

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 29-08-2022

Mødedato	Mandag d. 29. august 2022 kl. 18:00
Mødested	Møderum 1, Rønnedevej
Mødedeltagere	Claus Bedemann, Andreas Karlsen, Sine Reffstrup, Lene Reffstrup, Jette Nygaard, Pia Thøgersen, Klaus Hansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bebyggelseplan Hulemarken - drøftelse af justeringsforslag.....	4
Anlægsbevilling til etablering af skæve boliger.....	12
Anlægsbevilling og rådighedsbeløb til maskinhus ved Ringsted Sportscenter.....	15
ZBC – dispensation fra lokalplan 24, bebyggelsesprocenten.....	17
Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan 329 - Erhverv i Bringstrup.....	19
Ansøgning om lejeforhøjelser i Andelsboligforeningen af 1941. Afdeling 40 Korsevænget.....	23
Godkendelse af skema C vedrørende Bataljonen.....	25
Godkendelse af skema C vedrørende Brohuset.....	29
Opgradering af køkken i Benløse Børnegård til produktionskøkken.....	32
Orientering om status på genopretning bygninger 2022.....	34
Anlægsoversigten pr. 30. juni 2022.....	37
Anlægsregnskab for Kunststofbane i Benløse.....	39
Orientering fra formand og direktør.....	41
Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget.....	42
Underskriftsark.....	43

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Bebyggelseplan Hulemarken - drøftelse af justeringsforslag

21-015620

Beslutning

Udvalget ønsker at sagen genoptages på et kommende møde, hvor følgende ønskes belyst:

Ad 1: I de kommende skitser arbejdes ud fra at bygningerne på Ludwiglund bevares, inkl længer.

Ad 2: Udlæg til dagtilbud og plejecenter (offentlige formål) samles i områdets østlige del, ved stamvejen og øverste del af boliggeden.

Ad 3: Skitse som viser hvordan kommunens jord kan udlægges til parcelhuse, villaer og/eller store byhuse, store generationshuse. Undtaget er området udlagt til etagebyggeri mod Køgevej, af hensyn til støj.

Ad 4: Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag fremlægges administrationens bearbejdning af de politiske bestillinger ved behandlingen af udkast til bebyggelsesplan for Hulemarken i april 2022.

Beskrivelse af sagen

Økonomiudvalget og Byrådet har behandlet udkast til bebyggelsesplan for Hulemarken i april, med følgende emner til drøftelse: "Ønsker at bebyggelsesplanen kommer til at indeholde et mere varieret udbud af boliger, jfr. kommuneplanen. Det undersøges om etageboliger langs Køgevej kan være lavere, ift. støjbegrænsning. Det udlagte område til friplejehjem ønskes udlagt til offentlige formål, herunder plejecentre og/eller dagtilbud. Den eksisterende ejendom på Køgevej 60 ønskes indarbejdet i bebyggelsesplanen."

I denne sag redegøres for hvorledes ovenstående ændringsforslag eventuelt kan indarbejdes i bebyggelsesplanen for det kommende Hulemarken. Beskrivelsen og vurderingen er opdelt på fire punkter;

- 1) Bevaring af Ludwiglund
- 2) Placering af daginstitution i sammenhæng med plejecenter
- 3) Disponering af boligtyper
- 4) Etageboliger langs Køgevej.

Under hver af disse fire punkter er der forskellige scenarier, som benævnes A, B, C.

1. Bevaring af Ludwiglund

Ludwiglund er en tiloversbleven landbrugsbygning, der er opført omkring år 1900 og renoveret ca. 1978/79. Ludwiglund består af et stuehus og to længebygninger, der tilsammen danner en 'trelænget' gård med en central gårdsplads. Dertil er der en samling større ældre træer nord for gården - ud mod Køgevej, som indrammer ankomsten til gården. Stuehuset har en bevaringsværdi på 3, som er en høj bevaringsværdi. Længebygningerne er ikke tildelt nogen bevaringsværdi.

Haveanlægget er i dag tilgroet og består primært af uklippet græs, krat, samt flere ældre træer. Ingen af træerne er benævnt som bevaringsværdige. Haven er meget kuperet mod syd med et terrænspring på op til 3 meter.

Generelt for alle nedenstående scenarier gælder;

En bevaring af Ludwiglunds stuehus skal ske nænsomt og med respekt for omgivelser og placering, således at stuehuset ikke bliver klemmt inde mellem nye etageboliger, eller at bygningen bliver 'fremmed' på egen grund.

Administrationen fremlægger her tre scenarier for bevaring af gården, eller dele heraf, som beskrevet herunder. Se tegningsmateriale i **Bilag 1, Bilag 2**.

Scenarie A (**Bilag 1**). Ludwiglunds stuehus bevares.

Stuehuset kan være med til at fortælle historien om Hulemarken.

Stuehuset skal have en brugbar anvendelse for de kommende borgere i Hulemarken. Bygningens formål kan være af offentlig karakter som eks. fælleshus (beboerhus), café, liberalt erhverv eller lignende. Stuehuset kan eventuelt indgå som bygningselement i den eksisterende pladsdannelse (torv) som ses i bebyggelsesplanen syd for gården.

Scenarie B (**Bilag 2**). Bevaring af hele Ludwiglund (stuehus og de to længer).

Længerne kan fx anvendes til fælles (kreative) værksteder eller indendørs mødested til lege og spil for Hulemarkens børn og unge. En ny anvendelse af længebygningerne vil kræve en betydelig udgift til en renovering af flere bygningsdele, herunder tag, vinduer, varmesystem og indvendige faciliteter, samt efterfølgende driftsudgifter for kommende grundejerforening.

Scenarie C. Bevaring af hele Ludwiglund inklusiv udearealerne.

Dette scenarie bevarer også træerne mod Køgevej samt den ældre gårdsplads (ankomstområdet) mellem gården og Køgevej. Tilsammen er det vigtige elementer i fortællingen om Ludwiglund. Det er de gamle træer der er med til at skabe det grønne rum nord for huset, der formidler kontakten til Ludwiglund. Ludwiglund orienterer sig i dag primært mod Køgevej.

2. Placering af daginstitution.

Administrationen fremlægger tre scenarier for placering af en daginstitution, som beskrevet herunder. Se tegningsmateriale i **Bilag 3**

Daginstitutionen er vist som en integreret institution, der kan rumme op til 120 børn plus personale (tilsigtet børn fra Hulemarken og Kværkeby). En sådan institution vil kræve et byggeri på ca. 1.300-1.500 m² samt tilhørende indhegnet udeareal på ca. 7-8.000 m² (sammenligningsnorm for institutioner i Ringsted).

Scenarie A, i tilknytning til plejecenter.

Daginstitutionen placeres på tæt på plejehjemmet lige overfor dagligvarebutikken. Daginstitutionen placeres således at der vil være parkeringsmuligheder langs stamvejen. En placering af daginstitutionen tæt på plejecenteret kan styrke samarbejdet og synergien mellem de to instanser med deraf mulighed for interaktion mellem børn og ældre. Der kan eksempelvis være fællesaktiviteter plus at børn og ældre kan besøge hinanden.

Udearealer kan eventuelt deles eller støde op til hinanden.

Scenarie A ligger på et privatejet areal.

Scenarie B, i den østlige del af Hulemarkbebyggelsen.

Placeringen af daginstitutionen ligger ud til et af områdets større åbne arealer med udsigt mod øst. Dagtilbuddet og plejecentret vil ikke ligge umiddelbart nært hinanden, men vil fortsat ligge i samme lokalområde, med mulighed for et givtigt samarbejde, hvor børn interagerer med de ældre gennem fælles aktiviteter og hyppige besøg.

Scenarie B ligger på kommunalt areal.

Scenarie C. Centralt i bebyggelsesplanen.

Viser en central placering af en daginstitution i tilknytning til en pladsdannelse langs stamvejen. I scenarie C kan plejecentret flyttes (til C1), hvis de to institutioner skal ligge fysisk tæt på hinanden.

Der kan skabes et samarbejde og synergi mellem de to institutioner gennem besøg og fælles aktiviteter.

Scenarie C ligger på kommunalt areal.

3. Disponering af boligtyper

Det nuværende udkast til bebyggelsesplan viser forslag om placering af etageboliger langs Køgevej og langs stamvejen, samt tæt-lav bebyggelse på det resterende sydvendte areal. Plan- og Boligudvalget har ønsket oplæg til en indpasning af åben-lav bebyggelse i bebyggelsesplanen. Administrationen har efterfølgende udarbejdet to scenarier. Se tegningsmateriale i **Bilag 5 og Bilag 6**

Scenarie A. Parcelhuse (åben-lav bebyggelse):

Scenarie A viser en indpasning af 15 parcelhuse langs boligvejene på kommunes areal. Parcelhusene er forsøgt indarbejdet i den nuværende bebyggelsesstruktur i bebyggelsesplanen. Indplaceringen af parcelhuse er sket med moderat hensyntagen til områdets nuværende landskabs- og klimatilpasningsplan.

Scenarie B. Byhuse.

Scenarie B viser et alternativ til de klassiske parcelhuse, nemlig byhuse (dobbelthuse), som har samme boligareal som et typisk parcelhus, men bevarer den grundstruktur som bebyggelsesplanen danner med rækkehusene. Scenariet tilpasser sig områdets nuværende landskabs- og klimatilpasningsplan.

4. Etageboliger langs Køgevej

Langs Køgevej er der beregnet en støjbelastning på 60-63 dB. For at undgå støjafskærmning og for at sikre oplevelsen af by med kig til Hulemarkbebyggelsen, er der mod Køgevej lagt op til etageboliger, der er med til at sikre en støjafskærmning af den øvrige del af bebyggelsen. Boligernes facader er med til at reducere trafikstøjen. Tekniske beregninger understøtter at bygningshøjder på 9 – 16 meter (inkl. sadeltag) er nok til at dæmpe støjen til et niveau til de påkrævede 58-60 dB. Dette svarer til 2 - 4 etagers bygninger (inkl. sadeltag).

Placering af etageboliger langs Køgevej er vigtig for ankomsten til Ringsted By og oplevelsen af overgangen mellem det åbne land og byen. Det er også vigtigt for bebyggelsen at etageboligerne er trukket ca. 25-30 meter tilbage fra Køgevejen således at der med vejtræer skabes et grønt rum og distance til boligerne. Se **Bilag 4 og Bilag 4a**.

Placering, udformning og bygningshøjder defineret på baggrund af gentagne beregninger af støjen i Hulemarken. Dvs. at boligerne er placeret med direkte afsæt i støjeberegningerne således at boligerne får størst mulig effekt i forhold til støjdæmpning. Således arbejdes der nogle steder med bygningshøjder ned til to etager. Hvor der er placeret et to-etagers byggeri vil der ofte være placeret en højere bebyggelse bagved til at reducere støjen yderligere, Dermed sikres ca. 58 dB på friarealerne bag første række af etageboligerne.

Den største støjdæmpning vil ud fra en ordinær støjkortlægning være en samlet fire etagers boligstruktur langs Køgevej for at sikre 58 dB i hele Hulemarken. Men grundet at området kan anvendes til 'blandet bolig og erhverv' (blandede byfunktioner) kan der tillades 60 dB på bygningsfacader langs Køgevej. Det skaber mulighed for en arkitektonisk variation i både bygningshøjder og udtryk.

Det er ambitionen at etageboligernes arkitektoniske udtryk ikke må fremstå monotomt, men derimod at boligerne skal udtrykke en højere kvalitet med variation af bygningshøjder, og mulighed for et forskelligt materialevalg mv. I den

forbindelse viser den nuværende bebyggelsesplan at der i bebyggelsen findes flere afsnit af etagebebyggelse i op til fire etager, hvor boligen på tredje sal kan være i to plan.

Inddragelse og høring

Høring vil ske i en kommende lokalplanproces.

Økonomi

Afhængig af hvilke scenarier der prioriteres politisk vil projektøkonomien påvirkes en nogen eller i meget stor grad.

Hulemarkens arealer ejes både af en privat udvikler og Ringsted Kommune. Hvis der udtages boliger af projektet vil det få direkte indflydelse på indkomsten ved salg af grunde/ejendomme. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris (anno 2022) for ejendomme/boliger er for Ringsted Kommune ca. 18.000 kr./m². Så en reduktion i eks. 50 boliger á 100 m² vil svare til en manglende indtægt på ca. 90 mio. kr. Udgifterne til byggemodning af området er på stort set uændret niveau, også ved et reduceret antal boliger.

Vurdering

Overordnede værdier og principper i udkast til bebyggelsesplan for Hulemarken:

Udkast til bebyggelsesplan for det kommende Hulemarken består først og fremmest af en landskabsplan. Landskabsplanen er udformet som et tæppe, der består af grønne områder, regnvandsbassiner, stier og et støjlandskab, der rulles ud og glider sammen med det eksisterende landskab, og fletter sammen med den samlede nye bebyggelse. Fra boliger og institutioner skal der være nem adgang til grønne områder, som kan danne rammer for ophold, fælles aktiviteter og nabofællesskab. Hulemarken skal udvikles som en grøn bydel, hvor landskabet fletter sig ind imellem bebyggelsen og hvor regnvandshåndteringen indgår som en rekreativ del af områdets friarealer. Ligeledes skal områdets støjafskærmning udformes som en del af områdets landskabsbearbejdning.

Den nye bebyggelse tilpasser sig landskabets udformning og sikrer forskellige boligformer og bebyggelsestyper, som understøtter fællesskabet i området og i en arkitektur der kan sikre en helhed. Bebyggelsen udformes med størst tæthed og højde mod nord ud mod Køgevej, og åbnes mere mod syd og det åbne landskab, hvor der ligeledes skal bygges lavere.

Områdets interne vejstruktur understøtter områdets anvendelse med de blandede byfunktioner omkring stamvejen, der løber parallelt med Køgevej og de intime boligveje med rækkehuse mod syd ned i landskabet. Omkring stamvejen er der en høj tæthed i byggeriet for at understøtte en bymæssig karakter og grundlag for et vist byliv.

Stiforbindelser på tværs i området skal sikre god tilgængelighed for de lette trafikanter og understøtte muligheden for deltagelse i fællesskabet.

Bebyggelsesplanen for det kommende Hulemarken er således en samlet plan for hvordan hele området skal disponeres, dvs. boligernes placering, vejanlæggenes udformning, friarealernes kvaliteter, regnvandshåndtering (klimatilpasning), støjhåndtering mv. Bebyggelsesplanen består af mange lag, som er indbyrdes afhængige, og ændringer på et område kan medføre ændringer for andre dele af bebyggelsesplanen.

Med disse værdier in mente gennemgås forvaltningens vurdering af ændringsforslagene herunder:

Ad 1) Bevaring af Ludwiglund (generelt)

Ludwiglund kan forventeligt anvendes til fælleshus, muligvis med cafe eller til liberalt erhverv. Administrationen anbefaler ikke at der placeres et dagtilbud pga bygningens tilstand og manglende plads til det forventede børnetal (120 børn + personale). Selv med en renovering vurderes det ikke teknisk muligt at opfylde gældende bygningskrav (jf. bygningsreglementet) til anvendelse til dagtilbud (krav om indeklima, pladskrav, brandsikkerhed mm.) Udearealernes støjniveau er generelt over grænseværdierne (58dB), hvorfor arealerne ikke kan anvendes til leg og ophold.

Bevaring af Ludwiglund vil medføre en reduktion i antallet af boliger i bebyggelsesplanen, hvilket naturligvis har en økonomisk konsekvens, men også en konsekvens for grundlaget for det byliv, der skal komme i Hulemarken. Det bør derfor overvejes hvordan der kan skabes plads til yderligere boliger andre steder i bebyggelsesplanen gennem fortætning.

Scenarie A. Ludwiglunds stuehus bevares

Administrationen vurderer, at det kan være en kvalitet for det kommende boligområde at bevare Ludwiglunds stuehus, hvis bygningen får anvendelse til et brugbart formål til glæde for lokalsamfundet som f.eks. beboerhus, fælleshus eller café.

Det vurderes, at stuehuset umiddelbart vil kunne indpasses i bebyggelsesplanen, men det kræver en fornyet arkitektonisk vurdering og gentegning af bebyggelsesplanen i forhold til adgangsveje, opholdsarealer og parkeringsområder.

Der er potentiale i at lade stuehuset indgå i den pladسدannelse, der opstår syd for Ludwiglund. Ved at arbejde med at åbne Ludwiglund op fra syd vil den kunne blive en mere integreret del af pladسدannelsen og stamvejens funktioner i øvrigt.

Blandt konsekvenserne ved bevaring af stuehuset er, at der skal ske en ombygning og renovering af ejendommen. Det forudsættes at bygningen ejes og drives af en kommende grundejerforening, og at udgifter til drift og vedligehold dermed finansieres af beboerne i området.

En bevaring af Ludwiglunds stuehus vil betyde, at de omkringliggende planlagte etageboliger reduceres i betragtelig grad. Det skønnes at 40-45 boliger må udgå af bebyggelsesplanen, som muligvis delvist vil kunne findes et andet sted i private udvikles del af arealet.

En bevaring af stuehuset vil have nogen indflydelse på udbredelsen af vejstøj fra Køgevej. Der vil ske en udvidelse af det område som støjen vil brede sig i, da nogle af de omkringliggende etageboliger (støjafskærmende) reduceres for at give plads til stuehuset.

Den private grundejer bakker op om denne model.

Scenarie B. Bevaring af hele Ludwiglund (stuehus og de to længer)

Også her kan det være en kvalitet for området, at bevare hele bygningskomplekset, såfremt det kan få en brugbar anvendelse. Længerne vil fx kunne anvendes til fælles (kreative) værksteder eller indendørs legepladser/boldbaner for Hulemarkens børn og unge.

Længerne er dog i væsentlig ringere stand end hovedhuset og vil kræve en omfattende renovering af bygningernes klimaskærm, tag, vinduer, isolering mm. Længerne har ikke nogen bevaringsværdi i sig selv. Der vil ligeledes være en større udgift til drift og vedligehold for en kommende grundejerforening.

En bevaring af længehusene vil medføre en større reduktion i antal lejligheder (yderligere 20-25 boliger ud over dem som allerede indgår ved en bevaring af stuehuset - dvs. samlet ca. 60-75 boliger).

En bevaring af længehusene vil øge åbningen i boligmassen langs Køgevej, hvormed udbredelsen af trafikstøj fra Køgevej vil blive øget.

En bevaring af stuehuset incl. længerne vil have stor konsekvens for det samlede projekt på den private grundejers areal. Den private grundejer ønsker ikke denne model.

Scenarie C. Bevaring af hele Ludwiglund inklusiv udearealerne

Det er administrationens vurdering, at det ikke er rentabelt at bevare sporene af det tidligere haveanlæg, i forhold til de meget store følger for bebyggelsesplanen, trafikhåndteringen og klimatilpasningsplanen. Derimod vurderer administrationen at der i rammelokalplanen bør åbnes op for at enkelte af de gamle træer nord for stuehuset skal bevares. Haveanlægget nord for Ludwiglund vil kunne tilpasses i nogen grad, men dog ikke bevares helt i sin nuværende udstrækning pga. behov for parkeringsarealer langs Køgevej.

En bevaring af stuehuset og de to længebygninger samt større dele af haveanlægget vil kræve en meget betydelig reduktion af de omkringliggende etageboliger med deraf stor risiko for øget trafikstøj omkring Ludwiglund. Administrationen skønner at mere end 100 lejligheder skal udgå af bebyggelsesplanen for at skabe nødvendig plads haveanlæg og bygninger omkring Ludwiglund.

En bevaring af hele Ludwiglund får stor konsekvens for den private grundejer, der vil miste en stor indtægt som følge af det reducerede boligantal, hvilket med den nuværende bebyggelsesplan kan risikere at få konsekvenser for kvaliteten i det resterende område. Den private grundejer ønsker ikke denne model.

Ad 2) Placering af dagtilbud

Scenarie A, i tilknytning til plejecenter:

Placeringen i scenarie A vil fysisk skabe en samhørighed med plejehjemmet. Det er dog uvist om synergien vil opstå alene ved en placering tæt på hinanden.

Placeringen bevirker at et stort antal boliger (ca. 80 boliger) skal udgå af bebyggelsesplanen. Der vil ske en væsentlig øget trafikbelastning og skabes et trafikknudepunkt. Dette fordi mange trafiktunge funktioner er samlet på et relativt lille areal - plejehjem, dagligvarebutik, og daginstitution. Der er kun ringe muligheder for afvikling og fordeling af trafikken, og der er risiko for en overbelastning af lyskrydset ud mod Køgevej.

Placeringen vil skabe en åbning (et hul) i bebyggelsen langs stamvejen og dermed vil bykarakteren reduceres væsentligt.

En stor del af det udlagte offentlige grønne friareal skal overgå til institutionsbrug (indhegnet). Dette vil muligvis påvirke klimatilpasningen i området, hvis der ikke kan etableres overjordiske regnvandsbede, bassiner mv. inden for institutionens område.

Samlet set vil det med scenarie A være meget svært at overholde de nødvendige pladskrav til både byggeri, friarealer og parkeringspladser.

Den private grundejer er ikke interesseret i placering af en daginstitution i område A, da dette forudsætter at et stort antal boliger skal udgå af projektet. Den private grundejer ønsker at plejehjemmet fortsat ligger med oprindelig placering mod vest i bebyggelsen.

Scenarie B, i den østlige del af Hulemarkbebyggelsen.:

Administrationen vurderer at der kan være fordele i at placere daginstitutionen i område B i og med at der her er de bedste pladsmuligheder til institutionsbygningen, friarealer og parkering. Derudover er der væsentligt mindre trafikbelastning da området er på afstand af dagligvarebutikken og plejehjemmet. Trafikken fordeles bedre i hele Hulemarkbebyggelsen og der er bedre ud-indkørselsforhold i den østlige del.

På trods af en vis distance mellem plejehjem og daginstitution (afstand ca. 500 meter) kan der i dagligdagen let skabes et givtigt samarbejde og synergi mellem børn og ældre på plejehjemmet gennem fælles aktiviteter, besøgsdage osv. Der er i bebyggelsesplanen allerede udlagt sikre stiforbindelser på tværs af bolig-gaderne og på tværs af friarealerne således at der let vil kunne laves udflugter mellem de to enheder.

En placering af daginstitution i scenarie B vil bevirke at et mindre antal boliger udgår af bebyggelsesplanen (ca. 10 boliger). Derudover skal Fælleshuset omplaceres, evt. til Ludwiglund eller muligvis integreres i daginstitutionsbyggeriet.

Administrationen vurderer, at en placering i område B vil være den bedste ift. områdets samlede balance.

Scenarie C, centralt i bebyggelsesplanen:

En placering af en daginstitution i område C vil forudsætte at plejehjemmet også bygges i dette område. Der vil være mulighed for at finde lidt mere plads til friarealerne i forhold til i område A. Udearealerne vil ligge tæt op ad de private boliger, men vil i hverdagen opleves som et aflukket område, frem for et fælles grønt areal.

Scenarie C vil fordele trafikken bedre i forhold til placeringen i scenarie A, da dagligvarebutikkens trafik tages ud af ligningen. Pladsen (torvet) foran institutionen vil fremstå mere som en trafikplads end en opholdsplads.

En placering af daginstitution og plejehjem i område C vil bevirke at et stort antal boliger udgår af bebyggelsesplanen (ca. 82-86 boliger), samt at det direkte vil påvirke yderligere 25-30 boliger negativt. Dette vil muligvis påvirke klimatilpasningen i området, hvis der ikke kan etableres overjordiske regnvandsbede, bassiner mv. inden for institutionens område.

En placering i område C vil skabe en stor åbning i hele bebyggelsen hvorfor oplevelsen af by- og gadeliv vil reduceres.

Ad 3) Disponering af boligtyper

Scenarie A - Parcelhuse:

Administrationen vurderer at parcelhuse vil give arkitektoniske udfordringer i forhold til at sikre oplevelsen af en byggestemning langs boligvejene. Parcelhuse vil skabe en meget åben struktur typisk indhegnet af høje hække.

Parcelhuse er arealkrævende og byggeriet af parcelhuse vil således ikke bidrage til en bæredygtig bydel i samme omfang som rækkehusbebyggelse vil.

Indpasning af 15 parcelhuse vil betyde at ca. 96 rækkehusboliger (á ca. 90-120 m²) udgår til fordel for parcelhusene. Et samlet minus på ca. 71 boliger.

Scenarie B - Byhuse:

Administrationen foreslår et alternativ til parcelhuse og har arbejdet med begrebet byhuse. Indplaceringen af byhuse kan placeres direkte i samme byggefelter som rækkehusene (tæt-lav). Oplevelsen af boliggyderne og det arkitektoniske udtryk bevares, og der vil ikke være nogen påvirkning af nuværende regnvandshåndtering. Med byhusene sikres også mulighed for en større variation af boligtyper og boligstørrelser i hele Hulemarken. Byhusenes boligstørrelser er sammenlignelig med typiske parcelhuse, og der er også mulighed for private haver og let adgang til de øvrige friarealer.

Antallet af parkeringspladser forbliver stort set uændret, eller kan endog forbedres.

En indpasning af 36 byhuse vil betyde at ca. 96 rækkehusboliger (á ca. 90-120 m²) udgår til fordel for byhusene. Et samlet minus på 60 boliger.

Ad 4) Etageboliger langs Køgevej

Administrationen vurderer at det fortsat skal sikres at udtrykket i etageboligerne bliver varieret i udtryk. Heri ligger variabel højde, varierende udtryk og materialitet. Byggeriet må ikke blive ordinært og monotomt.

Variationen er vigtig for kvaliteten i det arkitektoniske udtryk og oplevelsen af Hulemarken som et attraktivt, tidsløst og nærværende byggeri. Vurderingen er at variationen afspejler det bybillede der ofte ses i Ringsted bymidte med bygninger i nogenlunde samme skala langs vejene (dvs. 2-4 etager med sadeltage).

Det vurderes at en tilbagetrukket placering langs Køgevej sikrer en grøn indfaldsvej til Ringsted, hvor trafikanten samtidig får en oplevelse af en begyndende bymæssig karakter.

Vurderingen er også at etageboligernes placering er vigtige for at sikre den nødvendige støjdæmpning langs Køgevej.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. At stuehuset på Ludwiglund bevares. En del af forpladsen samt nogle af de ældre træer nord for stuehuset bevares i det omfang at de kan indpasses i den reviderede bebyggelsesplan.
2. At udlæg til daginstitution (offentlige formål) fastholdes i områdets østlige del (scenarie B- kommunalt areal) og udlæg til plejecenter (offentlige formål) fastholdes på det privat ejede areal i den vestlige del mod Østre Ringvej.
3. At der arbejdes videre med indplacering af ca. 36 byhuse langs østsiden af boliggyderne (på det kommunale areal) med henblik på en mere varieret boligmasse.
4. At etageboligerne langs Køgevej fastholdes med variation i 2 til 4 etager inklusiv sadeltage.

Bilag

Hulemarken_Bilag 1

Hulemarken_Bilag 2

Hulemarken_Bilag 3

Hulemarken_Bilag 4

Hulemarken_Bilag 4a

Hulemarken_Bilag 5

Punkt 3: Anlægsbevilling til etablering af skæve boliger

20-710A

Beslutning

Indstillingen anbefales 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 C og D:

“Konservative og Nye Borgerlige stemmer imod med begrundelse at de miljømæssige konsekvenser for placeringen ikke er tilstrækkelig belyst og der ønskes en anden placering til de skæve boliger”.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til anlægsbevilling til etablering af skæve boliger.

Beskrivelse af sagen

Byggeriet

Byrådet vedtog med budget 2020-2023 at afsætte 7,5 mio. kr. til etablering af skæve boliger. Efterfølgende har byrådet besluttet med lokalplan 322 at de skæve boliger skal placeres på Køgevej 49A. På byrådsmødet d. 14 april 2020, pkt. 12 blev der givet en anlægsbevilling på 350.000 kr. til projektering af de skæve boliger.

De skæve boliger vil blive opført efter inspiration fra de skæve boliger i Roskilde, dog tilpasset den lokalplan byrådet har vedtaget for området. Boligerne placeres som vist på skitse i lokalplanen. **Bilag 1.**

Grunden er forurennet, hvilket tidligere analyser også har vist. Derfor har administrationen fået udført nye analyser af grunden som viser, hvor der er forurening, og hvor meget der er. Disse analyser er blevet drøftet med de pågældende miljømyndigheder i forhold til hvilke tiltag som er nødvendige før der kan bygges på grunden. **Bilag 2.**

Da grunden er kortlagt som forurennet, skal der udarbejdes en §8 tilladelse til byggeriet i henhold til jordforureningsloven for at sikre, at der ikke er risiko for indeklimaproblemer i de kommende boliger, at der ikke er risiko for kontakt med forureningen, og at byggeriet ikke vil gøre det dyrere hvis Region Sjælland på et tidspunkt ønsker at oprense den resterende forurening.

§8 tilladelse udarbejdes af Ringsted Kommune, men Region Sjælland er høringsmyndighed, og kommunens tilladelse skal være i overensstemmelse med regionens udtalelse. Regionen har i forbindelse med høringen krævet, at der udføres yderligere undersøgelse af poreluften ind mod nabogrunde for at afklare, om der kan komme forurening, som kan skabe risiko for det kommende byggeri. Disse undersøgelser er igangsat og udført, og der ventes på resultatet. Det endelige tilladelse forventes færdig i starten af efteråret.

Husene bygges på skruefundamenter for at minimere den mængde jord, der skal afgraves og bortskaffes. Det skal dog som minimum sikres, at den øverste 0,5 meter jord er ren jord på alle ubefæstede arealer.

Miljørapporten viser, at der er en mindre forurening i det øverste grundvandsmagasin. For at klarlægge, om det kan give indeklimaproblemer i boligerne, er der udført poreluftsundersøgelser. **Bilag 3.** Poreluftsprøverne viser, at poreluften er forurennet med benzen op til seks gange over grænseværdien. Niveauerne i poreluftsprøverne er dog sammenlignelige med niveauet i en udtaget prøve med baggrundsniveauet i udeluften.

Skruefundamenter gør at der er et hulrum mellem jorden og pavillon. Da der er et luftskifte under bygningerne, samt gulvkonstruktionen etableres med radonsikring, vurderes det at overskridelserne i poreluften på seks gange grænseværdien ikke vil give en påvirkning af indeklimaet i boligerne.

Skæve boliger er reguleret af "Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper", hvor der kan søges tilskud på 400.000 kr. pr. bolig. Tilsagn til støtte kan kun gives til projekter, hvor byggearbejdet ikke er påbegyndt inden der er givet tilsagn. Byggeriet vil kunne igangsættes umiddelbart efter tilsagn om støtte fra Indenrigs- og boligministeriet.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Med denne sag søges en anlægsbevilling på 7,15 mio. kr. til etablering af skæve boliger.

Anlægsbevillingen finansieres af det allerede afsatte budget i budget 2022, hvor der er afsat i alt 7,5 mio. kr. til projektet og er et restrådighedsbeløb på 7,15 mio. kr.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at forhold omkring byggeri på en forurennet grund inden længe er afklaret, således byggeprocessen kan sættes i gang når der er en endelig godkendelse fra miljømyndigheden, og der er accept om tilskud til byggeriet. Såfremt kommunen ikke kan få tilskud, eller såfremt der opnås priser, som ligger udenfor budgetrammen, vil der blive forelagt en ny sag til udvalget.

Konsekvenser for handicapområdet

Ingen

Indstilling

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

Direktionen indstiller til Plan- og Boligudvalget at der gives en anlægsbevilling på 7,15 mio. kr. til anlægsprojektet Etablering af skæve boliger.

Sagens forløb

22-08-2022 Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Enhedslisten og Der Konservative Folkeparti foreslår, at indstillingen ikke tages til efterretning, idet de miljømæssige konsekvenser ikke er belyst.

Forslaget faldt efter afstemning.

Navn	Liste	For	Imod	Undlod
Benny Christensen	A		X	
Sine Reffstrup	A		X	
Pia Thøgersen	C	X		
Tina-Mia Eriksen	C	X		
Lotte Birkestrøm	O		X	
Mazlum Öz	V		X	
Mona Musse	Ø	X		
I alt		3	4	0

Indstillingen herefter taget til efterretning.

Bilag

Skæve boliger skitseforslag 1 21.12.20

Køgevej49A. Forureningsundersøgelse.Samlet_rapport

Poreluftsnotat Køgeve 49A med bilag

Punkt 4: Anlægsbevilling og rådighedsbeløb til maskinhus ved Ringsted Sportscenter

22-010179

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til anlægsbevilling og rådighedsbeløb til opførelse af nyt maskinhus ved Ringsted Sportscenter til opbevaring af græsslåningsmateriel m.m.

Beskrivelse af sagen

Sagen er tidligere behandlet i:

- Byrådet den 22. december 2021 pkt. 3, hvor der blev givet en anlægsbevilling til udgifter på 1,25 mio. kr. til etablering af et nyt maskinhus ved Ringsted Sportscenter til erstatning af det eksisterende.

Græsslåningsmateriel m.m. opbevares bedst under tag, og nærværende projekt omfatter etablering af et nyt maskinhus.

Det eksisterende maskinhus er blevet fjernet, og projektet med etablering af et nyt har nu været i udbud hos flere entreprenører, og tilbuddene er kommet ind med højere beløb end forventet. Samlede anlægsudgifter til entreprenør, uforudsete udgifter, internt honorar m.m. beløber sig til i alt 1.900.000 kr.

Prisstigningen skyldes primært markant stigende priser i markedet for både byggematerialer og entreprenørarbejde.

Maskinhuset forventes at kunne stå klar ved årsskiftet, forudsat at midlerne bevilges.

Inddragelse og høring

Der vil blive foretaget nabohøring i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, ligesom brugerne af maskinhuset har været inddraget.

Økonomi

Med denne sag søges der yderligere anlægsbevilling på 650.000 kr. til bygning af maskinhuset. Bevillingen foreslås finansieret via anlægsfonden.

Pr. 1. juni 2022 var anlægsfonden på 5.102.000 kr.

Vurdering

Administrationen vurderer, at græsslåningsmateriel m.m. bør opbevares under tag for at opnå en høj driftssikkerhed og den længst mulige levetid på udstyr og maskiner.

I det nuværende marked vurderer administrationen ikke, at det på den korte bane er muligt at opnå lavere priser ved at udsætte og genudbyde projektet.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

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

Direktionen indstiller til Plan- og Boligudvalget,

1. at der afsættes rådighedsbeløb i 2022 på 650.000 kr. finansieret af anlægsskuffen.
2. at der gives anlægsbevilling på 650.000 kr. til Maskinhus ved Ringsted Sportscenter.

Sagens forløb

23-08-2022 Undervisnings- og Fritidsudvalget
Taget til efterretning.

Punkt 5: ZBC – dispensation fra lokalplan 24, bebyggelsesprocenten

22-007989

Beslutning

Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I henhold til administrativ bemyndigelse, vedtaget af byrådet den 24. januar 2022, skal ansøgninger om overskridelse af bebyggelsesprocent med mere end 5 procentpoint i en lokalplan behandles af Plan- og Boligudvalget.

I denne sag skal der tages stilling til, om der skal gives dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent i gældende lokalplan 24 for campusområdet, således at der kan opføres et nyt atrium på bygning B. Bygning B fremgår af **bilag 1**.

Beskrivelse af sagen

ZBC ønsker ombygning af Bygning B til nye undervisningslokaler til SOSU- og urmageruddannelsen, samt opførelse af et nyt atrium, hvor den eksisterende gårdhave inddrages til dette. Det ansøgte projekt afviger fra den gældende lokalplan 24 i forhold til maksimal bebyggelsesprocent (§6.1), som i lokalplanen er angivet til 30%. Projektet vil iht. ansøgningsmaterialet medføre en bebyggelsesprocent på 38,1%.

Der søges endvidere om dispensation fra den gældende lokalplan 24 vedrørende facadebeklædning, tagform og tagmateriale, hvilket administrationen har delegation til at dispensere fra, hvorfor der ikke skal træffes beslutning herom. Til orientering ønsker ZBC;

- at facader udføres i mørkegrå sinusplader, som Industricenteret (§7.2.a fastlægger at alle udvendige mure skal udføres af røde teglsten),
- at nyt atrium udføres med ”vandrette tagflader” (§7.2.b fastlægger at tagene skal være symmetrisk saddeltag med hældning mellem 20 og 30 grader.) samt
- at nyt atrium udføres med tagpap på tagplade (§7.2.c fastlægger at tagmaterialet skal fremtræde i røde eller rødbrune ikke reflekterende materialer indenfor jordfarveskalaen.).

Projektområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 3D1, som fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 60%. Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Den gældende lokalplan 24 er en ældre lokalplan fra 1979. Plan- og Boligudvalget fik i 2021 forelagt et forslag til en strukturplan for hele campusområdet, som fortsat er under justering i dialog med uddannelserne i området. Den ansøgte ombygning af bygning B og opførelse af et nyt atrium er i overensstemmelse med retningslinjerne i det fremlagte forslag til strukturplan.

Inddragelse og høring

Der har i forbindelse med sagsbehandlingen ikke været foretaget en naboorientering jævnfør planlovens § 20, stk. 1. Administrationen har vurderet, at et nyt atrium imellem to eksisterende bygninger ikke er til gene for de omkringliggende naboer.

Intentioner om at sikre områdets anvendelse til offentlig formål, specielt undervisningsformål, vurderes fortsat at være overholdt. En forudgående orientering af de omkringboende er derfor vurderet ikke at være nødvendig, jævnfør planlovens § 20, stk. 2.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Vurdering

En dispensation til en bebyggelsesprocent på 38,1% vil være i overensstemmelse med den forventede kommende strukturplan, der forslår en fortætning af området. Dispensationen er ligeledes i overensstemmelse med gældende kommuneplan 2021.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget giver en dispensation for §6.1 i gældende lokalplan 24 for maksimal bebyggelsesprocent.

Bilag

Bilag 1 - Plantegning

Bilag 2 - Facader SYDNORD

Bilag 3 - Facader VESTSYD

Punkt 6: Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan 329 - Erhverv i Bringstrup

22-006707

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 om forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan 329 for erhverv i Bringstrup, skal godkendes og sendes i offentlig høring.

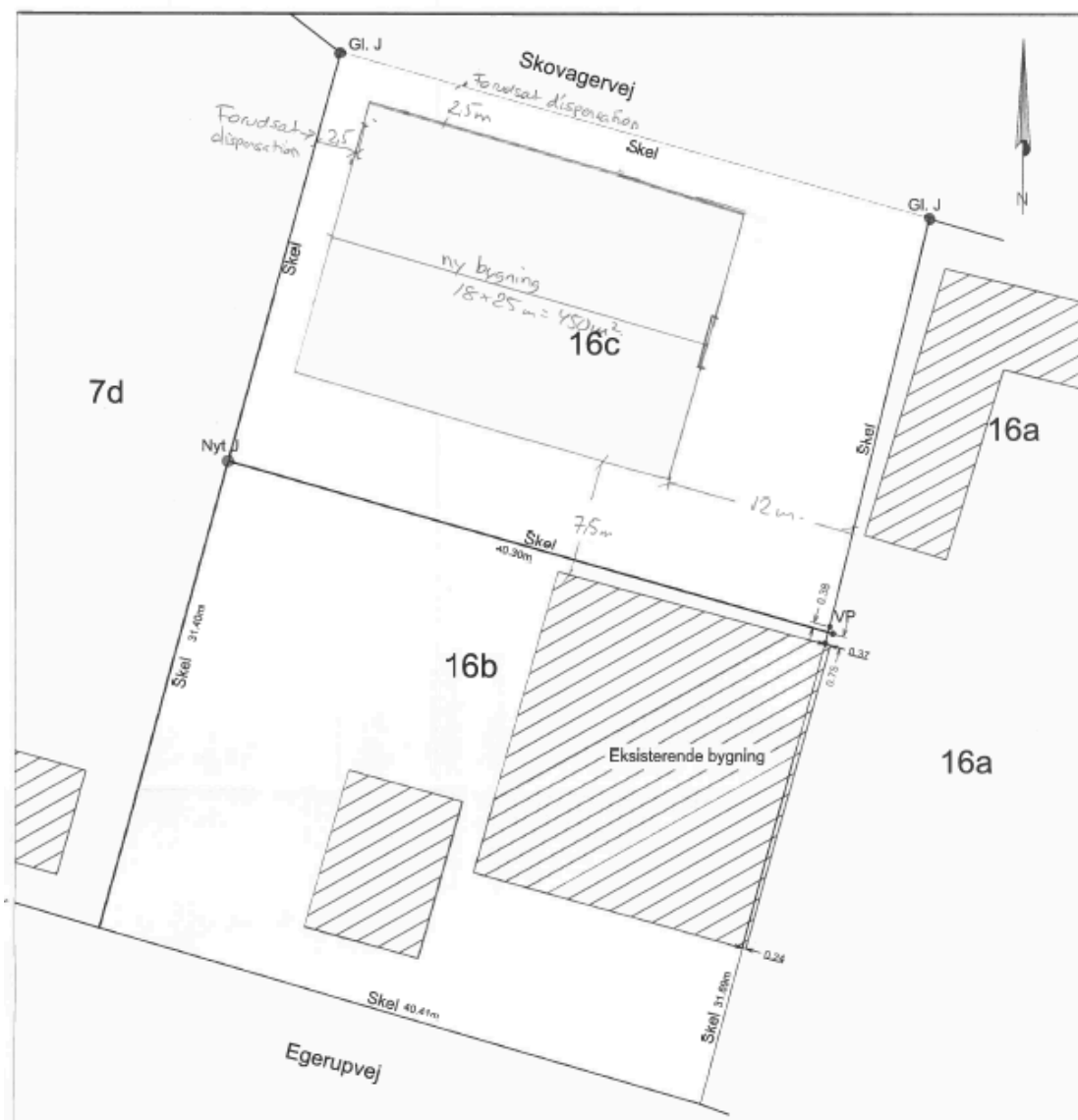
Beskrivelse af sagen

Sagen er opstartet via lokalplanlisten, der er fremlagt for Plan- og Boligudvalget den 28. marts 2022, pkt. 11.

Planforslagene muliggør en udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed Det lille bryggeri. Ejeren af Det lille bryggeri har den 24. november 2021 søgt om landzonetilladelse til at udvide virksomheden med en lagerbygning på 450 m² på en nabomatrikel. Ejer af Det lille bryggeri har købt denne matrikel af Ringsted Kommune, på den betingelse at salget går tilbage, såfremt der ikke meddeles tilladelse til opførelse af en lagerhal. Den ønskede placering af lagerhallen kan ses på plantegning herunder.



Luftfoto viser forslag til kommuneplantillæggets og lokalplanens afgrænsning.



Situationsplan viser hvor på matr. nr. 16c den ny lagerhal ønskes placeret.

Ejendommen. Ejendommen hvorpå Det lille bryggeri er beliggende har adressen Egerupvej 16, 4100 Ringsted, matr. nr. 16b Bringstrup By, Bringstrup. Ejendommen har et matrikulært areal på 1.176 m² og er beliggende i den afgrænsede landsby Bringstrup. Ejendommens bygninger består af en bolig på 132 m² og en eksisterende produktionshal på 311 m². Den tilkøbte matrikel 16c Bringstrup By, Bringstrup har et areal på 1.109 m², er ikke bebygget og ligger på adressen Skovagervej 3, 4100 Ringsted.

Kommuneplan 2021-2033. Området er underlagt kommuneplanramme BE04, der definerer Bringstrup som en afgrænset landsby. Rammen giver mulighed for blandet bolig og erhverv i landzone, der muliggør erhverv i miljøklasse minimum 1 og maksimum 4. Miljøklasse 4 omfatter blandt andet nogle typer af levnedsmiddelproduktion. Bebyggelsesprocenten er på maksimalt 20 og dette kan ikke overholdes i forbindelse med lokalplanlægning for Det lille bryggeri, da bebyggelsesprocenten vil blive 40. Dette udløser et behov for en ændring af kommuneplanen med tillæg nr. 4. Den nye kommuneplanramme vil hedde BE30 og ændres indenfor bebyggelsesprocent, parkeringsnorm, friareal og den specifikke anvendelse. Se **bilag 1**.

Lokalplan. Området er i dag omfattet af eksisterende lokalplan nr. 18 for Bringstrup, der udlægger matrikel nr. 16c til bolig og muliggør erhverv, der kan indpasses i landsbymiljøet med byrådets godkendelse. Årsagen til at der udarbejdes en ny lokalplan er, at der tidligere har været meddelt landzonetilladelse med vilkår om at virksomheden ikke kunne udvides yderligere. Se **bilag 2**.

Forslag til lokalplan 329 vil delaflyse den eksisterende lokalplan nr. 18 for Bringstrup for matriklerne 16b og 16c, Bringstrup By, Bringstrup. Delaflysningen betyder, at matr. nr. 16b og 16c udtages af den eksisterende lokalplan og at den eksisterende lokalplan nr. 18 for Bringstrup fortsat vil være gældende for den øvrige del af Bringstrup som hidtil.

Miljøvurdering. Da forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplanforslag 329 fastsætter rammerne for fremtidige 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 miljøvurdering. Se **bilag 3**

Inddragelse og høring

Administrationen vurderer at der ikke er behov for at afholde borgermøde, da forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan gælder for et mindre område og omhandler en mindre ændring.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan vil være i høring i 8 uger. Den offentlige høring af lokalplanforslaget forventes at finde sted ultimo sept. - ultimo nov. 2022.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer at lokalplanforslaget gør det muligt at udvide med en lagerhal på nabomatriklen. En udvidelse af virksomheden kræver et kommuneplantillæg da bebyggelsesprocenten fordobles fra 20 til 40%.

Administrationen vurderer at lokalplanforslaget ikke påvirker miljøet i væsentlig grad og at en miljøvurdering ikke kan begrundes. I miljøscreeningen vurderes det at planen *ikke i væsentlig grad* indvirker på omgivelserne og miljø, herunder at den ønskede hal udgør et areal på 450 m² med en højde 6,7 m, længde 25,45 m og bredde 18 m, der samlet set er et bygningsvolumen, der ikke udskiller sig fra andre haller eller ladebygninger i området.

Endvidere lægges der vægt på, at anvendelsen af den ansøgte lagerhal er til opbevaring af det, der allerede produceres på bryggeriet under de eksisterende forhold. Den nye hal vil således ikke generere mere trafik end ved nuværende forhold. Da de nuværende lagerfaciliteter ligger i et erhvervsområde i Ringsted, vil planforslagene sandsynligvis medføre mindre trafik, når lagerfaciliteterne fremover kommer til at ligge ved siden af produktionen.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forslag til kommuneplantillæg nr. 4 godkendes og sendes i 8 ugers høring og at forslag til lokalplan 329 - Erhverv i Bringstrup godkendes og sendes i 8 ugers høring.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 BE30 Blandet bolig og erhverv mellem Egerupvej og Skovagervej

Forslag til lokalplan 329 - Blandet bolig og erhverv mellem Egerupvej og Skovagervej

SMV for forslag til kommuneplantillæg 4 og forslag til lokalplan 329

Punkt 7: Ansøgning om lejeforhøjelser i Andelsboligforeningen af 1941.

Afdeling 40 Korsevænget

22-010599

Beslutning

Ad 1-3: 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 Afdeling 40 i Andelsboligforeningen af 1941's fremsendte ansøgning om huslejestigning og kommunal garantistillelse i forbindelse med bl.a. kloakseparering og udskiftning af tage. Afdeling 40 er beliggende på Korsevænget.

Beskrivelse af sagen

Andelsboligforeningen af 1941's søger om tilladelse til huslejestigning i afdeling 40 samt tilladelse til optagelse af realkreditlån med kommunal garanti til finansiering af diverse renoveringsarbejder som fremgår nedenfor **Bilag 1**;

- Afdelingens tage udskiftes.
- Gammel isolering i tagrummet fjernes. Der vil blive oprettet en tagfod og komme ny isolering på 300 mm.
- Der etableres brandadskillelse imellem boligerne.
- Tagudhæng males og vindskeder udskiftes fra træ til eternit.
- Eksisterende loftsrum blændes.
- Der etableres separatkloakering med nye brønde samt ny kloak.
- Når Ringsted Forsyning etablerer fjernvarme vil samtlige boliger blive tilsluttet. Tilslutning er medregnet i forslaget.

Afdelingen er beliggende på Korsevænget 33A og 33B, 41A og 41B, 51A og 51B, 53A og 53B, 67A og 67B samt 73A og 73B.

Det er i Ringsted Kommune besluttet at der skal foretages separat kloakering. Separatkloakering i afdeling 40 kommer til at foregå i overensstemmelse med den overordnede plan, der er udarbejdet af Ringsted Forsyning.

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 40 har på deres ordinære afdelingsmøde den 30. maj 2022 **bilag 2** vedtaget at få afdelingens huse renoveret i sin helhed, hvilket indbefatter de førnævnte elementer bl.a. separat kloakering og udskiftning af tagene. **Bilag 1.**

De ansøgte arbejder vil i alt udgøre 5.013.484 kr. og vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 42,45%. **Bilag 3.** Andelsboligforeningen ønsker arbejderne finansieret 100% af realkreditlån som Ringsted Kommune ansøges om at stille garanti for. **Bilag 1.**

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: Tagudskiftning og separatkloakering mv.	Husleje før pr. mnd kr.	Stigning pr. mnd kr.	Husleje efter pr.mnd. Kr.	Stigning %	Husleje pr. kvm/år før	Husleje pr. kvm/år efter
3 Boliger - 83 kvm	4.747	1.914	6.661	40,31%	686	963
7 Boliger - 83 kvm	4.436	1.914	6.350	43,14%	641	918
1 Boliger - 83 kvm	5.163	1.914	7.077	37,07%	746	1.023
1 Boliger - 95 kvm	4.436	2.190	6.626	49,38%	560	837

Den gennemsnitlige husleje i almene boliger var i Ringsted i 2021 på 805 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 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.

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,

1. at der gives tilladelse til en maksimal huslejeforhøjelse på 42,45% i gennemsnit i forbindelse med kloakseparering og udskiftning af tage mv. i Andelsboligforeningen af 1941 afdeling 40.
2. at der gives andelsforeningen af 1941 tilladelse til at optage realkreditlån for 5.013.484 kr.
3. at Ringsted Kommune yder garanti for realkreditlån på maksimalt 5.013.484 kr.

Bilag

Bilag 1 ansøgning om kommunal tilladelse til lånoptagelse

Bilag 2 Referat fra ordinært afdelingsmøde med godkendelse af renoveringen af afdelingens huse juni 2022

Bilag 3 Organisationsbestyrelsens godkendelse af afdeling 40 renovering af husene 16 juni 2022

Punkt 8: Godkendelse af skema C vedrørende Bataljonen

16-27780A

Beslutning

Ad 1-6: Å anbefales godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ÅK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÅSSU
Beslutning om hÅring	Å	Å	Å	Å	Å	Å	Å	Å
Orientering								
Indstilling		X				X		
Beslutning	X							

BY=Byrådet, ÅK=Åkonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=BÅrne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÅSSU=Åldre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til bevilling af ungdomsboligbidrag til Bataljonen samt godkendelse af Andelsboligforeningen af 1941's byggeregnskab for Bataljonen - skema C. Å Å

Beskrivelse af sagen

Sagen fremlÅgges for Byrådet, fordi byggeriet er blevet dyrere end angivet i det tidligere godkendte skema B. Derfor skal skema C og den tilhÅrende ekstrabevilling godkendes af Byrådet.

Ligeledes skal der tages stilling til kommunens godkendelse af ungdomsboligbidrag. Å



Oversigtskort over Bataljonens placering.

Godkendelse af byggeregnskab - Skema C

Der er på byrådets møde den 9. januar 2017, punkt 11, givet tilsagn til Andelsboligforeningen af 1941 om ansøgning om byggeri af 92 boliger på Bataljonen i Kasernebyen. Å

Der er tale om etablering af almene boliger ved nybyggeri. Å

Tilsagn til støtte, godkendelse af endeligt budget og byggerenskab til alment byggeri gives af kommunalbestyrelsen, herunder på vegne af staten tilsagn til løbende ydelsesstøtte til byggeriet.

Byggeriet er afsluttet, og er gået i drift. Der godkendes et revideret regnskab og en endelig leje og huslejevfordeling med denne godkendelse af skema C.

Skema C: Byggerenskab. Å

Det bindende maksimumsbeløb angiver et maksimum for byggeriets samlede anskaffelsessum og er dermed det beløb, som kommunen på statens vegne kan give tilsagn til. Det beløb der godkendes ved skema B, kan ændres frem mod godkendelsen af skema C, med indeksering af entrepriserudgifter. Andre ekstraudgifter bygherren afholder er kommunen og boligafdelingen uvedkommende og finansieres alene af bygherrens egenkapital. Å

I denne sag er byggeudgifterne blevet indekseret og det har medført at det samlede maksimumsbeløb er steget fra 120,645 mio. kr. til 120,904 mio. kr. fra skema B til skema C. Å

Stigningen betyder at boligforeningen skal optage yderligere lån på 0,228 mio. kr. og Ringsted Kommunes grundkapitaltilførsel stiger med 0,026 mio. kr. Endvidere stiger beboernes samlede husleje med 0,005 mio. kr. Huslejeniveau for boligerne vil stige minimalt i forhold til det ved skema B godkendte niveau, og det endelige leje udgøres således 964 kr. pr. m² i gennemsnit. Å

Å	Skema A	Skema B	Skema C	Forskel fra B til C
	Mio.kr.	Mio. kr.	Mio. kr.	Mio. kr.
Støttet lån (88 %)	99,704	106,167	106,395	0,228
Grundkapital (kommunal andel 10 %)	11,331	12,065	12,091	0,026
Beboerindskud (2 %)	2,266	2,413	2,418	0,005
I alt	113,301	120,645	120,904	0,259

Boligerne var endeligt færdige i 2020, og skæftningsdag (overgang til drift) er fastsat til 1. marts 2020.

Det kommunale grundkapitaltilskud består dels af et grundkapitallån og et tilskud. Grundkapitallånet stiger med 0,026 mio. kr., der finansieres af kassen. Tilskuddet på 2,447 mio. kr. opretholdes uændret. Å

Kommunen stiller regaranti for den del af realkreditlån, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien udgøres for det optagne tinglyste lån på 106,167 mio. kr. 62,61 % af lånet, **bilag 1**. Det således optagne lån vil kunne forges 0,228 mio. kr., som er forskellen mellem det tinglyste lån og det i skema C beregnede støttede lån. Det betyder, at den allerede givne regaranti forges.

Der er imidlertid konstateret store problemer med opførelsen af byggeri, hvilket har forsinket revisionen af byggerensskabet, idet denne først foreligger den 23. september 2021. Revisor oplyser følgende i sin revisionsberetning til byggerensskabet **bilag 2**: Å

Vi skal henlede opmærksomheden på, at der refterer væsentlige uafklarede økonomiske forhold med byggesagens totaludgifter og totalentrepriser. Der er således rejst væsentlige krav fra bygherren mod parterne, ligesom der er sket tilbageholdelse af en restsum på tkr. 10.881 i forhold til enterprisesummen. Der er indledt en syns- og skønssag i Voldgiftsretten mod entreprenørens konkursbo som følge af ekstraordinært mange konstaterede fejl og mangler, herunder skimmelsvamp. Totalentreprisen gik konkurs ca. en uge efter afleveringen af byggeriet. Skønserklæringen er i første omgang faldet ud til fordel for bygherren. En endelig afgørelse af sagen kan medføre, at byggesagen i yderste konsekvens belastes med et større millionbeløb ud over det tilbageholdte, som der skal tages stilling til i forhold til finansiering. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at angive et tidspunkt for sagens afslutning. Afdelingen har ud over byggesummen pt. afholdt ekstraordinære byggeudgifter inkl. større advokatsalærer og deponering til

Voldgiftsnævnet for byggeri og anlæg på ca. kr. 2 mio. Udgifterne er i første omgang medtaget i byggeregnskabet, men kan delvist finansieres af afdelingens ydelsesfri termin i det første driftsår (ca. kr. 1 mio.), såfremt voldgiftssagen tabes.

Som anført ovenfor vil enhver overskridelse ud over de 0,259 mio. kr. ikke kunne godkendes. Dette skyldes, at kommunen ikke har hjemmel til at godkende overskridelser i de gældende statutter. Enhver overskridelse ud over det overfor anførte beløb på 120,904 mio. kr. er således afdeling 42 "36, Bataljonen" og kommunen uvedkommende i enhver henseende.

Der vedlægges en redegørelse fra bygherren om de forhold, som er påtalt af revisionen i byggeregnskabets revisionsprotokol, **bilag 3**.

Godkendelse af bevilling af ungdomsboligbidrag

Almene boligorganisationer kan få ungdomsboligbidrag, der er en særlig statslig støtte til ungdomsboliger. jf. § 52 i støttebekendtgørelsen. Bidraget udgør et fast beløb pr. tilskudsenhed/m² bruttoetageareal. Kommunens andel på 20 % af udgiften udgør 7.704 kr. **Bilag 4.** Beløbet reguleres årligt. Beløbet udbetales kun, når boligerne udlejes til den berettigede personkreds.

Andelsboligforeningen af 1941 har i deres ansøgning fra d. 15. november 2016 **bilag 5** anset om ungdomsboligbidrag. Denne del af ansøgningen har ikke været indarbejdet i den tidligere fremlæggelse af sagen.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Ad 1 Godkendelse af byggeregnskab - Skema C

Med denne sag gives der tilsagn om yderligere garanti på 0,228 mio. kr. samt yderligere grundkapital på 0,026 mio. kr. finansieret af kassen.

Ad 2 Godkendelse af bevilling af ungdomsboligbidrag

Med denne sag gives der en tillægsbevilling på 15.408 kr. i 2022 vedrørende ungdomsboligbidrag for 2021 og 2022 finansieret af kassen. Der indarbejdes 7.704 kr. i ungdomsboligbidrag i det tekniske budget for 2023 og frem.

Vurdering

Da udgifterne til byggeriets gennemførelse ikke i det væsentlige afviger fra de udgifter som er godkendt ved skema B, vil den vurdering som tidligere er foretaget, derfor ikke blive ændret.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have handicapmæssige konsekvenser.

Direktionen indstiller,

1. at skema C godkendes med en samlet anskaffelsessum på 120,904 mio. kr.
2. at der gives tilsagn om yderligere støtte til projektet med 0,026 mio. kr. i grundkapital, og at denne finansieres af kassen.
3. at den endelige leje godkendes med 964 kr. pr. m² i gennemsnit,
4. at den endelige garanti opgøres til 62,61% af lånet på maksimalt 106,395 mio. kr.
5. at der gives en tillægsbevilling til ungdomsboligbidrag til kommunens andel af ungdomsboligerne for 2021 og 2022 på 15.408 kr. som finansieres af kassen.
6. at det årlige ungdomsboligbidrag på 7.704 kr. indarbejdes i det tekniske budget for 2023 og frem.

Å

Bilag

Bilag 1 Erklæring om regaranti Bataljonen

Bilag 2 Revisionsprotokollat marts 2020

Bilag 3 Bygherres uddybende svar på revisors bemærkninger

Bilag 4 Ungdomsboligbidrag - Bataljonen

Bilag 5 Følgebrev til skema A ansøgning Bataljonen

Punkt 9: Godkendelse af skema C vedrørende Brohuset

19-8744A

Beslutning

Godkendt, med præcisering af at huslejen hermed er godkendt.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I sagen skal der tages stilling til om den af Andelsboligforeningen af 1941 fremsendte ansøgning om godkendelse af et byggeregnskab – skema C – for opførelsen af 48 almene familieboliger og 10 ungdomsboliger beliggende på Brohuset, kan godkendes. Samt godkendelse af bevilling af ungdomsboligbidrag.

Beskrivelse af sagen

I denne sag skal der tages stilling til godkendelse af Skema C.

Godkendelse af skema C uden ændringer i forhold til skema B kan godkendes af Plan og Boligudvalget i henhold til delegationsplanen.

Der er på Byrådets møde den 13. november 2017, pkt. 25, givet tilsagn til Andelsboligforeningen af 1941's ansøgning om byggeri af 50 almene familieboliger og 10 ungdomsboliger på Brohuset.

Der er tale om etablering af almene boliger ved nybyggeri.

Tilsagn til støtte, godkendelse af endeligt budget og byggeregnskab til alment byggeri gives af kommunalbestyrelsen, herunder på vegne af staten tilsagn til løbende ydelsesstøtte til byggeriet.

Byggeriet er afsluttet, og er gået i drift. Der godkendes et revideret regnskab og en endelig leje og huslejevfordeling med denne godkendelse af skema C.



Oversigtskort over Brohusets placering.

Skema C: Byggeregnskab.

Det bindende maksimumsbeløb angiver et maksimum for byggeriets samlede anskaffelsessum og er dermed det beløb, som kommunen på statens vegne kan give tilsagn til. Skulle bygherren komme til at afholde yderligere udgifter (som opgøres i byggeregnskabet) medregnes disse ikke i det godkendte byggeregnskab, og bygherren afholder beløbet af egenkapitalen, uden at afdelingen på nogen måde bliver belastet heraf. En merudgift kan således ikke finansieres via et lån til afdelingen. Det beløb, som danner grundlag for beregning af lejen, er således den godkendte anskaffelsessum, som skal overholde det ved skema B godkendte maksimumsbeløb.

Andelsboligforeningen af 1941 ansøger derfor om godkendelse af et endeligt byggeregnskab med 100 % udnyttelse af det maksimale rammebeløb. Det samme beløb som udgør 86,5 mio. kr. blev godkendt ved skema B på byrådsmøde d. 11. juni 2019, pkt. 17. Dette beløb er samtidig den godkendelige anskaffelsessum. Den endelige leje udgør 1.016 kr. pr. m² i gennemsnit.

	Skema A	Skema B	Skema C	Forskel fra B til C
	Mio.kr.	Mio. kr.	Mio. kr.	Mio. kr.
Støttet lån (88 %)	70,074	76,151	76,151	0,00
Grundkapital (kommunal andel 10 %)	7,963	8,653	8,653	0,00
Beboerindskud (2 %)	1,593	1,731	1,731	0,00
I alt	79,630	86,535	86,535	0,00

Boligerne var endeligt færdige i 2020, og skæringsdag (overgang til drift) er fastsat til 1. december 2020.

Det kommunale grundkapitaltilskud består dels af et grundkapitallån og et tilskud. Grundkapitaltilskuddet udgør samlet 8.653 mio. kr. som blev godkendt ved skema B på byrådsmøde d. 11. juni 2019, pkt. 17.

Kommunen stiller regaranti for den del af realkreditlånet, der har pantessikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien udgør for det optagne tinglyste lån på 76.151 mio. kr. 62,61 % af lånet. Det betyder, at den allerede givne regaranti fastholdes på samme niveau.

Revisor har ingen kritiske bemærkninger til byggeregnskabet. **Bilag 1:**

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Vurdering

Da udgifterne til byggeriets gennemførelse ikke afviger fra udgifterne, som er godkendt ved skema B, vil den vurdering, som tidligere er foretaget derfor ikke blive ændret.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have handicapmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at skema C godkendes med en samlet anskaffelsessum på 86,535 mio. kr.

Bilag

Bilag 1 Revisionsprotokollat brohuset

Punkt 10: Opgradering af køkken i Benløse Børnegård til produktionskøkken

22-009075

Beslutning

Anbefales godkendt.

Indhold

Indledning

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

Bestyrelsen i Benløse Børnegård ønsker at indføre madordning og udvalget skal tage stilling til finansiering af opgradering af køkkenet til et produktionskøkken

Beskrivelse af sagen

Ifølge lovgivningen skal bestyrelser i dagtilbud hver 2. år til- eller fravælge madordning. Det er lovpligtigt at kunne tilbyde en madordning, og kommunen kan tilbyde enten et centralt produceret måltid eller indretning af køkkener lokalt. Bestyrelsen i Benløse Børnegård har besluttet at indføre madordning i institutionen og ønsker at få etableret et produktionskøkken. Køkkenet i Benløse Børnegård har status som et køkken til delvis tilberedning.

Børnecentret har et budget på 3,2 mio. kr. som skal dække opgradering af køkkener i dagtilbud samt de ekstra udgifter til fripladstilskud, idet forældre, som får hel- eller delvist fripladstilskud får tilsvarende fripladstilskud på madordningen.

I 2018 er der udarbejdet analyser af dagtilbuddenes køkkener, som bl.a. beskriver om det er muligt at opgradere køkkenerne til produktionskøkkener, og hvad der i så fald skal til.

Det foreslås, at det nuværende køkken i Benløse Børnegård ombygges til et produktionskøkken, så al maden til børnene kan tilberedes lokalt i institutionen. Etablering af et produktionskøkken i Benløse Børnegård kræver forbedringer af faciliteterne, med rengøringsvenlig belægning på gulv og vægge og et nyt hygiejneloft. Alle køkkenelementer skal udskiftes og køkkenet skal opdeles til forarbejdning af henholdsvis kød og grøntsager med etablering af arbejdsborde med store vaske og stål overflade. Der skal udskiftes emhætte, opvaskemaskine og komfur samt indkøb af fryser, køkkenmaskiner, skabe til opbevaring.

Et estimeret overslag over udgifter til etablering af produktionskøkken i Benløse Børnegård beløber sig til 1,5 mio. kr.

Forældrebetalingen for madordning i 2022 er 711 kr./måned i 11 måneder. Jf. lovgivningen er madordningen fuldt forældrefinansieret, hvilket betyder, at forældrebetalingen skal dække udgifter til råvarer og køkkenpersonale.

Udvalget har tidligere besluttet, at madordningen skal være fuld forplejning til børnene i løbet af dagen dvs. morgenmad, frokost, eftermiddagsmad og eventuelle mellemmåltider.

Inddragelse og høring

Administrationen vil i samarbejde med Benløse Børnegårds leder gennemgå de nuværende køkkenfaciliteter og drøfte muligheder for hensigtsmæssig indretning af arbejdsplads i et produktionskøkken.

Økonomi

Det foreslås, at Børnecentrets driftsbudget på 3,2 mio. kr. til fripladser til madordninger og opgradering af køkkener finansierer udgiften på 1.500.000 kr. til etablering af produktionskøkkenet.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at bestyrelsens ønske om implementering af en madordning, samt etablering af produktionskøkken, hvor maden produceres lokalt i institutionen, kan imødekommes, og at køkkenfaciliteterne i Benløse Børnegård opgraderes til et produktionskøkken.

Bastionen og Åkanden er indtil videre de eneste daginstitutioner i Ringsted Kommune, der har indført madordning. Bestyrelse og forældre til børn i Bastionen og Åkanden udtrykker tilfredshed med madordningen.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at bestyrelsens ønske om implementering af en madordning, hvor maden produceres lokalt i Benløse Børnegård, imødekommes
2. at køkkenfaciliteterne i Benløse Børnegård opgraderes til produktionskøkken, så institutionen kan tilbyde madordning i løbet af 2023.
3. at udgiften til ombygning af køkkenet i Benløse Børnegård på 1,5 mio. kr. finansieres af Børnecentrets driftsbudget til fripladser til madordninger og opgradering af køkkenfaciliteter i dagtilbud.

Sagens forløb

22-08-2022 Børne- og Familieudvalget
Anbefales godkendt.

Punkt 11: Orientering om status på genopretning bygninger 2022

21-015919

Beslutning

Til efterretning.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag orienteres om status på genopretningen af kommunale bygninger i 2022. Sagen fremstilles på baggrund af byrådets beslutning d. 7. februar 2022, pkt. 11.

Beskrivelse af sagen

På budget 2022 er der afsat et rådighedsbeløb på 7.146 mio. kr. til genopretning af bygninger.

Følgende delprojekter er planlagt til udførelse på baggrund af bevillingen:

Delprojekter genopretning 2022	Overslag i kr.	Tiltag	Igangsæt/planlagt opstart
Bo og Servicecenteret hus 20	220.000	Udskiftning af vinduer og hoveddør.	I gang
Regnbuen	95.000	Udskiftning af tærede vandrør.	Opstart september
Sneslev Kulturcenter	610.000	Udskiftning af vinduer samt tilretning af tegl på tag.	I gang
Snurretoppen	210.000	Udskiftning af vinduer.	I gang
Ungdomsskolen	95.000	Udskiftning af træbeklædning på facade.	I gang
Åmarken	120.000	Rep. af murværk.	I gang
Ørslev kulturcenter	290.000	Rep. af murværk samt	I gang

		Udskiftning af vinduesparti.	
Amtstue Alle 71	231.000	Udskiftning af vinduer.	I gang
Anlægspavillonen	140.000	Genopretning af fliser.	I gang
Børnehuset Jystrup	85.000	Efterfugning af gavltrekant.	I gang
Dagmarasylet	305.000	Udskiftning af zink på kviste, vinduer samt rep. af facade.	Opstart september
Familiehuset	210.000	Udskiftning af vinduer.	Opstart september
Højbohus Vuggestue og Børnehave	390.000	Rep. af tag.	Opstart september
Nebs Møllegård	580.000	Udskiftning af terrasse, dræn samt udskiftning af tag.	I gang
Ringsted Kongrescenter	320.000	Udskiftning af vinduer samt rep. af murværk.	I gang
Ringsted Sportscenter	410.000	Udskiftning af vinduer.	I gang
Ringsted Vandrehjem	225.000	Udskiftning af ventilation samt maling af facade.	I gang
Ringsted Idrætsbørnehave	340.000	Maling af facade, nyt hegn samt udskiftning af vinduer.	Opstart september
Rådhuset	110.000	Udskiftning af varmeveksler.	I gang
Støtte og aktivitet Østerparkvej 2F	710.000	Udskiftning af vinduer.	I gang
Akut genopretning	1.450.000	Bruges til pludselige opståede renoveringsopgaver som fx utætheder i tage, utætte vandrør o.l.	I gang
Sum	7.146.000		

De resterende delprojekter forventes igangsat i løbet af sensommeren og efteråret.

Det forventes at delprojekterne kan udføres inden for de afsatte midler. Såfremt der sker store prisstigninger eller der opstår andre uforudsete udfordringer, har administrationen mulighed for at omprioritere mellem delopgaverne.

Der er disponeret for ca. 1.350.000 kr. af de afsatte midler til akut genopretning. De skal blandt andet bruges til renovering af tage på Kongrescenteret og Sportscenteret.

Hvis der opstår yderligere behov for midler til akut genopretning af de kommunale bygninger, vil projekterne så vidt muligt blive inden for det afsatte budget, ellers vil der blive fremlagt en særskilt sag.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at genopretningsprojekterne kan nå udført inden årets udgang i 2022.

Konsekvenser for handicapområdet

Det vurderes ikke at have handicapmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Punkt 12: Anlægsoversigten pr. 30. juni 2022

22-007245

Beslutning

Til efterretning.

Indhold

Sagsgang:

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

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

Indledning

I denne sag orienteres om anlægsoversigten for 2022, som indeholder alle nye og tidligere vedtagne projekter pr. 30. juni 2022.

Beskrivelse af sagen

Det fremgår af Kasse- og Regnskabsregulativet, at der skal fremlægges et administrativt forslag til en tidsplan for, hvornår de enkelte anlægsprojekter gennemføres og afsluttes. Samtidig besluttede Byrådet i forbindelse med genopretningsplanen for anlægsområdet den 25. juni 2019, pkt. 14, at senest tre måneder efter budgetvedtagelsen fremlægges en oversigt for Plan- og Boligudvalget, som indeholder alle nye og tidligere vedtagne anlægsprojekter. Administrationen udarbejder derfor en anlægsoversigt til politisk orientering hvert kvartal. Her vil være en status på fremdriften, nye milepæle samt administrationens vurdering af økonomien i de enkelte projekter.

Det fremgår af anlægsoversigten hvilke anlægssager der arbejdes på i 2022, se **bilag 1** - Anlægsoversigten pr. 30. juni 2022.

Anlægsoversigten dækker anlægssager, som er påbegyndt før 2022, men som der stadig er arbejdes på i 2022.

Anlægsoversigten dækker endvidere anlægssager, som er startet op i 2022 og færdiggøres i 2022, eller fortsætter efter år 2022.

Tidsangivelserne for anlægssagerne er vurderet ud fra den viden, der er til rådighed om de pågældende sager på nuværende tidspunkt, de administrative ressourcer, der er til rådighed og brugen af eksterne rådgivere.

Anlæg, der etableres under en overordnet ramme (fx Cykelstier, Fortove, Genopretning af bygninger, Efterslæb af vedligehold på skoler), oprettes med særskilt anlægsnummer når sagen for det enkelte anlæg er fremlagt og godkendt i Byrådet. Anlægget fremgår herefter i anlægsoversigten med en selvstændig linje med eget rådighedsbeløb, og den overordnede ramme nedskrives samtidigt med et beløb, svarende til det godkendte. Herved vil der være overblik over hvor meget af rammen, der er disponeret, og hvordan status er i den pågældende sag.

Anlægsoversigten er dynamisk, og der kan derfor ske justeringer i formen i de kommende behandlinger som følge af politiske eller administrative ønsker. Når anlægget er afsluttet udgår det fra oversigten.

Inddragelse og høring

Ingen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der med fremlæggelse af anlægsoversigten skabes et godt overblik. Her ses alle igangværende sager, hvilke igangværende anlægssager der starter op i 2022, hvilke anlægssager der forventes gennemført og afsluttet i 2022 og hvilke anlægssager, der fortsætter efter år 2022, samt hvad status er.

Med udgangspunkt i den viden der er til rådighed om de pågældende anlæg på nuværende tidspunkt og de administrative og eksterne ressourcer, der står til rådighed, vurderes det, at anlægsprojekterne kan gennemføres i henhold til den fremlagte anlægsplan.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen vurderes ikke at have konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orientering tages til efterretning.

Bilag

Anlægsoversigten 2022 30062022

Punkt 13: Anlægsregnskab for Kunststofbane i Benløse

18-17597A

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 fremlægges anlægsregnskab for kunststofbanen i Benløse til godkendelse.

Beskrivelse af sagen

Der er på byrådets møde den 12. marts 2018, pkt. 12, bevilliget 632.000 kr. til projektering af kunststofbanen i Benløse. På byrådets møde den 11. maj 2020, pkt. 6 blev der bevilliget 262.068 kr. til driftsmateriel, indkøb af mål og spillebokse. Samlet til projektering og materiel er der bevilliget 894.068 kr.

Der er med budget 2018 afsat 3.507.000 kr. til projektering og anlæg, og efterfølgende er der givet en tillægsbevilling på 4.143.000 kr. den 25. juni 2019, pkt. 44. Samlet til projektet er der bevilliget 7.650.000 kr.

Anlægget er etableret, og indeholder en fodboldbane i standard størrelse, samt et område til opvarmningstræning. Selve banen er omkranset af et stålhegn med låge. På begge langsider er der etableret 2,50 m høje støjvolde, som bruges som tilskuerpladser. Banen oplyses af seks 18 m høje master med LED- lys. Der er opsat elektronisk resultattavle, og to udskiftningsbokse.

Anlæggelsen af kunststofbanen i Benløse har kostet 6.847.181 kr.

Anlægget er blevet billigere end forventet, fordi banen blev anlagt et andet sted end oprindeligt planlagt. Det betød, at man kunne spare penge på etablering af støjværn. Ligeledes betød det, at man kunne spare bortkørsel af jord, der i stedet er brugt til etablering af jordvolde langs banen.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Projektet har kostet i alt 6.847.181 kr. (se tabel)

Der var afsat 7.650.000 kr. i budgettet. Det betyder at projektet er blevet 802.819 kr. billigere end forventet. Disse penge søges overført til anlægsfonden.

Der er undervejs bevilliget i alt 894.068. Det betyder at der er brugt 5.953.113 kr. som var i anlægsbudgettet, men ikke er blevet frigivet. Dette er en fejl fra administrationens side. Det har ingen konsekvenser for kommunens likviditet eller økonomien i projektet. **Bilag 1**

Oversigt over bevillinger og afsatte rådighedsbeløb i budgettet:

Beslutning	Bevilling kr.	Rådighedsbeløb kr.
Oktober 2017 - budget 2018		3.507.000
12. marts 2018	632.000	
25. juni 2019		4.143.000
11. maj 2020	262.068	
I alt	894.068	7.650.000
Forbrugt	6.847.181	6.847.181
Manglende bevilling	- 5.953.113	
Rest rådighedsbeløb til anlægsfonden		802.819

Vurdering

Anlægsregnskabet giver et retvisende billede af økonomien.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. At regnskabet for kunststofbane i Benløse godkendes
2. At der overføres 802.819 kr. til anlægsfonden.

Punkt 14: Orientering fra formand og direktør

Beslutning

Til efterretning.

Punkt 15: Lukket: Befordringsgodtgørelse Plan- og Boligudvalget

Punkt 16: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.