

### 1.6.3 Plan- og Boligudvalget

**Titel:** PBU7 - Etablering af ny børnehave i stedet for Kastaniehaven

**Forslagets indhold:**

Byrådet har i en hensigtserklæring i budget 2019 vedtaget at der skal etableres en ny børnehave i stedet for Kastaniehaven.

Børne- og Undervisningsudvalget har på deres møde den 20 maj 2019 besluttet at der skal arbejdes med en placering på Vestervej 29, hvor Kastaniehaven ligger eller på Vestervej 27, hvor Vestervejs skole var placeret indtil sommerferien 2019 samt at der skal kigges på en renovering af Kastaniehaven kombineret med en udvidelse af Klostermarkens Børnehus eller en ny placering i Benløse. Endelig er der belyst en placering på Vibevej 2 samt en ny børnehave på Klostermarken.

Der er igangsat en proces, hvor Kastaniehavens bestyrelse og fagcentret udarbejder forslag til pædagogisk indhold og fysiske rammer i en kommende institution. Ligeledes har administrationen vurderet forskellige placeringsmuligheder i Ringsted by, og vurderet en kommende institution i forhold til ejendomspolitikken og 'kloge kvadratmeter'.

Administrationen har lavet en beregning ud fra en nuværende normering i Kastaniehaven på nuværende 105 pladser fordelt med 70 pladser til børnehavebørn og 35 vuggestuepladser. Dertil en ekstra normering på 30 pladser således, at den nye børnehave kan rumme 135 børnehavebørn og vuggestuebørn.

#### **Placering på Vestervej**

Administrationen anbefaler at der etableres en ny børnehave på grunden, hvor Vestervejs skole- og familietilbud er placeret i dag.

Den foreslåede placering på Vestervej ligger tæt på togstationen på en central beliggenhed, der kan sammenlægges med øvrig byudvikling og fortætning. Grunden kan med en samlet plan sammenlægges både daginstitution og boliger, og kan eventuelt udbydes som et samlet byudviklingsprojekt.

En ny børneinstitution på Vestervej 27 eller Vestervej 29 vil tilgodese brugerne i stationsområdet samt pendlerfamilierne der skal med toget fra Ringsted station.

En beregning af anlægsudgifterne til en sådan bygning er beregnet ud fra Statens Byggeforskningsinstituts anvisninger til bygningsreglementet. Her opereres der med kvalitetsniveau A, B og C for plads i daginstitutioner:

- Kvalitetsniveau C = Vuggestue: min. 3 m<sup>2</sup> pr. barn / Børnehave: min. 2 m<sup>2</sup> pr. barn
- Kvalitetsniveau B = Vuggestue: min. 4,5 m<sup>2</sup> pr. barn / Børnehave: min. 3,5 m<sup>2</sup> pr. barn
- Kvalitetsniveau A = Som B suppleret med aktivitetsrum

Beregning på kvadratmeterbehov for en institution med 50 vuggestuepladser og 85 børnehavepaladser for de tre kvalitetsniveauer;

Kvalitetsniveau C:  $50 \times 3 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2 + 85 \times 2 \text{ m}^2/\text{barn} = 170 \text{ m}^2$ . Dvs. i alt 320 m<sup>2</sup>

Kvalitetsniveau B:  $50 \times 4,5 \text{ m}^2/\text{barn} = 225 \text{ m}^2 + 85 \times 3,5 \text{ m}^2/\text{barn} = 298 \text{ m}^2$ . Dvs. i alt 523 m<sup>2</sup>

Kvalitetsniveau A: Dertil aktivitetsrum på 100 m<sup>2</sup>. = 623 m<sup>2</sup>

Der skal desuden være plads til administrative ansatte, køkkener, møderum, depotrum mv. ved alle kvalitetsniveauer. I administrationens beregning er gået ud fra 400 m<sup>2</sup>.

Administrationen har beregnet ud fra en kvadratmeterpris på 35.000 kr./m<sup>2</sup>. Med dette prisniveau fås bedste løsning mht. kvalitet, vedligeholdelse og stigende priser. Dvs. at de tre kvalitetsniveauer giver følgende priser:

Kvalitetsniveau C: 720 m<sup>2</sup> af 35.000 kr./m<sup>2</sup> = 26 mio.kr.

Kvalitetsniveau B: 923 m<sup>2</sup> af 35.000 kr./m<sup>2</sup> = 32 mio.kr.

Kvalitetsniveau A: 1.023 m<sup>2</sup> af 35.000 kr./m<sup>2</sup> = 36 mio.kr.

Dertil kommer udgifter til inventar og indretning samt til flytning, uforudsete udgifter, jordbearbejdning, nedrivning samt internt og eksternt honorar mv. Administrationen har skønnet dette til omkring 20 % ekstra. Dertil kommer udgifter til nedrivning af de 6 barakker. Her skal tillægges miljøsanering før nedrivning, da der er konstateret miljøskadelige stoffer i byggematerialerne. Den samlede udgift hertil skønnes til omkring 500.000 kr., men kan ændres, når forholdene kendes nærmere. Udgifterne til institutionen vurderes derfor overordnet at være mellem 32, 39 og 44 mio.kr.

En placering på Vestervej 29 samt den nordøstlige del af Vestervej 27 kræver ikke ny lokalplan, og byggeriet af en ny børneinstitution på denne adresse kan være færdig primo 2021.

Vælges der en placering på den sydvestlige del af Vestervej 27, skal der laves en ny lokalplan for området, da der i dag ikke er en lokalplan for denne del af matriklen, hvorfor der skal ligges op til et år på tidsplanen.

Der er ikke indregnet økonomi til yderligere parkeringspladser eller en udvidelse af den eksisterende legeplads.

I overslaget er der ikke regnet med genhusning.

Med en placering på den sydvestlige del af Vestervej 27 kan en ny børneinstitution være færdig primo 2022.

### **Renovering af Kastaniehaven og udvidelse af Klostermarkens Børnehus**

En renovering af den nuværende Kastaniehave Børnehavn vil jf. budgetforslag 2019 beløbe sig til ca. 11 mio. kr.

En udvidelse af klostermarkens Børnehus med plads til 30 ekstra børnehavnebørn og vuggestuebørn

- Kvalitetsniveau A:
  - 4,5 m<sup>2</sup> x 30 børn ≈ 135 m<sup>2</sup>
  - kontor og mødelokaler ≈ 60 m<sup>2</sup>
  - fællesarealer ≈ 100 m<sup>2</sup>
- 135 + 60 + 100 = 295 m<sup>2</sup>
- 295 m<sup>2</sup> af 35.000 kr./m<sup>2</sup> = 11 mio. kr.

Denne samlede løsning vil i alt koste 22 mio. kr.

Der skal ud over selve bygningerne også indtænkes inventar og legeplads. Kastaniehaven kan genbruge det inventar der er der allerede samt deres legeplads, mens en tilbygning på Klostermarkens Børnehus skal have helt nyt inventar og en udvidelse af legepladsen.

Prisen for inventar og legeplads skønnes til at udgøre 1,0 mio. kr. som skal tillægges overslaget.

I overslaget er der ikke regnet med genhusning.

En renovering af Kastaniehaven samt en tilbygning af Klostermarkens Børnehus, vil bibeholde den stationsnære beliggenhed samt medføre udvidelsen af børnehave/vuggestuepladser som der vil være behov for i nærmeste fremtid.

Der er ikke indregnet økonomi til yderligere parkeringspladser eller en udvidelse af den eksisterende legeplads på Kastaniehaven.

En renovering af Kastaniehaven samt en udvidelse af Klostermarkens Børnehus kan være færdig medio 2021.

### **Placering i Benløse**

I lokalplan nr. 36, Benløse Idrætsanlæg er området udlagt til bl.a. institutioner. Matrikel 6x, Benløse By, Benløse er en kommunal ejet grund, som ligger mellem Benløse Byvej og Skolevangen.

En ny daginstitution på denne placering vil koste det samme som en ny daginstitution opført på Vestervej 29, dog tillagt byggemodningsafgifter til El, Vand, varme og kloakering.

Tilslutningsafgifter vurderes at udgøre 1,5 mio. kr.

Matrikel 6x er pt. forpagtet ud. Forpagtningen udløber 31. december 2020.

En placering på Benløse Byvej vil kræve en undersøgelse af om vejene i området kan rumme den øgede belastning som en ny institution vil afstedkomme. Især oversigtsforholdene i krydset Benløse Byvej/Smålodsvvej, samt ved Benløse By / Præstevej.

Museum Vestsjælland oplyser, at der er gjort fund i og omkring området fra oldtiden, middelalderen og renæssancen. Såfremt der skal bygges inden for området anbefales det at der foretages arkæologiske forundersøgelser af det område, der skal bygges på.

Udgifter til arkæologiske undersøgelser kendes ikke, da det er afhængig af om der findes fortidsminder i jorden.

På arealet findes et regnvandsbassin, som er i funktion. Der er ingen planer om at nedlægge bassinet. Udkanten af matriklen og især området ved bassinet er et trafikalt knudepunkt for forsyningens ledninger. Der bør tages hensyn til disse ledninger ved en eventuel opførelse af anlægs- og bygværker på arealet.

Benløse Sogns menighedsråd har over for kommunen bemærket at man gerne vil have området i baghånden, såfremt der i fremtiden bliver behov for at udvide Benløse Kirkegård, men da området pt. er udlagt og lokalplanlagt til et andet formål, har Ringsted Kommune fuld råderet over områdets fremtidige brug.

Der skal etableres en legeplads samt etableres parkeringsmuligheder, hvilket skønnet at koste 4 mio. kr.

En opgradering af Benløse Byvej, fra matrikel 6x og frem til Smålodsvvej skønnes at koste 5,5 mio. kr. Det vil ikke være muligt at opgradere Benløse Byvej fra matrikel 6x og frem til Præstevej, da husene ligger for tæt på vejen og da der skal foretages ekspropriationer.

En ny institution på Benløse Byvej vurderes til at koste mellem 43, 50 og 55 mio. kr. eksklusiv udgifter til arkæologiske udgravninger.

Der skal ud over selve bygningerne også ind tænkes inventar.  
Prisen for inventar skønnes til at udgøre 1,0 mio. kr.

En ny institution på Benløse Byvej kan være færdig medio 2022.

En placering på Benløse Byvej vil betyde at daginstitutionen ikke vil være tæt på stationen.

### **Placering på Vibevej 2**

På Vibevej 2 har der tidligere været placeret en daginstitution.

Økonomien ved en placering på Vibevej 2 vil være den samme som for en placering på Vestervej, dog uden nedrivning af bygninger, men med tillæg af legeplads og parkeringsarealer. Udgiften vurderes derfor overordnet til at være mellem 35,5, 42,5 og 47,5 mio. kr.

En placering på Vibevej 2, vil betyde at daginstitutionen ikke vil være tæt på stationen.

En placering på Vibevej vil desuden betyde, at Vestervejens Skole, som er midlertidigt placeret på adressen i midlertidigt opstillede pavilloner skal placeres på ny adresse.

Matriklen er i lokalplanen udlagt til værkstedsbygninger, hvorfor en placering på Vibevej 2, vil kræve en ny lokalplan. Dette vil forsinke etableringen af en ny daginstitution med ca. 1 år.

Med en placering på Vibevej 2 kan en ny børneinstitution være færdig medio 2022.

En placering af ny børneinstitution på Vibevej 2 vil medføre at børnefamilierne ved stationsområdet og pendler familier vil have længere afstand til institutionen.

### **Placering på Bispegade 1**

På Bispevej 1 kan der etableres en ny institution enten som en tilbygning til Klostermarkens Børnehus eller som en separat bygning på matriklen.

Økonomien vurderes til at være den samme som for en placering på Vibevej 2.

Udgiften vurderes derfor overordnet til at være mellem 35,5, 42,5 og 47,5 mio. kr.

Der skal ud over selve bygningerne også ind tænkes inventar samt en legeplads.  
Prisen for inventar og legeplads skønnes til at udgøre 2,0 mio. kr. som skal tillægges overslagsprisen.

En placering på Bispegade 1, vil betyde at daginstitutionen ikke vil være tæt på stationen.

Med en placering på Bispegade 1 kan en ny børneinstitution være færdig primo 2021.

En placering af ny børneinstitution på Bispegade 1 vil medføre at børnefamilierne ved stationsområdet og pendler familier vil have længere afstand til institutionen.

Der er ikke indregnet økonomi til yderligere parkeringspladser eller en udvidelse af den eksisterende legeplads.

**Konsekvenser for serviceniveau og kvalitet:**

Ved etablering af en ny børnehave skabes der sund og miljømæssig god institution som afløser for den gamle Kastaniehave der er ramt af massivt skimmelsvampevækst. En renovering af Kastaniehaven vil også sikre en sund institution. De ekstra normeringer vil fastholde et serviceniveau om daginstitutionspladser tilpasset det stigende børnetal.

**Implementering og tidsplan:**

Det grundlæggende administrative arbejde foreslås opstartet i 2019 efter budgetvedtagelsen således, at der fra primo 2020 kan entres med et rådgivende firma der skal projektere byggeriet af den nye børnehave.

Den nye børnehave forventes at kunne være færdigbygget medio 2021, hvis byggeriet ikke kræver en ny lokalplan. Kræver byggeriet af ny institution en ny lokalplan, så kan institutionen være færdig medio 2022.

**Hvilket tema i [kommunens vision](#) understøtter forslaget og hvordan?**

Ringsted – uddannelse til alle livet igennem

Økonomiske konsekvenser, 1000 kr.	2020	2021	2022	2023
<b>Bruttoanlægsudgifter</b>	32.000- 44.000			
<i>Heraf internt honorar</i>				
<i>Tekst</i>	500			
<b>Afledt drift</b>				
<i>Tekst</i>	650 kr./m2			

**Vurdering af risici i anlægsomkostninger:**  Høj risiko  
 Middel risiko  
 Lav risiko

**Beskrivelse af risici:** (skal udfyldes, hvis der vurderes at være høj eller middel risiko)  
 Der er tale om et løst overslag, der kræver yderligere kvalificering. Der er desuden en del ubekendte faktorer som fx udbudsform og deraf følgende muligheder for indtægter samt stigende prisniveau for byggerier.

En renovering af Kastaniehaven kræver en miljøscreening. Der er i økonomien omkring renovering af Kastaniehaven ikke indregnet miljøsanering.

Afledt drift er sat til nøgletallet 650 kr. / m2 da beløbet samlet afhænger af institutionens størrelse i m2 samt om der er særlige forhold i forhold til energi og forbrug som pt. ikke kendes. Den afledte drift kan derfor først beregnes detaljeret når kvalitetsniveau er besluttet.

**Udvalg:** Plan- og Boligudvalget

**Center:** Vej- og Ejendomscentret

**Bevilling:** Anlæg