

REFERAT Natur-, Miljø- og Planudvalget d. 08-01-2025

Mødedato Onsdag d. 08. januar 2025 kl. 14:30

Mødested Mødelokale 5, Snorrebakken 66, Rønne

Mødedeltagere Mark Palmquist, Karen Lynn Jacobsen, Helle Munk Ravnborg, Søren Schow, Mikael Benzon

Indholdsfortegnelse

Fraværende og bemærkninger til dagsordenen.....	3
Dialog om kommende plansager.....	4
Temamøde - naturforvaltning med fokus på naturpleje og friluftsliv.....	5
Tilkendegivelse af påbudshensigt for sikring af BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO).....	6
Godkendelse af takster 2025 for almene vandværker.....	9
Udpegning af repræsentant til den lokale grønne trepart.....	11
Valg af bygherre til nye almene boliger på DGI-grunden.....	14
Gensidig orientering.....	19
Sager til høring.....	20
Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til indkøb og etablering af nye el-standere og betalingssystem	21

Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsordenen

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget beslutter.

Fraværende

-

Bemærkninger

Punkt 4 behandles efter punkt 1, hvorefter der fortsættes med punkt 2.

Deltagere administrationen

Kommunaldirektør Sine Sunesen, deltog via skype.

Centerchef Louise Lyng Bojesen

Linda Matzen, Leder af Plan, Byg og Miljø deltog ved mødet.

Annsophie Gundlach, Anka Sonne og Søren Bregendorf deltog under behandling af punkt 2.

Ole Holm Pedersen deltog under behandling af punkt 3.

Udvalgssekretær Elise Ipsen.

Punkt 2: Dialog om kommende plansager

24/26548

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget beslutter.

Resumé

I februar starter den politiske behandling af en række plansager, der er lidt komplicerede og hvoraf nogle er indbyrdes forbundne. Udvalget vil få en orientering om disse sager og opfordres til at have en dialog med administrationen om dem.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- at udvalget har en dialog om de kommende plansager

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Gennemført jf. sagsfremstillingen

Sagsfremstilling

Introduktion til kommende dagsordenspunkter med planlægning for boliger m.m.

På Natur- Miljø - og Planudvalgets møde til februar vil nedenstående sager komme til politisk behandling:

- Arealer til almene boliger
- Kommunens areal til arbejderboliger
- Privat areal til arbejderboliger
- Arbejdet med BOFA's lokalplan
- Arealer på Vibegårdsgrunden, herunder aflastningsområde for detailhandel

Sagerne har en vis sammenhæng med hinanden. Leder af Plan, Annsofie Gundlach, vil gennemgå sammenhængen og forberede udvalget på den kommende behandling.

Økonomiske konsekvenser

-

Punkt 3: Temamøde - naturforvaltning med fokus på naturpleje og friluftsliv

24/27236

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget orienteres

Resumé

Administrationen formidler kommunens arbejde med naturpleje og friluftsliv, som oplæg til drøftelse om kommunens indsatser.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller

- sagen til drøftelse

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Bornholms Regionskommune varetager en lang række områder indenfor naturforvaltning. Kommunen har en plejepligt på privatejede, fredede arealer og er ligeledes ansvarlig for at sikre offentlighedens adgang til naturen.

På mødet deltager Ole Holm Pedersen og giver en introduktion til kommunens indsatser ift naturpleje, friluftsliv og naturinformation. Introduktionen kan danne baggrund for åben drøftelse om kommunens indsatser.

Økonomiske konsekvenser

-

Punkt 4: Tilkendegivelse af påbudshensigt for sikring af BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO)

24/27301

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø-, og Planudvalget indstiller

Økonomi- og Klimaudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Kommunen har af Miljøstyrelsen fået pålagt at beskytte områderne omkring drikkevandsboringer (BNBO) mod forurening med pesticider.

Det betyder, at der i en række tilfælde skal ændres på anvendelsen af de arealer, der støder op til BNBO'er. Denne proces skal være afsluttet 1. marts 2025.

Alle sager er hidtil blevet løst ved at der er indgået aftaler om ændret drift af BNBO'erne mellem lodsejer og vandværk. Hvis der ikke kan indgås frivillig aftale skal kommunen give lodsejer et påbud om tiltag til at sikre beskyttelsen mod en fastlagt erstatning efter miljøbeskyttelseslovens § 24a.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om kommunen ønsker at benytte muligheden for at give påbud, hvor der ikke kan indgås frivillig aftale om beskyttelse af BNBO'et.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller at,

- Kommunalbestyrelsen beslutter, at der gøres brug af muligheden for at udstede påbud om beskyttelse af BNBO'er jf. miljøbeskyttelseslovens § 24a, hvor beskyttelsen ikke kan sikres gennem en frivillig aftale.

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Hvad er BNBO?

Boringsnære beskyttelsesområder udpeges jf. vandforsyningslovens § 11 a stk. 1 nr. 6 i bekendtgørelsen om udpegning af drikkevandsressourcer. Områdeudpegninger for Bornholm kan ses på MiljøGIS, Danmarks Arealinformation og på kommunens geografiske kort.

BNBO afgrænses ud fra en beregning af arealet på jordoverfladen, hvorunder vandet der strømmer til boringen, har en given transporttid. Miljøstyrelsen har valgt at transporttiden fastsættes til ét år. Konceptuelt kan BNBO således forstås som et étårs indvindingsopland.

Et eksempel på et BNBO ses nedenfor



Inden for BNBO kan risikoen for forurening af miljøfremmede stoffer i drikkevandet være øget, som følge af den korte transporttid af en eventuel forurening til boringen, og undertiden som følge af en sænkning af grundvandets trykniveau i forbindelse med indvinding af grundvandet.

BNBO har til formål at fastlægge en administrativ ramme for den målrettede grundvandsbeskyttelse rettet mod de almene vandforsyningsboringers nærområde.

Krav om beskyttelse

Loven forbyder brugen af sprøjtemidler i boringsnære beskyttelsesområder, de såkaldte BNBO, hvis dette vurderes at udgøre en risiko for grundvandets kvalitet. En opfølgning på denne lov indskærper kommunernes forpligtigelser i forhold til dette.

BNBO er områder omkring drikkevandsboringer, hvorfra der er særlig risiko for, at sprøjtemidler ender i drikkevandet. Kommunerne har hidtil haft mulighed for at udstede påbud om sprøjtestop, men denne mulighed er kun brugt meget sjældent. Med seneste lovebekendtgørelse forpligter miljøministeren kommunerne til at udstede påbud til lodsejere om sprøjtestop i de boringsnære beskyttelsesområder, hvis der er risiko for forurening, og hvis det ikke er lykkedes at indgå en frivillig aftale om sprøjtestop med lodsejeren.

Loven er en opfølgning på regeringens akutplan for BNBO fra juni 2023 og er trådt i kraft den 1. juli 2024. Da det kan tage tid for kommunerne at udarbejde påbuddene, får kommunerne en frist efter ikrafttrædelsen, før et påbud skal være givet. Hvis der er forsøgt indgået en frivillig aftale, og dette ikke kunne lade sig gøre, kan og skal kommunen give et påbud om pesticidfri drift inden 1. marts 2025.

Kompetencen til at give påbud ligger hos kommunalbestyrelsen. For at kunne give påbud i de sager, hvor der ikke kan indgås frivillige aftaler inden for tidsfristen, anmoder administrationen kommunalbestyrelsen om at tilkendegive, at den vil udstede påbud i sager, hvor der ikke kan indgås frivillige aftaler.

På baggrund af kommunalbestyrelsens godkendelse vil administrationen udarbejde påbud i de sager, hvor der ikke er indgået frivillige aftaler.

Aktuel status for gennemførelse af drikkevandbeskyttelsen inden for BNBO på Bornholm

Miljøstyrelsen udlagde ved lov 83 BNBO på Bornholm i 2019. Efter en grundvandsundersøgelse blev 20 BNBO revideret og udvidet med loven af 1. juli 2023.

For hvert enkelt BNBO skal kommunen lave en risikovurdering ud fra de geologiske forhold og aktuel anvendelse. Hvis der ikke bruges pesticider eller magasinet er beskyttet af ler- eller skiferlag, skal kommunen blot indberette dette.

Er der risiko for forurening med pesticider, skal der arbejdes for at opnå en frivillig, skriftlig aftale om pesticidfri drift inden for BNBO. Aftalen er mellem vandværk og lodsejer. Kommunen skal facilitere og om nødvendigt lede forhandlingerne og efterfølgende godkende aftalerne.

Hvis frivillig aftale ikke kan gennemføres inden for tidsfristen, skal kommunen meddele påbud om pesticidfri drift.

Vandværket skal kompensere lodsejer for tab af værdi og indtægt.

Aktuel status for arbejdet med BNBO pr. 18. december 2024 ses i nedenstående tabel. Statistikken er baseret på de kategorier, der benyttes ved indberetning af status til Miljøstyrelsen.

Status 2024 BNBO

BNBO status indberettet	
Gennemgået, indsats nødvendig	0
Frivillig aftale tilbudt	3
Ingen erhvervsmæssig anvendelse af pesticider	35
Indsats gennemført	33
Gennemgået, indsats ikke nødvendig	12
	83
Kommende BNBO	4

Fra start var der således 83 BNBO. 35 af disse udgik, fordi området var permanent skov eller naturområde, eller på anden måde ikke i konventionel drift.

12 udgik på baggrund af risikovurderingen, som f.eks. viste, at grundvandsdannelsen skete uden for BNBO. BNBO udgår også, hvis vandværket tager boringen ud af drift. Der indsendes en grundvandsteknisk redegørelse til Miljøstyrelsen, og de kan anfægte den, hvis de ikke er enige. Det har dog ikke været tilfældet for vores redegørelser.

De resterende 36 BNBO blev i første omgang indberettet som ”Gennemgået, indsats nødvendig”.

Når forhandlinger er indledt, skiftes status til ”Frivillig aftale tilbudt”, og når forhandlinger er afsluttet med underskrevet aftale, skiftes til ”Indsats gennemført”. Der er gennemført aftale for 33 BNBO.

Aktuelt er tre BNBO således stadig i forhandling.

I 2025 vil en revision medføre ét nyt BNBO, og i 2026 kommer yderligere BNBO til ved nyanlagte borer. Parterne har så et år efter udpegning til at lave aftale om pesticidfri drift, ellers skal dette gennemføres ved påbud.

Status for hele landet

Status for BNBO indberettes løbende til Miljøstyrelsen, som udarbejder en samlet statistik.

Status for hele Danmark kan følges på denne side:

[Status BNBO - Miljøstyrelsen](#)

Fuldt link:

<https://mst.dk/erhverv/rent-miljoe-og-sikker-forsyning/drikkevand-og-grundvand/grundvandsbeskyttelse/status-bnbo>

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Punkt 5: Godkendelse af takster 2025 for almene vandværker

24/22720

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget beslutter

Resumé

I henhold til Vandforsyningslovens § 53 skal takster for salg af vand godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- taksterne godkendes

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

Almene vandværkers drifts- og anlægsbidrag skal årligt godkendes af kommunalbestyrelsen. Kompetenceplanen for Bornholms Regionskommune delegerer denne kompetence til Natur-, Miljø- og Planudvalget.

Store vandværker er endvidere omfattet af Vandsektorloven, hvilket indebærer, at Forsyningssekretariatet sætter et loft for vandværkets takster. På Bornholm er kun to selskaber omfattet af Vandsektorloven: Bornholms Vand A/S (BEOF) og Rønne Vand A/S (RVV).

Det daværende Teknik- og Miljøudvalg har på sit møde den 8. november 2012 besluttet, at det kun er ændringer i takster, der fremlægges til godkendelse, mens uændrede takstblade betragtes som godkendt med henvisning til tidligere politisk behandling. Almindelig pristilpasning anses ikke for en ændring.

Taksterne er opdelt i et anlægsbidrag som betales en gang for alle, når ejendommen tilsluttes, og et driftsbidrag, som betales løbende. Driftsbidraget opdeles i et fast beløb pr. ejendom, og en pris pr. kubikmeter forbrugt vand.

Vandværker med overskud af vand kan vælge at tilbyde en rabat til storforbrugere. Det må ikke bruges som erhvervsstøtte på bekostning af andre forbrugere, men kan benyttes, når vandværket bevarer et overskud i den yderligere leverede mængde. RVV og BEOF har storforbrugertakst.

Juridisk og administrativt grundlag

Rammerne for fastsættelse af bidrag fremgår af Vandforsyningslovens § 53 og 52a og uddybes i "[Vejledning om fastsættelse af takster for vandforsyning](#)".

Vandværkernes økonomi skal følge et hvile-i-sig-selv princip, hvilket vil sige, at vandværket over en årrække hverken opbygger formue eller gæld.

De forskellige deltakster bør endvidere være balanceret, så fordelingen er hensigtsmæssig i et samfundsmæssigt perspektiv, og så man undgår, at bestemte forbrugergrupper belastes i urimelig grad.

Administrationen påser, at dette er overholdt og laver indstillingen på denne baggrund.

Natur, Miljø- og Planudvalget kan godkende eller afvise vandværkets forslag til takster for det kommende år. Afvises takstbladet, vil gældende takster videreføres, indtil et nyt forslag kan fremsættes.

For vandværker omfattet af Vandsektorloven, har Forsyningssekretariatet taget stilling til det samlede indtægtsniveau, og kommunen kan ikke afvise takstbladet på dette grundlag alene.

Et samlet overblik over takster 2024 og forslag til takster 2025 vises i bilag 1. Som det fremgår, er der ret stor variation. Det skyldes de meget forskelligartede forhold på Bornholm. I klipperige områder med spredt bebyggelse er vandværket nødt til at opkræve mere pr. husstand for at få balance i regnskabet.

Betalingen til vandværket er kun en mindre del af vandregningen. Størstedelen af de ca. 75 kr, som husstande i gennemsnit betaler pr. kubikmeter, er spildevandsafledningspris og forskellige afgifter, herunder moms og skat af ledningsført vand. En typisk vandregning er bilagt.

For dyrehold og andre erhvervsvirksomheder med stort vandforbrug er vandprisen især af vigtighed.

Gennemgang af ændringsønsker

Vandværker underlagt Vandsektorloven

Bornholms Vand og Rønne Vand har meddelt, at de ikke ønsker ændringer i vandtaksterne

Øvrige vandværker

Tejn, Strandmarkens og Østermarie Vandværk ønsker en indeksregulering af deres takster. Der tages udgangspunkt i en stigning i nettoprisindekset på 3,5 %, oplyst af DANVA.

Nedenstående vandværker ønsker en stigning, begrundet i øgede udgifter og renovering.

Vandværk	Årligt 2024	Pr. m ³ 2024	Årligt 2025	Pr. m ³ 2025
Balka Strand	1000	7	1300	10
Lobbæk	950	6,5	1050	6,75
Østerlars	800	7,5	1000	7,5

De tre vandværkers begrundelser er bilagt

Sømarkens, Vang, Klemensker og Snogebæk Vandværk har meddelt, at de ikke ønsker ændringer

Økonomiske konsekvenser

-

Bilag

Takster 2024 og 2025

Begrundelse Lobbæk Vandværk

Begrundelse - Balka strand vandværk

Begrundelse Østerlars Vandværk

Typisk vandregning

Punkt 6: Udpegning af repræsentant til den lokale grønne trepart

24/27013

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø og Planudvalget indstiller

Økonomi- og Klimaudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Med indgåelsen af forliget om den Grønne Trepert er der lagt op til store og delvis nye opgaver for kommunerne. Der er vedtaget en meget stram tidsplan for arbejdet, og selv om rammerne for arbejdet ikke ligger helt fast, opfordrer Kommunernes Landsforening (KL) alle kommuner til snarest at udpege politiske repræsentanter til de lokale grønne treparter, som skal nedsættes for hvert hovedvandopland.

Med denne sag ønsker administrationen også at orientere om de lokale treparters rolle, og det samarbejde som Bornholms Regionskommune forventes at indgå i. Der lægges op til, at de tre hovedvandoplande: Smålandsfarvandet, Østersøen og Bornholm skal have et tæt samarbejde på alle niveauer.

Samtidig skal der udpeges en politisk repræsentant og suppleant fra kommunalbestyrelsen til at deltage i den lokale trepart og samarbejdet mellem de tre hovedvandoplande: Smålandsfarvandet, Østersøen og Bornholm.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- Der udpeges en politisk repræsentant og en suppleant til at repræsentere Bornholms Regionskommune i den lokale trepart for hovedvandopland Bornholm. Udpegningen anbefales at ske blandt medlemmerne i Natur- Miljø- og Planudvalget

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Udvalget indstiller Helle Munk Ravnborg som repræsentant og Søren Schow som suppleant.

Karen Lynn Jacobsen og Mark Palmquist afventer deres stillingtagen.

Sagsfremstilling

Den 18. november 2024 indgik regeringen en aftale med SF, LA, K og RV om implementering af Aftale om Grønt Danmark. Aftalen udgør et langsigtet grundlag for en omlægning af op til 15% af landets landbrugsarealer. Arealomlægningen skal bidrage til at mindske klimabelastningen, sikre et godt vandmiljø og skabe meget mere plads til naturen med bedre vilkår for biodiversiteten.

Kommunerne får gennem lokale treparter en helt central rolle i gennemførelsen af arealomlægningen. En af de første opgaver for de lokale treparter bliver at udarbejde dynamiske omlægningsplaner, hvor især landbrugsjord tages ud af drift til fordel for anvendelse, der reducerer kvælstofudledningen. Planerne skal være færdige i 2025.

Hidtidig organisering

Der har siden 2010 været et samarbejde mellem kommunerne inden for hvert af landets i alt 23 hovedvandoplande. Der har været nedsat vandoplandsstyregrupper (VOS'er) for at sikre, at kommunerne i fællesskab nåede de reduktionsmål for kvælstof og fosfor, som var fastsat med statens vandplaner. Hvert hovedvandopland har haft en sekretariatskommune. Da Bornholm er et selvstændigt hovedvandopland har Bornholms Regionskommune varetaget sekretariatsfunktionen for dette hovedvandopland i et lokalt vandråd.

Fremtidig organisering

Vandoplandsstyregrupperne (VOS'erne) skal med aftalen om et Grønt Danmark styrkes og organiseres på en ny måde. Fremadrettet skal VOS'erne (som nu kaldes 'Lokale Treparter') bestå af nøgleaktører med kommunerne for bordenden.

De lokale treparter forventes foruden repræsentanter fra kommunerne også at skulle omfatte 1-2 lokale landbrugsrepræsentanter, 1-2 repræsentanter for lokale naturorganisationer og en repræsentant fra Naturstyrelsen. Repræsentanterne i de lokale treparter skal løbende samle input fra deres lokale netværk og dermed sikre en bred forankring i deres bagland. Repræsentanterne fra natur- og landbrugsorganisationerne udpeges centralt af hhv. Danmarks Naturfredningsforenings og Landbrug & Fødevarers hovedorganisationer.

Fælles sekretariat

Sekretariatskommunerne for hovedvandoplandene: Smålandsfarvandet, Østersøen og Østersøen ved Bornholm (dvs. Næstved, Vordingborg og Bornholm) har i partnerskab søgt og fået midler til, at oprette et fællessekretariat for de tre hovedoplande.

Fællessekretariatet dækker 12 kommuner og er forankret i Næstved Kommune. Fællessekretariatet skal understøtte de lokale treparter samt kommunernes administration i deres arbejde med den lokale arealoplægning. Den geografiske udbredelse af de tre hovedvandoplande kan ses på bilag 1.

Smålandsfarvandet og Østersøen har i flere år haft et tæt administrativt samarbejde på medarbejder- og chefniveau, et samarbejde, som Bornholm nu også er inddraget i. Selvom der nu nedsættes en politisk styregruppe (den lokale trepart) for hvert hovedvandopland, vil det stadig være relevant med et tæt samarbejde. Fra administrationernes side lægges der derfor op til, at møder i de lokale treparter, i det omfang det er relevant og praktisk, afholdes som fællesmøder.

De tre niveauer i den fremtidige organisering

Arbejdet med at implementere et Grønt Danmark vil foregå i et samarbejde mellem kommunerne på tre niveauer som til sammen udgør den grønne trepart:

- Et politisk niveau (politisk styregruppe – den lokale trepart).
- Et chefniveau (administrativ implementeringsgruppe).
- Et medarbejderniveau (teknikergruppe).

Den politisk styregruppe - lokal trepart

Gruppen består af én politiker fra hver kommune valgt af byrådet efter indstilling fra det relevante fagudvalg, 1-2 medlemsvalgte foreningspolitikere fra en lokal landbrugsorganisation samt fra lokale naturorganisationer og én repræsentant fra Naturstyrelsen per lokal trepart. Den politisk repræsentant ledsages af chefrepræsentanten fra den administrative implementeringsgruppe. Administrationen anbefaler at repræsentanten vælges blandt medlemmerne af Natur-, Miljø- og Planudvalget for at understøtte implementeringsarbejdet, der er funderet i udvalgets ansvarsområder.

Den lokale trepart skal på baggrund af oplæg komme med anbefalinger til kriterier for screening af oplandene og drøfte udkast til omlægningsplanerne. Den lokale trepart skal sikre samarbejde og fremdrift i udtagningsindsatsen indenfor de tre hovedvandoplande og i den enkelte kommune. Den lokale trepart tager de nødvendige tværkommunale beslutninger, hvis der opstår udfordringer eller tvivlsspørgsmål med politisk indhold. Sekretariatskommunens politiske repræsentant er formand for den lokale trepart. Der planlægges 3-4 møder i 2025. I de følgende år forventes en lavere mødefrekvens.

Den administrative implementeringsgruppe

Gruppen består af én fagchef fra hver kommune samt repræsentanter fra Naturstyrelsen og muligvis udtagningskonsulenterne.

Implementeringsgruppens formål er at følge realiseringen af projekterne og efterlevelsen af omlægningsplanerne. Implementeringsgruppen afrapporterer om fremdrift og resultater til den politiske lokale trepart på baggrund af indrapporteringer fra teknikergruppen. Der planlægges 2-4 møder årligt efter behov.

Teknikergruppen

Gruppen består af én eller flere projektmedarbejdere fra hver kommune, Naturstyrelsens enheder samt landbrugets udtagningskonsulenter. Teknikergruppens formål er at gennemføre udtagningsprojekter indenfor de tre hovedvandoplande, der tilsammen opfylder statens indsatsmål. Teknikergruppen stiller forslag til, hvilke projekter, der

skal indgå i omlægningsplanerne. Teknikergruppen afrapporterer løbende om fremdrift, resultater og afvigelser til den administrative implementeringsgruppe og opdaterer løbende omlægningsplanerne i samarbejde med sekretariatet. Gruppen mødes efter behov.

Strukturen af den fælles lokale trepart kan ses på bilag 2.

Økonomiske konsekvenser

Det forventes, at der i december 2024 vil blive indgået en rammeaftale mellem KL og regeringen om kommunernes opgaver og den økonomiske kompensation herfor. Størstedelen af økonomien til kommunerne og de lokale treparter udmøntes efter indsatsbehov for lavbund og kvælstof. Det betyder, at fordelingsnøglen først kendes, når vandområdeplanerne er sendt i høring.

Administrationen kan oplyse, at Miljøstyrelsen har givet tilsagn om et tilskud på 4 mio. kr. fra ordningen Faciliterende lavbundsindsatser til projekt "Sjælland Syd, Øerne og Bornholm" til at oprettelse af et fællessekretariat for de 3 hovedoplande.

Bilag

Hovedvandoplandene Smålandsfarvandet, Østersøen, Bornholm

Fælles Grøn Trepert Struktur.

Punkt 7: Valg af bygherre til nye almene boliger på DGI-grunden

24/25549

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget orienteres

Erhvervs-, Bolig, og Beskæftigelsesudvalget indstiller

Økonomi- og Klimaudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Kommunalbestyrelsen har d. 21. september 2023 besluttet, at reservere DGI-grunden i Rønne til nybyggeri af almene boliger. Samtidig blev der afsat 19 mio. kr. i grundkapital til byggeri af 120 nye almene boliger på grunden.

Efter temamøde mellem Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget (EBBU) og Natur-, Miljø- og Planudvalget (NMPU) skal der i denne sag tages stilling til, om kommunen skal vælge Bo42 eller Lejerbo Bornholm som samarbejdspartner for kommunen og dermed som bygherre ved opførelsen af nye almene boliger på DGI-grunden.

Sagen har endvidere karakter af at være en principiel tilkendegivelse fra kommunen til en af boligorganisationerne om, at kommunen ved en kommende Skema A-ansøgning forventer at give tilsagn om at yde et grundkapitallån og stille garanti for lån til byggeriets finansiering.

Ud over den tidligere reservation af grunden til almene boliger, skal der i denne sag også gives mandat til, at der kan indgås en aftale om salg af grunden til den kommende bygherre på betingelse af, at kommunen på et senere tidspunkt giver tilsagn til, at byggeriet gennemføres som støttet byggeri.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller

- sagen til orientering i Natur-, Miljø- og Planudvalget

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget, at

- a) Administrationen får mandat til at indgå en betinget aftale om salg af DGI-grunden i Rønne til den kommende almene bygherre, og at enten
- b) Bo42 vælges som samarbejdspartner og kommende bygherre, eller
- c) Lejerbo Bornholm vælges som samarbejdspartner og kommende bygherre

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 07-01-2025

Ad a) Anbefales.

Ad c) Anbefales.

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Orientering givet.

Sagsfremstilling

Processen – dialog med boligorganisationerne

Administrationen har siden januar 2023 været i dialog om muligt nybyggeri af almene boliger med de fire almene boligorganisationer, der er hjemmehørende i kommunen.

Administrationen har i 2024 fokuseret indsatsen. Der er arbejdet på at sikre, at der bygges nye almene boliger i Rønne.

På den baggrund har der d. 4. november 2024 været afholdt et fælles temamøde mellem EBBU og NMPU, hvor Bo42 og Lejerbo Bornholm har præsenteret deres projektidéer for udvalgene.

Formanden for EBBU og forpersonen for NMPU har besluttet, at boligorganisationernes præsentationer skal fokusere på fem temaer:

1. Bolig- og beboersammensætning
2. Fællesskab og livet mellem husene
3. Stedsspecifikt byggeri og arkitektoniske valg
4. Bæredygtighed og byggeriets klimaaftryk
5. Boligorganisationens erfaringer med nybyggeri, organisering af arbejdet og samarbejdspartnere

Boligorganisationernes projekter

De fem temaer er udgangspunktet for kommunens valg af bygherre på projektet. I Bilag 1 er der en sammenstilling af de to boligorganisationers præsentation på forskellige parametre under de fem temaer.

Bo42

Bo42 foreslår 120 almene familieboliger indrettet i lejligheder i 4 boligblokke fordelt med hhv. 1 blok i 3 etager, 2 blokke i 5 etager og 1 blok i 7 etager - alle med svalegange og elevator. Projektet har arbejdstitlen ”Boomeranghusene” og skitser mv findes på [Bo42's hjemmeside](#).

Alle boliger skal have sydvendte altaner/terrasser. Bo42 arbejder med en løsning, hvor der skal være fælleslokale og tagterrasse i den ene blok samt et gæsteværelse i hver blok.

Bo42 ønsker at ejendommene ved valg af facadebeklædning giver et indtryk af at være lette og svævende. At krumning og de forskudte bygninger på en og samme tid giver udtryk for bevægelse og ro/harmoni rent visuelt. Boligerne inde bag facaden får samme dybde uanset altanens form, og giver dybde og dynamik i blokken. De boomerang-formede balkoner/altangang, vil understrege bygningsformen, og give en oplevelse af bevægelse i harmoni.

Altanbrystningerne gøres transparente for at fremhæve altanpladen – men samtidig placeres en række lamelskærme som understreger formen lodret. Lamelskærmene kan være delvist mobile, så de enkelte beboere kan flytte solskærmen i deres altan-afsnit. På altangangssiden er de dog faste.

Bo42 arbejder indtil videre med følgende fordeling af 2-, 3- og 4-rums boliger

- 64 stk. 2-rums à 65 m²
- 20 stk. 3-rums à 80 m²
- 32 stk. 4-rums à 100 m²

Bo42 oplyser, at man pt har Kuben som samarbejdspartner, men at Kuben har udfordret Bo42 i de aktuelle renoveringsopgaver i bl.a. Gartnervangen i Rønne. Derfor har Bo42 opsagt samarbejdet efter at renoveringerne er gennemført.

Bo42 oplyser, at boligorganisationen selv er bygherre og at boligorganisationen vil indlede et nyt samarbejde med DOMEA, der beskriver sig selv som en boligadministration, der administrerer over 80.000 boliger med stor erfaring med nybyggeri. Bo42 benytter desuden Steenbergs tegnestue som rådgiver.

Lejerbo Bornholm

Lejerbo Bornholms projektidé er specifikt udarbejdet til DGI-grunden og præsentationen er vedlagt som bilag 2.

Lejerbo Bornholm vil både bygge boliger for familier og senioregnede boliger. Lejerbo Bornholm vil bl.a. fokusere på, at der bygges mindre boliger, så byggeriet også huslejemæssigt kan rumme alle aldre.

Lejerbo Bornholm foreslår, at der også tænkes på boliger til tilflyttere, der ikke umiddelbart vil købe en bolig på Bornholm og forestiller sig derfor, at der er brug for en bred vifte af boligstørrelser.

Lejerbo Bornholm lægger vægt på, at udearealer tænkes med fra start. Der skal både være fælles og semiprivate arealer og arealerne skal skabe trygge og stimulerende miljøer til børnefamilier. Derfor arbejdes der også med bilfri zoner.

Lejerbo Bornholm vil indarbejde arealer til et selskabslokale, fællesfaciliteter og gæstelejlighed.

Lejerbo Bornholm vil arbejde for at bevare volden. Pengene der spares til at fjerne jorden, vil kunne bruges bedre i selve byggeriet. Brug af volden vil samtidig give en reference til stedets historie og åbne for aktiviteter på volden.

Boligorganisationens projektidé tager afsæt i en blandet bebyggelse med rækkehuse og lejligheder i 1-3 etager. Administrationen vurderer, at der er plads til de ønskede 120 boliger.

Lejerbo Bornholm vil orientere sig mod lokale byggematerialer og lade omgivelserne og den lokale byggetradition indgå i byggeriets udformning.

Lejerbo Bornholm vil bruge deres "4 til 1 planet" -principper til at reducere klimaaftrykket ved hjælp af energi-effektive løsninger og materialer med lav miljøbelastning

Lejerbo Bornholm har en målsætning om at anvende så mange lokale ressourcer som muligt, for at reducere transportens klimaaftryk og understøtte Bornholms lokale økonomi og håndværkere.

Lejerbo Bornholm vil opføre boligerne med fokus på energieffektivitet, herunder muligheden for at anvende solenergi og andre vedvarende energikilder.

Lejerbo Bornholm har et byggepartnerskab mellem Arkitema, COWI og Lejerbo. Det er et forpligtende fællesskab med en rammeaftale. Partnerskabet har allerede gennemgået flere succesfulde projekter sammen, hvilket betyder, at de har en gennemprøvet samarbejdsform.

Partnerne har bl.a. opbygget en erfaringsbank, som dækker projekt- og byggeprocessen fra start til slut.

Lejerbo Bornholms moderorganisation Lejerbo har ifølge deres hjemmeside [14 byggeprojekter](#), der enten er afsluttet inden for de sidste par år eller på vej mod at blive gennemført inden 2027. Lejerbo oplyser, at organisationen administrerer 37.500 boliger fordelt over det meste af landet.

Boligorganisationen vurderer, at der er plads til at kunne drifte flere boliger på Bornholm med det mandskab, der allerede er ansat.

Administrationens vurdering

Herunder fremstilles hovedpointerne i sammenligningen fra Bilag 1 (De 5 temaer):

1. Bolig- og beboersammensætning

Begge boligorganisationer peger på en blanding af boligstørrelser, så der er boliger til både ældre, enlige og familier. Den største forskel på de to forslag ligger i bygningstypologien, hvor BO42 foreslår lejligheder i etageboligblokke, mens Lejerbo foreslår en tæt/lav bebyggelse i 1-3 etager.

2. Fællesskab og livet mellem husene

På spørgsmålet om tiltag for fællesskab og livet mellem husene svarer Bo42, at der i den ene boligblok skal være fællesfaciliteter og at der skal indrettes gæsteværelser. Lejerbo fokuserer i sin besvarelse på de udendørs fællesarealer i samspil med et fælleshus og gæstefaciliteter.

3. Stedsspecifikt byggeri og arkitektoniske valg

Bo42 har arbejdet arkitektonisk med boligblokkene, så de fremstår lette og mindre synlige. Lejerbo foreslår et byggeri, som i højden ikke overstiger den gennemgående bygningshøjde i Rønne. Lejerbo indtænker stadionvoldene og landskabet

som en vigtig del af deres projektidéer, mens Bo42 mener at de grønne arealer kan indrettes i samarbejde med beboerne efter indflytning.

4. Bæredygtighed og byggeriets klimaaftryk

Bo42 foreslår, at de trælameller, som de arbejder med på facaderne skal fremstilles i genbrugstræ. Lejerbo vil bruge deres erfaringer fra deres deltagelse i Realdania projektet ”4 til 1 planet”. Det handler om at bygge energivenlige boliger, bruge lokale byggematerialer samt at indtænke genbrug og genanvendelse. Administrationen vurderer, at et etagebyggeri 5-7 etager kræver brug af stål og beton, som har et større klimaaftryk end fx træ.

5. Boligorganisationens erfaringer med nybyggeri, organisering af arbejdet og samarbejdspartnere

Bo42 vil etablere et nyt samarbejde med DOMEA. Bo42 benytter desuden Steenbergs tegnestue som rådgiver.

Lejerbo har en totalrådgiveraftale med Arkitema/COWI. Deres byggepartnerskab har gennemført flere projekter.

Administrationens anbefaling

Med afsæt i ovenstående vurdering og Bilag 1 anbefaler Administrationen, at Lejerbo Bornholm vælges som samarbejdspartner og kommende bygherre for de nye almene boliger på DGI-grunden.

Administration har lagt særlig vægt på, at;

- Lejerbos idéer vurderes til at være mere visionære og i tråd med tidens tendenser. Lejerbo betragter udearealer og boliger som en samlet helhed, hvor opgaven er at få mest muligt kvalitet i begge dele. Med BO42s tilgang mistes muligheden for at indtænke udearealernes dimensionering og kvaliteter som en del af det samlede koncept.
- Lejerbos forslag til bygningstypologi er mere velegnet ift. at opnå en boligafdeling, som vil være attraktiv i mange år, fordi de udendørs rum vil blive dimensioneret mere optimalt som en del af konceptet. Den menneskelige skala, som et lavere byggeri medfører, vil understøtte et trygt kvarter, udearealer med solrige opholdssteder og en større benyttelse af udearealerne, fordi adgangen fra boligerne er mere direkte tilknyttet til udearealerne.
- Lejerbo Bornholm har gennem Lejerbos partnerskab med COWI og Arkitema et veletableret samarbejde, der skal stå for byggeriets gennemførelse. Lejerbos mange og aktuelle erfaringer med at bygge nye almene boliger indikerer, at Lejerbo har en velfunderet byggeorganisation.
- På baggrund af at Bo42 har tilkendegivet, at man i de seneste år har brugt og fortsat flere år frem skal bruge mange ressourcer på de tre store afdelingsrenoveringer, vurderer Administrationen at Bo42 vil blive yderligere presset af også at skulle håndtere et nybyggeri.

Den videre proces efter valg af samarbejdspartner og bygherre

Administrationen vil primo 2025 udarbejde en sag om igangsætning af et kommuneplantillæg, der danner grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for området. Aktuelt er arealet udlagt til rekreative formål i kommuneplanen. Det skal ændres til boligformål.

Projektudformningen og den kommende lokalplan skal udarbejdes i en tæt dialog mellem kommunen og den boligorganisation, der bliver bygherre.

Lokalplanen får til formål at sikre, at bebyggelsen lever op til de kriterier, bygherren er blevet valgt på af kommunalbestyrelsen og samtidig skal der tages hensyn til, at de almene boliger kan opføres inden for den statsligt fastsatte maksimumramme for byggeri af almene boliger.

Procesplan for det videre arbejde

Administrationen arbejder foreløbigt efter nedenstående procesplan:

- 1) Udarbejdelse af projekt i samarbejde med boligorganisation
- 2) Kommunalbestyrelsen behandler anlægssag vedr. salg af grunden
- 3) Igangsætning af lokalplan besluttet af Natur-, Miljø- og Planudvalget (NMPU) samt Økonomi- og Klimaudvalget (ØKU)
- 4) Forslag til kommuneplantillæg, evt. spildevandstillæg og lokalplan (herefter planforslag) udarbejdes
- 5) Planforslag screenes for miljøvurdering

- 6) Eventuel miljørapport udarbejdes
- 7) Planforslag og eventuel miljørapport forelægges kommunalbestyrelsen, via NMPU og ØKU, til godkendelse.
- 8) Planforslag og eventuel miljørapport sendes i offentlig høring
- 9) Kommunalbestyrelsen behandler samtidigt
 - a) via NMPU samt ØKU, indkomne høringssvar og vedtager planerne endeligt med eventuelle justeringer
 - b) via EBBU, Skema A-sag med indstilling om tilsagn til grundkapitallån og garantistillelse. Som konsekvens af tilsagnet bliver den betingede aftale om salg af DGI-grunden samtidig endeligt godkendt, forudsat salget er betinget af, at der bygges almene boliger på grunden.
- 10) Lokalplan og kommuneplantillæg mm. bekendtgøres offentligt og træder dermed i kraft.

Økonomiske konsekvenser

Umiddelbart har denne sag ikke nogen økonomiske konsekvenser.

Men ved den efterfølgende Skema A-ansøgning fra bygherren om tilsagn til at opføre almene boliger på grunden, vil kommunen forpligte sig til at yde et grundkapitallån på 8% af byggeriets anskaffelsessum og at stille garanti for den del af nybyggeriets realkreditlån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi, jfr. Almenboliglovens § 127, stk. 1.

Hvis der bygges fx 120 almene familieboliger, dvs. boliger der hverken er specifikke almene ungdoms- eller ældreboliger, så vil kommunens udgift til grundkapitallån i 2024 priser være ca. 19 mio. kr. Dette beløb forventes at blive større, da den statsligt fastsatte ramme som de almene boliger opføres efter, årligt bliver indekseret for at matche de stigende omkostninger til nybyggeri.

I forbindelse med en kommende anlægssag må der endvidere forventes udgifter til etablering af infrastruktur i området.

Bilag

Bilag 2_Lejerbo Bornholm_DGI_Grunden_Præsentation

Bilag 1 - Sammenligning_boligorg_DGI-grunden

Punkt 8: Gensidig orientering

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget beslutter

Orientering

Gensidig orientering gives.

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Ingen.

Punkt 9: Sager til høring

Politisk sagsgang

Natur-, Miljø- og Planudvalget beslutter

Indstilling

Sager til høring i Ældre-, Handicap eller Ungerådet.

Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 08-01-2025

Ingen.

Punkt 10: Lukket: Lukket punkt: Anlægsbevilling til indkøb og etablering af nye el-standere og betalingsystem på de kommunale havne

24/26413