljøudvalget

Taget til efterretning med bemærkning om, at der arrangeres temamøder så vidt muligt med Plan og Boligudvalget.

(Stedfortræder Jette Nygaard)

Afbud: Lasse Tobias Mølholt

Punkt 10: Ansøgning om lejeforhøjelser i Andelsboligforeningen af 1941 afdeling 17 - solcelleanlæg

23-013820

Beslutning

Anbefales godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

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 ansøgning om lejeforhøjelser og kommunal garantistillelse i afdeling 17 - Gyrstinge Præstemark, i forbindelse med etablering af solcelleanlæg på afdelingens tage.

Beskrivelse af sagen

Andelsboligforeningen af 1941's søger om tilladelse til huslejestigning i afdeling 17 samt tilladelse til optagelse af realkreditlån med kommunal garanti til finansiering af etablering af solcelleanlæg. **Bilag 1.** Afdeling 17 - Gyrstinge Præstemark er beliggende i byen Gyrstinge.

Når der skal foretages større arbejder i en afdeling finansieres dette af realkreditlån, 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 17 har på deres ekstraordinære afdelingsmøde den 27. september 2023 **Bilag 1** vedtaget at få etableret solcelleanlæg med huslejestigning til følge. Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingens forslag om etablering af solcelleanlæg i afdeling 17 på deres organisationsbestyrelsesmøde d. 29. september 2023. **Bilag 1.**

Etableringen af solcelleanlæg kræver at det er i overensstemmelse med lokalplanen for det område afdelingen er beliggende i. I denne sag er solcelleanlægget i strid med lokalplanen, hvilket har gjort at det har været nødvendigt for Andelsboligforeningen af 1941 at søge om dispensation fra lokalplanen **Bilag 2.**

Det ansøgte solcelleanlæg vil i alt udgøre 1.984.912 kr. og vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 9,81% når det medregnes at to andre lån udløber og derved nedbringer huslejestigningen. **Bilag 1.**

Andelsboligforeningen ønsker solcelleanlægget finansieret 100% af realkreditlån, som Ringsted Kommune ansøges om at stille garanti for **Bilag 1.**

Da huslejestigningen er over 5% skal den godkendes af byrådet jf. § 10 stk. 3 i Lov om leje af almene boliger.

De samlede huslejestigninger kan opgøres som følger:

Huslejekonsekvens: Solcelleanlæg	Husleje for pr. m ² kr.	Stigning pr. m ² kr.	Husleje efter pr. m ² Kr.	Stigning %	Husleje pr. kvadr. m/år for	Husleje pr. kvadr. m/år efter
Eldrebolig 2 rum - 69 kvadr. m	6.233	611	6.844	9,81%	1.084	1.190
Familiebolig 3 rum - 85 kvadr. m	7.300	716	8.016	9,81%	1.031	1.132
Familiebolig 4 rum - 108 kvadr. m	8.859	869	9.728	9,81%	984	1.081
Familiebolig 4 rum - 108 kvadr. m	9.159	898	10.057	9,81%	1.018	1.117
Familiebolig 4 rum - 110 kvadr. m	8.980	881	9.861	9,81%	980	1.076

Den gennemsnitlige husleje for almene familieboliger var i Ringsted i 2023 på 877 kr./m²/år.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at etablering af solcelleanlæg er fornuftigt da beboerne først og fremmest selv har stemt for solcelleanlægget. Alle fremmødte på afdelingsmødet stemte for solcelleanlægget. Solcelleanlægget giver de 12 lejemaal i afdelingen en årlig besparelse på elafregningen på 119.190 kr. samlet set.

Huslejestigningerne vil få betydning for de nuværende beboere, og forventes at have en positiv betydning for den fortsatte udlejning af lejlighederne.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på imellem 611 kr./mdr./lejlighed og 898 kr./mdr./lejlighed ved etablering af solcelleanlæg i afdeling 17.
2. at der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 9,81% i forbindelse med etablering af solcelleanlæg i afdeling 17.

Bilag

Bilag 1 - ansøgning om solcelleanlæg Gyrstinge præstemark

Bilag 2 - Dispensation lokalplan Gyrstinge præstemark

Punkt 11: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Der blev orienteret om:

- Fornyet høring af afgrænsning af område til retail 2
- Midlertidigt byrum
- Borgermøde om Naturpark
- Nedrivning af svømmebadet ved Byskovskolen ved afdeling Asgård
- Udskiftning af tag i Sportscenterets hal A
- Status på VE
- Madspild Ringsted
- Møde vedr. Stakladen

Afbud: Susanne Cornelius

Punkt 12: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 13: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

Punkt 14: Ekstrabevilling udskiftning af tag på Højbohus

24-002038

Beslutning

Anbefales godkendt.

Afbud: Susanne Cornelius

Indhold

Sagsgang:

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

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til anlægsbevilling og rådighedsbeløb til et større renoveringsarbejde på daginstitutionen Højbohus. I forbindelse med en planlagt tagudskiftning er der konstateret yderligere problemer, som skal håndteres.

Beskrivelse af sagen

Med vedtagelsen af budget 2024 blev der afsat midler til udskiftning af taget på Højbohus Vuggestue og Børnehave. Der blev afsat 0,5 mio. kr. i 2024 til at projektere tagudskiftningen og 4,215 mio. kr. til at udskifte taget i 2025.

Højbohus ligger Anlægsvej 62 og er opført i 1983. Ejendommen er oprindeligt bygget som SFO, men overgik i 2011 til at være daginstitution og vuggestue. Institutionen er normeret til 25 vuggestuebørn og 50 børnehavebørn men det er pt 27 vuggestuebørn og 37 børnehavebørn.

Taget på bygningen er udført med asbestholdige bølgeaternitplader på de skrå tage samt tagpap på de flade tage. Taget er løbende blevet partielt renoveret, når der er tagplader, der er gået i stykker. Taget skønnes ikke at kunne holde længere, og der er jævnlig fugtindtrængen gennem tagfladen, hvilket medfører skimmelvækst i tagkonstruktionen. Der er taget luft- og støvprøver for at teste for asbest og skimmel, og alle svare er kommet tilbage negative.

I forbindelse med gennemgang af bygningen i sommerferien 2024 er der konstateret, en række yderligere problemer. Når ét problem blev konstateret, blev det undersøgt nærmere, hvilket blot afslørede flere forhold, der skulle håndteres. Bilag 1 er et luftfoto af institutionen. De forhold, der skal håndteres er:

- Liggehallen har asbesttag uden undertag, hvilket der ikke må være i et opholdsrum. Det har vist sig, at liggehallen ikke lever op til lovgivningens krav. Taget er fjernet og der er lavet en midlertidig løsning, der kan fungere frem til vintersæsonen.
- Hovedtaget på resten af institutionen har undertag, men konstruktionen store utætheder, hvorfor der er råd i konstruktionen og skimmelsvamp.
- Det viser sig desuden, at den atriumgård, der er indrettet til opholdsrum mellem bygningerne, skal ombygges for at leve op til kravene om opholdsrum i en daginstitution. Der er desuden flugtveje fra daginstitutionsbygningerne gennem atriumgården, der skal reetableres, og gulv og tag er udført i et materiale, der ikke kan godkendes.
- Den konstruktion (fladt tag), der er mellem atriumgården og de resterende bygninger er belagt med tagpap, hvor der underneden er kraftig opfugtning. Der er derfor skimmel, samt råd i tag og bærende konstruktion.

- Arbejdet medfører at alle tage på hovedbygningerne skal efterisoleres, jf. byggeloven
- Der er udført overdækninger mellem dagsinstitution og liggehal, som skal udskiftes, da de er i et materiale, der ikke må anvendes.
- Et større skur til opbevaring af mooncars og andre legeting har asbesttag uden undertag. Det skal derfor skiftes og der skal ske rengøring af det, der er opbevaret i bygningen.

Et asbesttag er i udgangspunktet ikke farligt før pladerne forvitrer, eller der laves hul i pladerne. Den planlagte udskiftning af taget var derfor planlagt, så taget blev skiftet inden taget forvitrede. Der er foretaget luft- og støvprøver for at undersøge omfanget af asbest eller skimmel, hvor der er børn og medarbejdere. Prøverne viser, at der *ikke* er asbest i liggehal og daginstitution, og der er heller ikke skimmel.

Foreløbige tiltag

Liggehallen blev rømmet, mens forholdene blev undersøgt. Asbesttaget på liggehallen er fjernet, og der er oplagt et midlertidigt tag, da asbesttage uden undertag ikke må benyttes til ophold.

I henhold til BR 95- Kapitel 11.3.3- må asbestholdige materialer ikke anvendes indendørs. En liggehal betragtes i lovgivningen som indendørsareal.

Administrationen har gennemgået huset og genopretter flugtveje, fjernet brandfarlige materialer i flugtveje og lavet en midlertidig plan, mens arbejdet planlægges og udføres.

Vejen frem

Administrationen har fået foretaget en gennemgang af bygningen af Rambøll, se bilag 2, der anbefaler en række tiltag:

1. at udskifte asbestholdigt tag på alle bygninger.
2. at udskifte eksisterende tagpap.
3. at den overdækkede atriumgård lovliggøres.
4. at vedligeholde bygningens facader.
5. at brandforhold lovliggøres samt udarbejdes en samlet brandstrategi for bygningen.
6. at dele institutionen flyttes til en midlertidigt i dele af byggeprocessen, hvis dette viser sig nødvendigt.

Toiletforholdene i Højbohus er planlagt forbedret med opsætning af to yderligere toiletter. Dette arbejde foreslås foretaget som en del af arbejdet.

Finansiering og overslag

Arbejdet forventes at koste i alt 11 mio. kr. plus 0,15 mio. kr. til udskiftning af toiletter. Der er pt afsat 4,715 mio. kr. til tagudskiftning, og i alt 0,700 mio. kr. i genopretningspuljerne til Højbohus. Heraf er de 26.000 kr. brugt. Der er derfor et finansieringsbehov på 5,765 mio. kr., der foreslås finansieret af anlægsfonden.

Det samlede overslag for genoprettelsen af Højbohus fremgår af tabellen nedenfor. Administrationen anbefaler det samlede arbejde udført, men reparation af murværk ikke er akut, men godt kan vente.

Arbejde	Beløb (1000 kr.)	Akut
Byggeplads samt stillads	1.100	Ja
Genhusning-rokering – etapevis(pavillon)	1.000	Ja
Asbestsanering	1.500	Ja
Nyt tag samt efterisolering af tagkonstruktionen	1.900	Ja
Lovliggørelse af Atriumgården til nuværende brug	900	Ja
Lovliggørelse af brandforhold i hele institutionen	600	Ja
Lovliggørelse af liggehal	500	Ja
Reparation murværk	700	Nej

Anlægsfondens saldo er pr 31/7 på 5,8 mio. kr. og der er derudover i kasse- og regnskabsregulativet givet en trækingsret på 5,0 mio. kr. der kan således trækkes i alt 10.8 mio. kr. i anlægsfonden.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at taget på Højbohus Vuggestue- og Børnehave skal skiftes hurtigst muligt, da der kan være risiko for forurening med asbestfibre og de brandmæssige forhold skal bringes i orden.

Der er lagt et midlertidigt tag på institutionens liggehal. Dette skal skiftes inden vintersæsonen. Det resterende tagarbejde skal ligeledes foretages udenfor vintersæsonen for at undgå yderligere omkostninger til vejrligshåndtering, hvorfor sagen foreslås finansieret gennem anlægsfonden.

Administrationen anbefaler at de bygningerne lovliggøres, hvilket forudsætter en opgradering af bygningsdelene. Det udløser samtidig krav om efterisolering, hvilket medfører et mindre energiforbrug.

Konsekvenser for handicapområdet

Det er ikke særskilte konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der overføres rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling på 0,390 mio. kr. fra ”Genopretning af bygninger 2023” til ”Tagudskiftning på Højbohus”
2. at der overføres rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling på 0,130 mio. kr. fra ”Genopretning af bygninger 2024” til ”Tagudskiftning på Højbohus”
3. at der overføres driftsmidler på 0,150 mio. kr. fra renovering af toiletter på Højbohus til ”tagudskiftning på Højbohus” mellemfinansieret af kassen
4. at der overføres rådighedsbeløb på 5,765 mio. kr. til ”Tagudskiftning på Højbohus” fra ”Anlægsfonden”
5. at der gives en samlet anlægsbevilling på 11,150 mio. kr. til ”Tagudskiftning af Højbohus”

Sagens forløb

19/08/2024 Børne- og Familieudvalget

Ad. 1-5 Anbefales godkendt.

Bilag

Bilag 1- Højbohus mulig placering af pavillon

Bilag 2 - Notat - udskiftning af tag Højbohus