

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 10-05-2021

Mødedato Mandag d. 10. maj 2021 kl. 09:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jesper Frost Rasmussen, Henrik Vallø (Afbud), Diana Mose Olsen, Karen Sandrini, Søren Heide Lambertsen, May-Britt Andrea Andersen (Afbud), John Snedker, Jakob Lose, Olfert Krog

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget 2022-25 Temamøde i Økonomiudvalget.....	4
Godkendelse af aftale mellem Business Esbjerg og Esbjerg Kommune.....	6
Arbejdstid ved kørsel til møder m.v. i forbindelse med hjemmearbejde.....	8
Hovedrapport om ligestilling 2020.....	12
Bramming Boligforening, afdeling 7 - Ansøgning om væsentlige forandringer med kommunalgarar	14
Udmøntning af grundkapital for restbudget 2020-2023 og budget 2021-2024.....	17
Forslag til program for områdefornyelse i Bymidte Vest.....	23
Forslag til program for områdefornyelse i Ribe.....	27
Etablering af fælles friareal i Bramming bymidte.....	31
Lukket: Salg af byggegrunde i Sønderris.....	35
Lukket: Salg af ubebygget areal ved Andrup.....	36
Lukket: Udtalelse vedr. mulig tilsynssag.....	37
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	38
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Godkendt.

Punkt 2: Budget 2022-25 Temamøde i Økonomiudvalget

21/116

Resumé

I henhold til budgetstrategien for Budget 2022-25 skal alle fagudvalg og Økonomiudvalget afholde 1-2 temamøder forud for budgetforhandlingerne.

På mødet holder Økonomiudvalget et temamøde om budget 2022-25 på sit eget område.

Sagsfremstilling

I henhold til budgetstrategien for Budget 2022-25 har Økonomiudvalget besluttet at de enkelte fagudvalg og Økonomiudvalget skal holde 1-2 temamøder med følgende emner:

1. Drøftelse af strategisk udvikling med udgangspunkt i Vision 2025
2. Udarbejdelse af forslag til Mulighedskatalog

På Økonomiudvalgets budgetseminar den 12. april 2021 blev der formuleret en række spørgsmål til fagudvalgene med baggrund i en drøftelse af kommunens strategiske udvikling og Vision 2025.

Fagudvalgene og Økonomiudvalget skal på møder i april og maj at drøfte en strategisk udvikling på de fire udvalgte temaer og underliggende spørgsmål, og derefter udarbejde konkrete (evt. prioriterede) forslag til understøttelse af den strategiske udvikling som kan indgå i budgetlægningen for 2022-25.

Budgetlægningen skal fokusere på 4 centrale temaer, der alle skal bidrage til at opfylde målsætningerne i Vision 2025, herunder særligt hvorledes bosætningen i kommunen øges.

De centrale temaer er:

1. Byudvikling
2. Kultur & fritidstilbud samt bymiljø
3. Uddannelse, forskning og arbejdskraft
4. Velfærdsområderne

Derudover kan Økonomiudvalget vælge at drøfte:

- Større driftsmæssige udfordringer på ØUs politikområder
- Politiske ønsker til nedprioriteringer indenfor eget udvalg, hvis der er områder eller initiativer, som ikke understøtter den nuværende vision.
- Nye anlægsinvesteringer indenfor Økonomiudvalgets område, herunder forslag til den 8-årige investeringsoversigt
- Øvrige emner til budget 2022-25

Økonomiudvalget kan bede forvaltningen om at udarbejde konkrete forslag.

De konkrete forslag indgår efterfølgende i et samlet Mulighedskatalog som fremlægges til Forhandlingsudvalgets prioritering.

Til byrådets budgetseminar den 21. juni bedes formanden for udvalget fremlægge udvalgets hoveddrøftelser, konkrete forslag inden for de 4 temaer og evt. yderligere væsentlige forslag fra andre områder, som Økonomiudvalget ønsker, skal indgå i budgetforhandlingerne.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at økonomiudvalget drøfter budget 2022-25

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Drøftet.

Bilag

Fokus i budgetlægning - spørgsmål til drøftelse i fagudvalg

Budget 2022-25 ØU

8-årig investeringsoversigt

Punkt 3: Godkendelse af aftale mellem Business Esbjerg og Esbjerg Kommune

20/10669

Resumé

Økonomiudvalget besluttede den 11. maj 2020, at der skal udarbejdes en ny aftale mellem Business Esbjerg og Esbjerg Kommune.

Sagsfremstilling

Vedtagelsen af den nye Erhvervsfremmelov i december 2018 medfører en række ændrede forhold for Business Esbjerg, og på den baggrund ønsker Økonomiudvalget, at der udarbejdes en ny aftale mellem Business Esbjerg og Esbjerg Kommune.

Der er en række elementer, der har været fokus på i forbindelse med udarbejdelsen af aftalen.

Key performance indicators (KPI)

Der er fastsat en række KPI'er indenfor erhvervsservice, iværksætteri, erhvervsudvikling og markedsføring. KPI'erne fastsætter de overordnede mål indenfor de nævnte områder, som Business Esbjerg skal indfri.

Udskillelse af turistområdet

Erhvervsfremmeloven betyder, at turistområdet er blevet udskilt fra Business Esbjerg og lagt over i det nyoprettede turistdestinationsselskab – Destination Vadehavskysten. Dermed er turistområdet fjernet fra aftalen.

Nedlæggelse af sekretariatet for Business Region Esbjerg

En afledt konsekvens af oprettelsen og destinationsselskabet er, at det er blevet besluttet, at sekretariatet for Business Region Esbjerg lukkes med udgangen af 2021, hvorfor Business Esbjerg ikke længere skal sekretariatsbetjene BRE.

Økonomiudvalget besluttede den 5. oktober 2020, at den hidtidige bevilling til BRE overføres til Business Esbjerg. Der overføres 300.000 kr. i 2021 og 1,4 mio. kr. fra 2022 og frem. Der er indsat et afsnit i aftalen, der beskriver, hvad disse midler vil blive anvendt til.

Erhvervsfremmeloven

Erhvervsfremmeloven betyder en ændret opgavefordeling mellem lokale og regionale erhvervsfremmeaktører, hvor den specialiserede erhvervsservice alene varetages af erhvervshusene.

På den baggrund indgår Business Esbjerg og Esbjerg Kommune årligt en samarbejdsaftale med Erhvervshus Sydjylland.

Vision 2025

Aftalen fastslår, at de indsatser Business Esbjerg iværksætter skal tage udgangspunkt i Vision 2025 – Vækst herunder Esbjerg Kommunes kommende brandingsstrategi. De temaer fra Vision 2025, som Business Esbjerg har speciel fokus på

er Attraktiv Uddannelsesby, Kvalificeret arbejdskraft, Iværksætteri, Digital knudepunkt og Bæredygtig Energimetropol.

Lovgrundlag, planer mv.

Erhvervsfemmeloven

Økonomi

Business Esbjerg modtager et årligt tilskud fra Esbjerg Kommune på 9,3 mio. kr. Størrelsen af tilskuddet vil årligt blive fastsat ved kommende budgetforhandlinger.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at forslag til aftale mellem Business Esbjerg og Esbjerg Kommune godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 12-04-2021

Udsat.

Forvaltningen oplyser

Efter sagen var på Økonomiudvalgets dagsorden den 12. april 2021, har Business Esbjerg indsat et afsnit i aftalen, der beskriver deres indsats i forhold til partnerjobs. Ligeledes har de i aftalen defineret, hvad der menes med "flyveklare" iværksættere.

Her ud over har Business Esbjerg redegjort for, hvorfor de vurderer, at det i aftalen beskrevne ambitionsniveau for iværksætteri er højt, og dermed ikke bør ændres. Se vedlagte bilag.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Godkendt.

Bilag

Revideret aftale mellem Business Esbjerg og Esbjerg Kommune af 26. april 2021

Business Esbjergs kommentarer til ambitionsniveauet for iværksætteri

Punkt 4: Arbejdstid ved kørsel til møder m.v. i forbindelse med hjemmearbejde

20/28424

Resumé

I forbindelse med at medarbejderne, som følge af covid-19 restriktionerne, i øget omfang arbejder hjemmefra og dermed kører ud hjemmefra, når de skal til interne/eksterne møder, borgerbesøg m.v., opstod der i efteråret 2020 usikkerhed om, hvordan sådanne kørsler skal håndteres i forhold til kørselsgodtgørelse og arbejdstid.

På forespørgsel fra Borger & Arbejdsmarked meldte Personalejura & Forhandling i oktober 2020 ud, at kommunens praksis om, at man kun kan godtgøres for ”merkørsel” og ”mertid”, også skal anvendes i forbindelse med det øgede hjemmearbejde under covid-19.

Medarbejderne og deres faglige organisationer, HK, Dansk Socialrådgiverforening (fremover benævnt DS) og Krifa er uenige i, at princippet om mertid skal anvendes ved beregning af arbejdstiden, og emnet har været drøftet i Hoved-MED flere gange.

På grund af fortsat uenighed om emnet mertid har Personalejura & Forhandling løbende rådført sig med KL for at sikre korrekt håndtering i forhold til gældende regler og overenskomster, ligesom advokatfirmaet Norrbom Vinding også har bistået kommunen i sagen, da KL var optaget af overenskomstforhandlinger.

Advokatfirmaet Norrbom Vinding har i forbindelse med deres rådgivning af kommunen sendt en anbefaling til besvarelse af de spørgsmål, som de faglige organisationer har stillet. Besvarelsen indeholder tillige en beskrivelse af ”mertids-princippet” illustreret med tre eksempler. Norrbom Vindings anbefalinger er udarbejdet efter dialog med KL.

Sagsfremstilling

De konkrete omstændigheder:

I Jobcentret og på handicapområdet er der en række medarbejdere, som kører ud til møder og på besøg ved f.eks. borgere, virksomheder m.v. som en del af deres arbejde. Før covid-19 mødte de sædvanligvis ind om morgenen på deres faste tjenestested på f.eks. Jobcentret og kørte så ud derfra til disse møder/besøg i løbet af arbejdsdagen. Under covid-19 har medarbejderne i langt højere grad arbejdet hjemmefra, og når de har skullet til møder/besøg ude i kommunen, er de kørt ud hjemmefra. Nogle gange starter medarbejderne arbejdsdagen med at køre ud til et eller flere møder/besøg. Andre gange starter de med at arbejde derhjemme et par timer for derefter at køre ud, og nogle gange arbejder de også videre derhjemme efter et besøg/møde. Den aktuelle sag handler om, hvordan arbejdstiden skal beregnes ved disse kørsler.

Forklaring af principperne om ”merkørsel” og ”mertid”

Det grundprincip, som ligger bag merkørsel og mertid, er, at hverken medarbejderen eller kommunen skal tjene eller miste noget på, at medarbejderen på grund af arbejde hjemmefra ikke skal bruge tid/penge på at transportere sig til og fra arbejde, som han/hun sædvanligvis ville skulle.

KL har meldt ud, at medarbejdernes faste tjenestested er det tjenestested, der fremgår af deres ansættelseskontrakt - og at dette tjenestested ikke ændres, fordi de arbejder hjemmefra, eller fordi de midlertidigt hjemsendes pga. covid-19.

Princippet om merkørsel går ud på, at den sædvanlige kørsel fra bopælen til den faste arbejdsplads (iht. ansættelseskontrakten) skal trækkes fra, når tjenstlig kørsel sker i egen bil og medarbejderen starter/slutter turen ved egen bopæl, før der kan udbetales kørselsgodtgørelse.

Tilsvarende anvendes et såkaldt mertids-princip ved beregning af arbejdstid/flekstid, når medarbejderne kører ud til f.eks. møder, borgerbesøg m.v. i forbindelse med hjemmearbejde. Princippet om mertid går ud på, at når man kører ud til f.eks. et møde fra sin bopæl, så er den tid, man sædvanligvis ville have brugt på transport til og fra arbejdspladsen, "privat tid", som man skal trække fra i kørselstiden, før man kan få flekstid under kørsel til/fra møder.

Medarbejderne og de faglige organisationer har anfægtet princippet om mertid (beregning af arbejdstid), men ikke princippet om merkørsel (beregning af kørselsgodtgørelse).

Kommunikationen med de faglige organisationer, KL og advokatfirmaet Norrbom Vinding

Efter Personalejura & Forhandling meldte ud, at princippet om mertid gjaldt i forbindelse med arbejde hjemmefra under covid-19-hjemsendelse, har HK og DS på vegne af medarbejdere i Jobcentret og på handicapområdet udfordret dette princip. Derudover har Krifa på vegne af en medarbejder på handicapområdet sat spørgsmålstejn ved, om kommunen har hjemmel til sin praksis og har truet med sagsanlæg.

Medarbejderne mener bl.a., at mertids-princippet rammer skævt, fordi medarbejdere, der er bosat langt fra det faste tjenestested, skal fratrække langt mere tid, når de kører ud til møder hjemmefra, end de medarbejdere, der er bosat tæt på det faste tjenestested. HK og DS har opfordret til, at kommunen indgår en lokalaftale med de faglige organisationer om kørselstiden ved hjemmearbejde.

Personalejura & Forhandling sendte primo november 2020 en beskrivelse af kommunens praksis til KL for at få KL's vurdering. KL har efterfølgende løbende ad flere omgange rådgivet kommunen om spørgsmålet.

KL har i denne rådgivning bekræftet, at kommunens praksis om mertid

- ligger inden for ledelsesretten at beslutte, og
- er i overensstemmelse med gældende overenskomster.

KL har endvidere i rådgivningen anbefalet, at kommunen

- fastholder mertids-princippet,
- ikke indgår nogen lokalaftale med de faglige organisationer om emnet, og
- henviser de faglige organisationer til at videreføre sagen fagretsligt ved fortsat uenighed.

Personalejura & Forhandling holdt den 25. november 2020 et møde med repræsentanter for HK og DS om emnet mertid, hvor Personalejura & Forhandling henholdt sig til KL's rådgivning.

Efter mødet sendte Personalejura & Forhandling den 11. januar 2021 en tilbagemelding til de faglige organisationer efter igen at have været i dialog med KL.

Tilbagemeldingen er også sendt til Hoved-MED, hvor emnet ligeledes har været drøftet. Medarbejderrepræsentanter for HK og DS har under drøftelserne i Hoved-MED bl.a. opfordret til, at der indgås en lokalaftale.

Personalejura & Forhandling har i tilbagemeldingen bl.a. pointeret, at kommunen gerne vil imødekomme den gruppe medarbejdere, der føler sig særligt ramte af kommunens praksis, og at de vil blive prioriteret i forhold til muligheden for fremmøde på arbejdspladsen, i det omfang det kan gøres "corona-sikkert". Der har i vidt omfang været mulighed for fremmøde igennem størstedelen af hjemsendelsesperioden for de medarbejdere, som har ønsket dette.

I forlængelse af kommunens tilbagemelding til de faglige organisationer rejste HK og DS nogle yderligere spørgsmål vedr. bl.a. overensstemmelse med gældende overenskomster. Personalejura & Forhandling sendte disse spørgsmål til KL og bad om at få et skriftligt svar. Da KL var optaget af overenskomstforhandlinger, anmodede Personalejura & Forhandling advokatfirmaet Norrbom Vinding om bistand i sagen for at fremme en hurtigere afklaring af de rejste spørgsmål.

Norrbom Vinding har i deres rådgivning til kommunen udfærdiget udkast til et brev til HK og DS og et brev til Krifa, som de anbefaler sendes til de respektive faglige organisationer. Brevene indeholder en udførlig forklaring af mertidsprincippet ud fra tre konkrete eksempler og en besvarelse af de spørgsmål, som de faglige organisationer har rejst. Norrbom Vindings anbefalinger er udarbejdet efter forudgående dialog med KL.

Da enhver sag er behæftet med en procesrisiko, anbefaler Norrbom Vinding derudover, at kommunen søger at minimere sin økonomiske risiko. Det vurderes, at risikoen er større, hvis medarbejderne er tvunget til at arbejde hjemme, end hvis hjemmearbejdet er frivilligt. Kommunen anbefales derfor at overveje, om kommunen snarest muligt kan tilbyde medarbejderne, at de frivilligt kan møde ind på arbejde, når de har lyst. Er det ikke muligt at tilbyde dette til alle medarbejdere, som er påvirket af den aktuelle uenighed, anbefales kommunen at tilbyde en arbejdsplads til de medarbejdere, der bor langt fra Esbjerg. Jobcenterchefen og Myndighedsschefen har oplyst, at de relevante medarbejdere i deres afdelinger allerede har fået tilbud om fremmøde på arbejdspladsen.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommunestyrelseslovens § 67.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Kommunen har netop igangsat Projekt fremtidens administrative arbejdspladser, hvor der lægges op til, at medarbejderne i videre omfang kan arbejde fleksibelt og under nye arbejdsformer, bl.a. med mulighed for – på frivillig basis – at arbejde hjemmefra. Også af den grund er det vigtigt, at vilkårene for kørsel ved hjemmearbejde bliver afklaret.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Vurdering herunder alternativer

Der er mulighed for at indgå en lokalaftale med de faglige organisationer med aftalte vilkår om arbejdstid ved kørsel i forbindelse med hjemmearbejde, men KL har frarådet, at kommunen indgår lokalaftaler på dette område.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget orienteres om, at mertids-princippet fastholdes, og

1. at de af advokatfirmaet Norrbom Vinding udarbejdede breve sendes til de faglige organisationer, HK, DS og Krifa, og
2. at medarbejdere, der er påvirket af den aktuelle uenighed, tilbydes, at de frivilligt kan møde ind på arbejde, når de har lyst, i det omfang det er muligt. Alternativt, at muligheden for frivilligt fremmøde tilbydes de medarbejdere, der bor langt fra Esbjerg.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Orientering givet.

Punkt 5: Hovedrapport om ligestilling 2020

20/11695

Resumé

I henhold til ligestillingslovens § 5 a skal alle kommuner hvert tredje år indberette ligestillingsredegørelse.

I efteråret 2020 blev der således indberettet for perioden 1. september 2017 – 31. maj 2020.

Der foreligger nu en rapport, som er vedlagt til orientering, – hvoraf kommunens placering i forhold til andre kommune fremgår.

Sagsfremstilling

På baggrund af kommunernes ligestillingsredegørelser for 2020 er der udarbejdet en rapport til hver enkelt kommune, som repræsenterer kommunens egne resultater sammenlignet med de generelle resultater for kommunerne som helhed.

Rapporten om ligestillingsredegørelsen for 2020 er en sammenfatning af resultaterne for henholdsvis statslige institutioner, kommuner og regioner.

Rapporten indeholder fakta på personaleområdet, hvilket inkluderer fakta om kønssammensætningen for de tre øverste ledelseslag samt for personalet som helhed.

Derudover indeholder redegørelserne for 2020 et tema rettet mod kommuner, der indeholder fakta på kønssammensætning i kommunernes beskæftigelsesindsats for ikke-vestlige indvandrere.

På personaleområdet fremhæves følgende:

- Kommunen har med hensyn til kønsfordeling i ledelsen – niveau 1-3 - et højere antal kvinder ansat i forhold til gennemsnittet i alle kommuner.
- Kommunen har flere deltidsansatte kvinder i forhold til gennemsnittet i alle kommuner.
- Kommunen har som helhed flere kvinder ansat i forhold til gennemsnittet i alle kommuner

Med hensyn til beskæftigelsesindsatsen for indvandrerkvinder- og mænd fra ikke-vestlige lande ligger kommunen på næsten samme niveau som kommunegennemsnittet med hensyn til personer i beskæftigelse, personer der er arbejdsløse og personer uden for arbejdsstyrken.

Lovgrundlag, planer mv.

Ligestillingslovens § 5 a

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at det indstilles til Byrådet, at Ligestillingsredegørelsen 2020 tages til efterretning.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Indstillingen til Byrådet godkendt.

Bilag

Ligestillingsredegørelse 2020 - Hovedrapport

Ligestillingsredegørelse 2020 - Bilag til Hovedrapport

Ligestillingsredegørelse 2020 - Minirapport Esbjerg

Punkt 6: Bramming Boligforening, afdeling 7 - Ansøgning om væsentlige forandringer med kommunalgaranti

20/25646

Resumé

Esbjerg Kommune har den 2. november 2020 modtaget ansøgning fra Bramming Boligforening vedrørende væsentlige forandringer (Kloakseparering, udskiftning af fjernvarmerør, belægninger og vandstik) med låneoptag i afdeling 7 – Kildeparken.

Realkreditinstituttet har i forbindelse med lånetilbuddet stillet krav om 43,55 % kommunalgaranti på lånet på 7.359.049 kr.

Gennemførelsen af arbejderne vil medføre en huslejestigning på 3,18 % og en slut husleje på 779 kr. m2 pr. år.

Sagsfremstilling

De væsentlige forandringer omfatter påbudt kloakseparering inkl. nødvendige nye belægninger, isolerende drænplader på kælderydervægge, omfangsdræn og udskiftning af nødvendige vandinstallationer.

Arbejderne vedr. påbudt separatkloakering er påtrængende og boligforeningen vurderer, at det er mest økonomisk rentabelt, at de øvrige arbejder gennemføres i sammenhæng, når der er opgravet i forbindelse med separatkloakeringen og med mulighed for at fortage arbejderne i forlængelse af Din Forsynings samgravningsplan.

Etablering af isolerende drænplader på kælderydervægge vil imødegå fremtidens forhøjede grundvandsstand i området, samt afhjælpe problemer med fugt og skimmel i kælderen.

Boligforeningen har ansøgt kommunen om fristforlængelse i forhold til påbudt separatkloakering og har i den forbindelse fået en godkendelse til en fristforlængelse. Men hvis arbejderne ikke følger samgravningsplanen fra Din Forsyning, vil dette medføre øgede udgifter til projektet og dermed et større lån og en større husleje.

Afdelingen består af 33 familieboliger, der er opført som tæt/lavbyggeri.

Projektet er godkendt af:

- Boligforeningens organisationsbestyrelse den 19. maj 2020
- Afdelingsbestyrelsen den 1. juli 2020

Arbejderne ønskes gennemført i perioden 1. maj 2021 til 31. december 2021.

Lovgrundlag, planer mv.

Jævnfør Lov om almene boliger § 98, har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde lån, for at kunne sikre afdelingens videreførelse. I dette tilfælde er der ikke behov for et kommunalt lån, men for en garantistillelse. Esbjerg Kommune har modtaget Vurdering af Garantistiling jf. § 98 fra Lundgrens Advokatpartnerselskab, hvoraf det fremgår: ” at det er muligt

at stille garanti med hjemmel i almenboliglovens § 98. Desuden er det ikke nødvendigt at foretage deponering, ligesom garantien i øvrigt ikke skal henregnes til kommunes låntagning.”

Vurdering fra Lundgrens Advokatpartnerselskab er vedlagt som bilag.

Almenboliglovens § 28 – Væsentlige forandringer.

Almenboliglovens § 29 – Optagelse af lån.

Almenboliglovens § 98 – Kommunalgaranti og driftsstøtte.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 79, stk. 4 - fastsættelse af leje.

Lånebekendtgørelsen §3, stk. 2, nr.1 – Garantistilling.

Økonomi

Anlægsarbejderne beløber sig samlet set til 7.609.045 kr. og finansieres på følgende vis:

- Realkreditlån på 7.359.000 kr.
- Egen trækingsret 250.000 kr.

Af finansieringsskitsen for projektet fremgår det, at der ikke er henlagt til formålet.

Lånet må maksimalt have en løbetid på 30 år.

Boligforeningen har undersøgt mulighederne for at optage lånet uden garantistillelse. Realkreditinstituttet oplyser, at der stilles krav om kommunegaranti i forhold til lånoptagelsen og det ikke vil være muligt at optage lånet uden. I første omgang er kommunegarantien estimeret til 43,55%, svarende 3.313.739 kr. Dette vil blive genberegnet ved lånoptagelsen, hvorfor det er muligt, at der kommer en mindre afvigelse i garantien.

Afdelingen har på nuværende tidspunkt følgende lån med Kommunalgaranti:

- Realkredit Danmark - 100% kommunalganti på opr. lån på 374.000 kr., pr. 31. december 2020 svarende til 263.411kr.
- Realkredit Danmark - 100% kommunalganti på opr. lån på 5.872.000 kr., pr. 31. december 2020 svarende til 4.142.082 kr.

Arbejderne vil medføre en huslejestigning fra 755 kr. m2 pr. år. til 779 kr. m2 pr. år – svarende til en stigning på 3,18%.

Boligforeningen oplyser, at huslejestigningen ikke forventes at medføre udlejningsbesvær.

Esbjerg Kommune har mulighed for at godkende garantien efter Almenboliglovens § 98, såfremt der er tale om ekstraordinære arbejder og det vil ikke være muligt for boligorganisationen at optage lånet uden garanti. Jf. Lånebekendtgørelsen § 3, stk. 2 nr.1 skal lånet ved brugen af § 98 ikke henregnes i kommunes låntagning, da det er en garanti til Almen familieboliger. Dette betyder, at Esbjerg Kommune ikke skal foretage en deponering af garantibeløbet.

Jf. Lundgrens Advokatpartnerskab er det ikke nærmere defineret i lovgivningen, hvad ekstraordinære arbejder er. Det er i praksis almindeligt antaget, at det er kommunerne, der beslutter, hvilke arbejder, der kan betragtes som ekstraordinære arbejder. Der er dog ikke hjemmel i Almenboligloven til at garantere for arbejder, hvis der er tale om rene forbedringsarbejder. Tilsynet for Støttet Byggeri har vurderet, at der er tale om ekstraordinære arbejder med baggrund i følgende:

- Der er tale om renoveringsarbejder, der er strengt nødvendige og akutte.
- Boligforeningen har ikke mulighed for at optage lånet uden denne kommunale garanti. Lundgrens Advokatpartnerskab skriver følgende i deres vurdering af garantistilling jf. § 98: "Hvis afdelingen ikke kan optage lånet uden garantien, hverken som realkreditlån eller banklån, bør kommunen som hovedregel meddele kommunal garanti."
- Såfremt projektet ikke gennemføres i takt med samgravningsplanen, vil dette betyde øgede udgifter til projektet og dermed et større lån og en større huslejestigning. Erfaringsmæssigt er huslejeniveauet efter gennemførelsen af projektet tæt på det maksimalt anbefalede for området.
- Afdelingen har ikke henlagt tilstrækkeligt til formålet.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Denne godkendelse er ikke en byggetilladelse, såfremt projektet skulle påkræve det.

Vurdering herunder alternativer

Såfremt der ikke stilles kommunegaranti til lånene, kan afdelingen ikke gennemføre arbejderne og derved ikke overholde kravet om separatkloakering.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. der stilles 43,55 % kommunegaranti på lån kr. 7.359.000 til Bramming Boligforenings afdeling 7 Kildeparken og at lånet maksimalt må have en løbetid på 30 år.
2. de væsentlige forandringer godkendes med en huslejestigning på 3,19% og dermed en husleje på 779 kr. m² pr. år.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Godkendt.

Bilag

Lundgrens Advokatpartnerskab - Vurdering af lånegaranti

Punkt 7: Udmøntning af grundkapital for restbudget 2020-2023 og budget 2021-2024

20/15453

Resumé

Esbjerg Kommune har i dag et varieret boligmarked med tilbud om bolig til alle borgere. Det er et fælles mål for Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen at sikre et fortsat varieret boligmarked. De almene boliger i kommunen skal være gode og sunde boliger, beliggende i attraktive og trygge boligområder, der er i overensstemmelse med borgernes behov. Det gælder, hvad enten borgerne er enlige, unge, ældre, studerende, børnefamilier, arbejdssøgende, tilflyttere eller andet.

Å

Ved budgetaftalen for 2020-2023 afsatte byrådet 50.000.000 kr. samt 30.000.000 kr. ved budgetaftalen for 2021-2024 til grundkapital til alment nybyggeri for at understøtte den fremadrettede udvikling af almenområdet, og understøtte Esbjerg Kommunes Vision 2025 om flere borgere.

Sagsfremstilling

Ved budgetforliget for budget 2020-2023 og budget 2021-2024 indgik Byrådet aftale om grundkapital på henholdsvis 50.000.000 kr. og 30.000.000 kr. til almene boliger i Esbjerg Kommune. Grundkapitalen blev afsat med henblik på at understøtte den fremadrettede udvikling af almenområdet, hvor der lægges op til flere almene boliger.

Å

I Aftalen om kommunernes økonomi for 2019 udtrykker Regeringen og KL enighed om, at der i de kommende år er behov for at øge andelen af mindre og billige boliger særligt til unge, små familier, enlige og udsatte borgere. Derfor blev den kommunale grundkapitalindsat for 2019 og 2020 differentieret efter den gennemsnitlige boligstørrelse for familieboliger således, at kommunerne i højere grad opfører mindre og billigere boliger til gavn for de målgrupper, som har særligt behov herfor.

Å

Aftaleparterne bag den Grønne boligaftale 2020, der blev indgået den 19. maj 2020, blev enige om at forlænge den differentierede grundkapital frem til 2026, da det er et effektivt redskab til at sikre små og billige almene boliger.

Å

På baggrund af drøftelser med boligorganisationerne på dialogmøder foreslås følgende kriterier anvendt som grundlag for udmøntningen:

Å

- Projekter der understøtter kommunens Vision 2025.
- Opmærksomhed på at skabe flere almene boliger i hele kommunen og gerne projekter, som indeholder spændende/nyt byggeri.
- Fremme bosætningen således, at der er et attraktivt og bredt boligmarked for tilflyttere.
- Projekter, som er afsluttende for et område, hvor der er etableret etaper tidligere samt projekter på arealer/grunde, hvor kommunen har nedlagt institutioner.
- Projekter, der er et partnerskab mellem private investorer og en boligforening.
- Projekter, hvor en boligforening har et byggefelt i et større projekt.
- Å

Å

Med udgangspunkt i ovenstående forslag til kriterier, og drøftelserne på dialogmødet den 24. november 2020 og 4. februar 2021 med boligorganisationerne, og vedlagte bilagsoversigt over indmeldte ønsker fra boligorganisationerne, indstilles nedenstående projekter for udmøntning af grundkapitalen. (Listen er ikke i prioriteret rækkefølge)

Å

Forslag fra arbejdsgruppen for alment nybyggeri

Boligselskaber og projekter	Antal boliger	Gen. M ² pr. bolig	Grundkapital pct.	Beregnet grundkapital (8%, 10% eller 12%)
Ungdomsbo Darumvej, etape 2	50	100	10%	10.196.650 kr.
Claus Junge, delegeret bygherremodel Storegade 88	118	90	10%	22.068.714 kr.
Bramming Boligforening Hunderup	12	100	10%	2.447.196 kr.
B32 Askelunden	6	95	10%	1.172.868 kr.
Indeksering af rammebeløbet				200.000 kr.
				36.085.428 kr.

Å

De 4 projekter er planlagt med skema A godkendelse i budgetperioden 2021-2024. Grundkapitalen udbetales efter skema A-tilsagn, og i praksis opkræves Esbjerg Kommune dette af Landsbyggefonden efter Skema B godkendelse, hvilket er op til 15 måneder efter skema A godkendelsen.

Å

Der er i alt 26.460.000 kr. i resterende grundkapital fra budget 2020-2023 og de opsamlede puljer, dertil kommer der 2.300.000 kr. retur til grundkapitalpuljen, da Ungdomsbos projekt på Båndergårdsvej ikke realiseres. Byrådet prioriterede projektet på Båndergårdsvej den 17. august 2020.

Å

Derudover afsatte Byrådet ved budgettet for 2021-2024 yderlig 30.000.000 kr. til grundkapital. Den samlede pulje for grundkapital udgår herefter 58.760.000 kr. Den resterende grundkapital for budget 2021-2024 udgår herefter 22.670.000 kr., når projekter i pågående sag er prioriteret.

Å

Å

Projekterne er planlagt med Skema A godkendelse i perioden 2021 til 2023 og derved en grundkapital på mellem 8% og 12%.

Å

Ungdomsbo (Darumvej etape 2, familieboliger):

Ungdomsbo fik ved udmøntning af grundkapital for 2019-2022, der blev godkendt den 4. februar 2019, godkendelse til at indsende skema A på etape 1. Der blev til projektet afsat grundkapital på 10.100.000 kr. til opførelse af 50 familieboliger. Forslaget understøtter kriteriet for et projekt, hvor boligforeningen har et stærkt byggefelt samt at fremme bosætningen, således at der er et bredt boligmarked for tilflyttere. Projektet er med en afstand på under 2 km fra Torvet i Esbjerg.

Å

Claus Junge, Storegade 88 (Den delegerede bygherremodel, familieboliger):

Esbjerg Kommune har været i dialog med bygherre og grundejer af Storegade 88 for etablering af et projekt på den gamle DAT-Schaub grund. Projektet understøtter kriteriet om partnerskab mellem private investorer og en boligforening, hvor en boligforening har et byggefelt i et større projekt. Claus Junge er ved at indgå kontrakt med en boligorganisation i Esbjerg Kommune, hvilket projektet kræver for at kunne modtage grundkapitalstøtte. Det forventes, at der bliver indgået en aftale om den delegerede bygherremodel med en boligorganisation i 2021.

Å

I udmøntningssagen, der blev behandlet af Byrådet den 17. august 2020 blev der reserveret 10.000.000 kr. til projektet på Storegade 88. Teknik & Miljø, har været i dialog med bygherre om projektet, og der ønskes afsat grundkapital til 74 almindelige familieboliger og 44 familieboliger, der er seniorvenlige.

Å

Bramming Boligforening (Hunderup, familieboliger):

Bramming Boligforening har været i dialog med Lokalrådet i Hunderup. Der er fra lokalrådet et stort ønske om nye tilføjede/lave almene familieboliger i Hunderup.

Å

Projektet vil skabe flere almene boliger i hele kommunen samt understøtte Vision 2025 ved at skabe et attraktivt og varieret boligmarked for tilflyttere.

Å

Boligforeningen 632 (Askelunden etape 2, familieboliger):

Byrådet godkendte den 17. august 2020 grundkapital til Boligforeningen 632 projekt i Askelunden. Projektet blev prioriteret, da Esbjerg Kommune har opsagt lejemålet af institutionen på arealet. I projektudarbejdelsesfasen har det vist sig, at projektet kun vil være rentabelt ved 24 boliger frem for de 18 boliger, der blev bevilget i den tidligere udmøntningssag.

Å

Å

Prisfremskrivinger:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fastsætter hvert år maksimumsbeløb for støtte til boligbyggeri. Denne prisfremskrivning udgår fra 2020 til 2021 en merudgift på 3.330 kr. pr. bolig, og 160 kr. pr. m² i støtte til familieboliger.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 29 – Pantsætning.

Almenboliglovens § 60 – Kommunale anvisnings- og godkendelsesordninger.

Almenboliglovens § 107 – Gebyr støttesagsbehandling.

Almenboliglovens § 115 – Nybyggeri.

Almenboliglovens § 118 – Finansiering.

Almenboliglovens § 118a – Finansiering.

Almenboliglovens § 127 – Garantier.

Kommunestyrelseslovens § 41 - Beslutning om optagelse af lån og påtegning af garantiforpligtelser.

Kommunestyrelseslovens § 68 – Salg af kommunal grund.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 455 af den 17. april 2020.

Grøn boligaftale 2020.

Økonomi

Udmøntningen af grundkapital til ovenstående projekter er sket med udgangspunkt i, at Esbjerg Kommune ønsker en almen sektor, hvor der arbejdes aktivt inden for flere områder, og at der anlægges en helhedsorienteret tilgang.

Å

Med udgangspunkt i Strategien for Alment Nybyggeri har Esbjerg Kommune været i dialog med Boligorganisationerne om anvendelse af kommende års budgetter til alment byggeri.

Å

Det kommunale grundkapitalindskud udgør i henhold til gældende lov 14%. Regeringen har fået Folketingets opbakning til at indføre en differentieret grundkapitalindskudsmodel i 2019 og 2020. Det kommunale grundkapitalindskud vil være mellem 8% og 12% for familieboliger afhængig af den gennemsnitlige boligstørrelse, således at kommunerne skal indskyde færrest penge ved byggeri af små boliger og flest penge ved byggeri af store boliger.

Å

Den 19. maj 2020 indgik Regeringen en boligaftale med Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, SF, Enhedslisten, Det konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique, hvor den differentierede grundkapitalindskudsmodel blev forlænget til 2026. Dette er med henblik på at give kommunerne en lang og stabil planlægningshorisont. Der henvises til bilaget Stabil grundkapital.

Å

Ved budgetforliget i 2019 blev der afsat 50.000.000 kr. i budgetperioden 2020-2023 med en fordeling på 10.000.000 kr. i 2021 og 20.000.000 kr. i årene 2022 og 2023. Ved budgetforliget i 2020 blev der afsat 30.000.000 kr. i budgetperioden 2021-2024 med en fordeling på 10.000.000 kr. i 2022, 2023 og 2024.

Å

De valgte projekter udgør 36.085.428 kr. ved skema A godkendelse i perioden 2020 til 2023, hvor det er forventeligt, at grundkapitalen kommer til udbetaling i 2021 til 2023. Den planlagte fordeling af udbetaling af grundkapitalen er:

Å

Å

Å

Fordeling af projekterne i budgetperioden 2020-2023	2021	2022	2023
Ungdomsbo Darumvej, etape 2			10.196.650 kr.
Claus Junge, delegeret bygherremodel Storegade 88			22.068.714 kr.
Bramming Boligforening Hunderup		2.447.196 kr.	
B32 Askelunden	1.172.868 kr.		
Indeksering af rammebeløbet			200.000 kr.
	kr. 1.172.868	kr. 2.447.196	kr. 32.465.364

Almene familieboliger må i gennemsnitlig for en afdeling ikke overstige 110 m² pr. bolig. Den enkelte boligs areal kan ikke overstige 115 m².

Å

Beregning af maksimumsbeløb for almene boliger blev ændret ved bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. af pr. 17. april 2020. Fremadrettet vil der være et grundbeløb pr. bolig og et beløb pr. m². Dette træder i kraft for projekter, der skema A godkendes efter 1. august 2020.

Å

For både familieboliger og ungdomsboliger er maksimumsbeløb pr. m² 16.910 kr., hertil kommer et beløb pr. bolig på 348.330 kr.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Det forventes, at flere af projekterne vil kræve lokalplansændringer.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

Å

1. projektfordelingen godkendes.
2. der gives tilsagn til, at boligorganisationerne kan fremsende skema A ansøgning på projekterne.
3. projekterne endelig godkendes ved skema A ansøgning.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Sagen sendes tilbage til forvaltningen.

Beslutning Økonomiudvalget den 17-05-2021

Godkendt.

Bilag

Oversigt over nybyggeri

stabil-grundkapital

Punkt 8: Forslag til program for områdefornyelse i Bymidte Vest

20/12522

Resumé

Den daværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse meddelte d. 14. maj 2018 reservation af statslige midler til områdefornyelse i Esbjerg Kommune.

Plan & Miljøudvalget fik den 16. juni 2020 orientering om igangsætning af udarbejdelsen af et program for områdefornyelsen på baggrund af det vedtagne kommunale budget.

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til program for områdefornyelse i Bymidte Vest.

For at igangsætte områdefornyelsen i henhold til programmet skal Byrådet godkende programmet og træffe beslutning om gennemførelse, så programmet kan være Bolig- og Planstyrelsen i hænde senest d. 21. maj 2021.



Sagsfremstilling

Områdefornyelsen i Bymidte Vest har sit omdrejningspunkt omkring Kongensgade og sidegader i den vestlige del af Esbjerg Bymidte. Derudover indbefattes mod øst de grønne og rekreative byrum der ligger i naturlig relation til Bymidte Vest.

Mod syd følger afgrænsningen Dokkajen og Landgangens nedstigning på havnearealerne, og følger naturligt Adgangsvejen. Mod vest af Vesterhavsgade og Tordenskjoldsgade.

Det overordnede mål med områdefornyelsen er at løfte kvaliteten af områdets offentlige rum, øge trafiksikkerheden og forbedre sammenhængen i bydelen.

Samlet set bidrager områdefornyelsen til at skabe aktivitet og større sammenhængskraft og højne det nære byliv i bydelen.

Der er for områdefornyelsen udarbejdet et forslag til program, som bl.a. indeholder beskrivelser af mål, tidsplan og budget for de indsatser, som søges gennemført i området.

1. Forbedring og forskønnelse af gader, byrum og grønne arealer

Bedre trafik og byrum

2. Styrkelse af netværk, kultur og ejerskab i området

3. Mindre forbedrings- aktivitets- og forskønnelses projekter

4. Midlertidige foranstaltninger før permanente tiltag

5. Borgerinddragelse og kvalificering af investeringsmuligheder

Forslaget til program for områdefornyelse i Bymidte Vest er blevet til på baggrund af workshopen ”Din Gade” afholdt i marts 2020. Herudover afholdtes møder med repræsentanter for forskellige interesser i området og en virtuel borgerinddragelse.

Borgerinddragelsen foregik fra d. 4. til d. 21. februar 2021. Her fik 770 modtagere, bl.a. beboere, ejendomssejere, erhvervsdrivende og foreninger i området, tilsendt et link til en videopræsentation med et oplæg til områdefornyelsen. I videoen blev modtageren opfordret til at sende spørgsmål og bemærkninger til Esbjerg Kommune og tilmelde sig områdefornyelsens følgegruppe. Esbjerg Kommune tilbød teknisk assistance til de af modtagerne som var begrænsede fra at kunne se videoen online.

De indkomne spørgsmål og bemærkninger er efterfølgende blevet sammenskrevet og offentliggjort på Esbjerg Kommunes hjemmeside om områdefornyelsen. I forlængelse af borgerinddragelsen har 30 borgere og interessenter meldt sig ind i følgegruppen og der kommer løbende flere til.

Når forslaget til programmet for områdefornyelse er godkendt og de forskellige indsatsområder skal igangsættes, inddrages projektets følgegruppe og andre relevante interessenter i udviklingen og planlægningen af de initiativer der skal gennemføres.

Realiseringen af programmet skal ske inden for en 5-årig periode fra 2021-2026, og de første projekter planlægges realiseret allerede i 2021. Områdefornyelsen koordineres med anden planlægning i området, så der opstår en mærkbar synergieffekt.

Vision 2025

Overordnet set understøtter programmet for områdefornyelse i Bymidte Vest, Esbjerg Kommunes mål i Vision 2025 – Energi til mere, ved at bidrage til at styrke Kulturlivet i byen, skabe Grønt liv og bæredygtighed, og sikre Energi i hverdagslivet samt styrke befolkningstilvæksten.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Økonomi

Budget i 1.000kr. ekskl. Moms

	Samlet budget	Kommune andel	Statslig andel
Områdefornyelse Bymidte Vest, Esbjerg	14.732	14.100	623

Det samlede budget for områdefornyelse i Bymidte Vest er 14.732.900 kr.

Der er tildelt Esbjerg Kommune en statslig ramme i 2018 til byfornyelse. Heraf anvendes 622.900 statslige kr. til områdefornyelse i Bymidte Vest.

Den kommunale egenfinansiering af områdefornyelsen udgør 14.100.000 kr.

Heraf tager de 5.900.000 kr. fra det ordinære byfornyelsesbudget. Disse midler er frigivet.

De resterende 8.200.000 kr. er afsat på Teknik & Byggeudvalgets budget til omlægning af Kongensgade mv. vest for Stormgade, 6. etape.

Disse midler ligger i Teknik & Byggeris budget.

Den samlede planlagte kommunale egenfinansiering i områdefornyelsen kan lånefinansieres gennem byfornyelseslån. Hvis der i løbet af områdefornyelsens gennemførelse opstår behov for øget kommunal investering, kan det planlagte projektbudget suppleres igennem optagelse af ekstra byfornyelseslån.

Dette vil kun ske efter en senere særskilt sagsbehandling og godkendelse i Byrådet.

Det kan oplyses at i området, som er omfattet af programmet, også gennemføres større friarealforbedringer i en karre op til Kongensgade og Stormgade. Dette vil ske på baggrund af en senere selvstændig byfornyelsesbeslutning. Der er hjemtaget statslige byfornyelsesmidler hertil, som suppleres med tilsvarende kommunal egenfinansiering, via midler på kommunens ordinære byfornyelsesbudget.

Kompetencer

Planmæssige konsekvenser

Byfornyelsesprogrammet kan evt. føre frem til bygge- og anlægsprojekter, der er lokalplanpligtige, hvorfor dette må indgå i realiseringsfasen.

Konsekvenser for andre udvalg

Når de konkrete projekter skal gennemføres, vil dette ske på baggrund af høring af relevante politiske udvalg. F.eks. er tiltag i udvalgte gader i området indarbejdet i områdefornyelsen, hvorfor detailplanlægning af gaderne også angår Teknik & Byggeudvalget, som orienteres.

I forbindelse med behandling af konkrete projekter vil evt. konsekvenser for driftsudgifter indgå.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. program for områdefornyelse i Bymidte Vest godkendes og gennemførelse af områdefornyelsen igangsættes.
2. der foretages mindre tekniske justeringer efter behov, inden programmet sendes til Bolig- og Planstyrelsen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-05-2021

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag til Program for Bymidte Vest.pdf

Punkt 9: Forslag til program for områdefornyelse i Ribe

20/11483

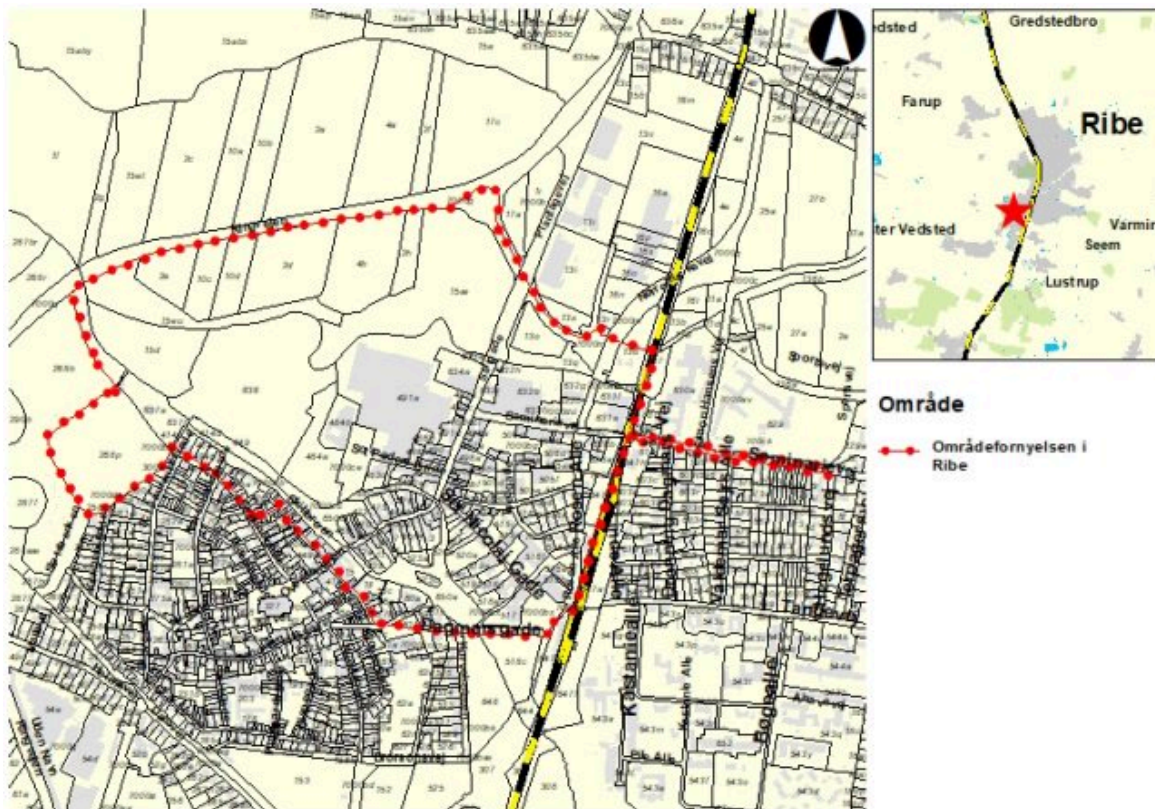
Resumé

Den daværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse meddelte d. 14. maj 2018 reservation af statslige midler til områdefornyelse i Esbjerg Kommune.

Efterfølgende blev et udviklingsforslag om områdefornyelse i Ribe Centrum inkl. Ribe Jernstøberi-området vedtaget på kommunens budget 2020-23.

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til program for områdefornyelse i Ribe.

For at igangsætte områdefornyelsen i henhold til programmet skal Byrådet godkende programmet og træffe beslutning om gennemførelse, så programmet kan være Bolig- og Planstyrelsen i hænde senest d. 21. maj 2021.



Sagsfremstilling

Områdefornyelsen i Ribe afgrænses af bykerneområdet nord og øst for Ribe Domkirke, inkl. Skibbroen og Ribe Jernstøberi-området.

Det overordnede mål med områdefornyelsen er at skabe bedre forhold for områdets beboere, brugere og besøgende. Samlet set bidrager områdefornyelsen til en udvidelse af Ribes bykerne, også oplevelsesmæssigt.

Der er udarbejdet et forslag til program for områdefornyelse, som bl.a. indeholder beskrivelser af mål, tidsplan og budget for de indsatser, som søges gennemført i området. Indsatserne er:

1. Forbedring og forskønnelse af udvalgte stiforbindelser mv.
2. Forbedring og forskønnelse af udvalgte gader mv.
3. Forbedring og forskønnelse af udvalgte mødesteder mv.
4. Forbedring og forskønnelse af udvalgte broer
5. Udarbejdning af en udviklingsplan for området ved Skibbroen
6. Udarbejdning af en plan for klimatilpasning i området
7. Midlertidige tiltag

Forslaget til program for områdefornyelse i Ribe er blevet til på baggrund af møder med repræsentanter for forskellige interesser i området, bl.a. Lokalsråd Ribe Midt og Ribe Byforum, samt en virtuel borgerinddragelse.

Borgerinddragelsen foregik fra d. 4. til d. 21. februar 2021. Her fik 770 modtagere, bl.a. beboere, ejendomsejere, erhvervsdrivende og foreninger i området, tilsendt et link til en videopræsentation med et oplæg til områdefornyelsen. I videoen blev modtageren opfordret til at sende spørgsmål og bemærkninger til Esbjerg Kommune og tilmelde sig områdefornyelsens følgegruppe. Esbjerg Kommune tilbød teknisk assistance til de af modtagerne som var begrænsede fra at kunne se videoen online.

De indkomne spørgsmål og bemærkninger blev efterfølgende sammenskrevet og offentliggjort på Esbjerg Kommunes hjemmeside. I forlængelse af borgerinddragelsen har 23 borgere og interessenter meldt sig ind i følgegruppen og der kommer løbende flere til.

Når forslaget til programmet for områdefornyelse er godkendt og de forskellige indsatsområder skal igangsættes, inddrages projektets følgegruppe og andre relevante interessenter i udviklingen og planlægningen af de initiativer der skal gennemføres.

Realiseringen af programmet skal ske inden for en 5-årig periode fra 2021-2026, og de første projekter planlægges realiseret allerede i 2021. Områdefornyelsen koordineres med anden planlægning i området, så der opstår en mærkbar synergieffekt.

Vision 2025

Overordnet set understøtter programmet for områdefornyelse i Ribe Esbjerg Kommunes mål i Vision 2025 – Energi til mere, ved at bidrage til at styrke kulturlivet i by og natur, skabe en stærk turistdestination ved Vadehavet, fremme det gode hverdagsliv, og sikre en årlig befolkningstilvækst.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Økonomi

Budget i 1.000 kr. ekskl. moms

	Samlet budget	Kommunal andel	Statslig andel
Områdefornyelse i Ribe	12.583	11.960	623

Det samlede budget for områdefornyelse i Ribe er 12.582.917 kr.

Der er tildelt Esbjerg Kommune en statslig ramme i 2018 til byfornyelse. Heraf anvendes 622.917 kr. til områdefornyelse i Ribe.

Den kommunale egenfinansiering af områdefornyelsen udgør 11.960.000 kr.

Heraf tages de 6.460.000 kr. fra det ordinære kommunale byfornyelsesbudget.

De resterende 5.500.000 kr. er bevilliget af Byrådet ved budget 2020, som et udviklingsforslag vedr. områdefornyelse i Ribe Centrum inkl. et grønt stiforløb rundt om Ribe Jernstøberi-området. Som konsekvens af en beslutning om gennemførelse af program for områdefornyelse i Ribe sker en tidsforskydning af anlægsudgifterne til udviklingsforslaget i forhold til programmets helhed.

Byfornyelsesmidlerne til den samlede planlagte kommunale egenfinansiering er frigivet og kan lånefinansieres gennem byfornyelselån.

Hvis der i løbet af områdefornyelsens gennemførelse opstår behov for øget kommunal investering, kan det planlagte projektbudget suppleres igennem optagelse af ekstra byfornyelselån.

Dette vil kun ske efter en senere særskilt sagsbehandling og godkendelse i Byrådet.

Budgettet for selve områdefornyelsen søges i løbet af gennemførelsesfasen øget med supplerende offentlige-, private- og fondsmidler til de enkelte projekter. Herunder skal nævnes, at 250.000 kr., som Økonomiudvalget allerede har afsat til udarbejdning af en udviklingsplan for området ved Skibbroen og det maritime Ribe, indarbejdes som supplement i budgettet. Teknik & Miljø indstiller, i en sag til Byrådets behandling d. 3. maj 2021, at midlerne flyttes fra 2020 til 2021.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Områdefornyelsesprogrammet kan evt. føre frem til bygge- og anlægsprojekter, der er lokalplanpligtige, hvorfor dette må indgå i realiseringsfasen.

Konsekvenser for andre udvalg

Når de konkrete projekter skal gennemføres, vil dette ske på baggrund af høring af relevante politiske udvalg. F.eks. er tiltag i udvalgte gader i området indarbejdet i områdefornyelsen, hvorfor detailplanlægning af gaderne også angår Teknik & Byggeudvalget, som orienteres.

I forbindelse med behandling af konkrete projekter vil evt. konsekvenser for driftsudgifter indgå.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. program for områdefornyelse i Ribe godkendes og gennemførelse af områdefornyelsen igangsættes.
2. der foretages mindre tekniske justeringer efter behov, inden programmet sendes til Bolig- og Planstyrelsen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-05-2021

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Godkendt.

Bilag

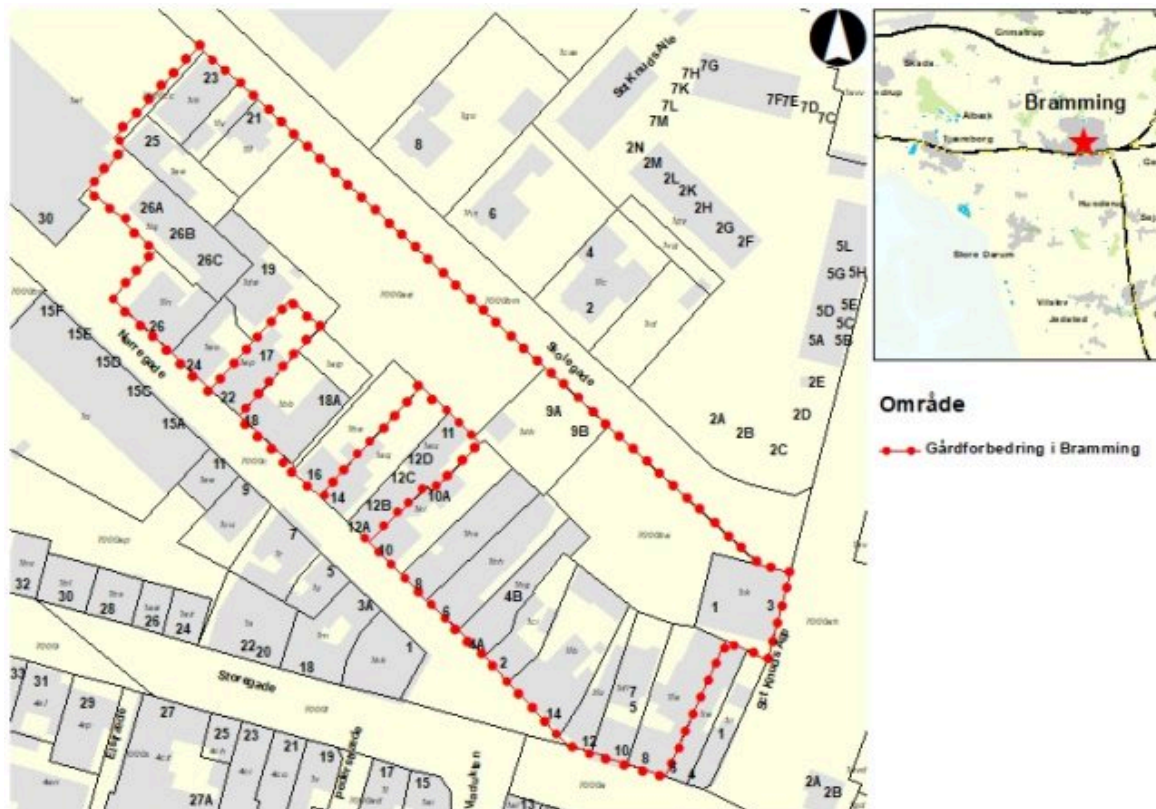
Forslag til program for områdefornyelse i Ribe pr. 04.05.2021.pdf

Punkt 10: Etablering af fælles friareal i Bramming bymidte

19/7280

Resumé

Et forslag til etablering af fælles friareal i Bramming bymidte har været i høring ved områdets ejere og lejere. Forslaget, der alene har affødt positive reaktioner, indstilles nu til realisering.



Sagsfremstilling

Af byfornyelsesprogrammet for Bramming bymidte fremgår bl.a. et overordnet ønske om at omdanne Skolegade fra nedslidt bagside til attraktiv by- og boliggade. Derudover fremgår konkrete ønsker om at etablere attraktive passager og gårdum mellem Skolegade og Nørregade. På den baggrund har Teknik & Miljø i dialog med områdets grundejere udarbejdet et forslag for indretning af et fælles friareal.

De omfattede arealer består dels af 2 større offentlige p-arealer og dels af en række private friarealer. Ejendommen Skolegade 9A og 9B, som blev besluttet opkøbt og nedrevet i november 2019, indgår også i projektet i henhold til byrådets beslutning herom i februar 2020. Tilsvarende indgår et areal, hvor et ældre beskyttelsesrum, omgivet af tæt beplantning, forudsættes fjernet.

Størstedelen af projektområdet, herunder p-pladserne, fremstår nedslidt og/eller dårligt udnyttede, selvom enkelte private friarealer skiller sig ud som pænt vedligeholdte eller nyindrettede. Med projektet gives de to p-pladser ny indretning, belægning og beplantning. Imellem dem indrettes et grønt byrum, og mod Skolegade etableres en grøn afskærmning af pur og opstammede træer. Et tværgående belægningsbånd angiver en tryk og overskuelig fodgængerforbindelse mellem de to p-pladser og til både eksisterende og nye passager til Nørregade samt en ny forbindelse til COOPs p-plads mod vest. Ny belysning skal medvirke til at gøre oplevelsen af både gårdum og passager mere trygge og imødekommende. Projektet indeholder desuden flere mindre opholdsarealer, hvoraf nogle fremtræder offentligt tilgængelige, mens andre er indrettet som mere private delområder med affalds-/cykelskure rettet mod specifikke beboergrupper.

Som led i høringen af forslaget til gårdforbedring blev alle ejere og lejere også spurgt til ønske om fælles, nedgravet affaldsløsning. Kun to ejere gav udtryk for ønske herom, hvorfor der ikke er arbejdet videre med dette forhold.

Projektet understøtter den overordnede byfornyelsesindsats i Bramming bymidte og spiller direkte sammen med den allerede gennemførte renovering af selve Skolegade samt støttet bygningsfornyelse på ejendommene Skolegade 6, Skolegade 9 (nedrivning), Skolegade 19 og Nørregade 10. En række øvrige ejendomme i området har været under/er i gang med istandsættelse, herunder især omdannelse af tidligere erhvervs-baglokaler til boliger.”

Områdets ejere har været inddraget i dialog både før og under skitseringsprocessen, og projektet er tilpasset deres ønsker. Enkelte ejere har ønsket at holde deres ejendomme udenfor projektet – enten fordi ejendommene ikke vurderes at benytte gårdarealerne, eller fordi ejeren ønsker selv at indrette og vedligeholde egne friarealer. Andre ejere, hvis ejendomme kun i begrænset grad omfattes af de konkrete projekttiltag, har ønsket/indvilliget i at indgå i projektet, fordi beboerne vil få glæde af den samlede gårdforbedring.

Kommunen skal fortsat varetage drift og vedligehold af kommunalt ejede arealer, mens den fremtidige drift og vedligeholdelse af øvrige arealer skal varetages af ejere og lejere. Når et fælles friareal renoveres med statsstøtte, sikres den fremtidige drift og vedligehold af private arealer ved at der på de omfattede matrikler tinglyses bestemmelse om, at arealerne fremover skal drives og vedligeholdes forsvarligt. Ofte stiftes en forening (et ejerlaug) af de omfattede ejendomme, der så får ansvaret for den fælles drift fremover. I den konkrete sag har nogle ejere imidlertid udtrykt betænkelighed ved en fælles løsning, og det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt at lade hver ejer stå for vedligehold af egne arealer. Dog vil kommunen påtage sig driftsforpligtelsen for de private arealer, som ejerne stiller til rådighed for nye offentligt tilgængelige passager.

Vision 2025

Projektet understøtter byrådets Vision 2025 ved at øge bymidtens attraktionsværdi og skabe mere attraktive vilkår for såvel beboere og handlende.

Lovgrundlag, planer mv.

Projektet følger op på intentionerne i byfornyelsesprogrammet ”Nyt liv til Bramming bymidte”.

Byfornyelsesbeslutning træffes i henhold til Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 6.

Økonomi

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2017-20 blev der afsat og frigivet midler til planlægning og gennemførelse af den samlede byfornyelsesindsats for Bramming bymidte, herunder 8 mio. kr. til friarealforbedringer.

I planlægningsfasen er der afholdt udgifter på ca. 0,8 mio. kr. til borgerinddragelse, opmåling, skitsering og øvrig konsulentbistand. De resterende 7,2 mio. til projektets realisering overføres til Teknik & Byggeudvalget.

Den afledte drift vurderes at kunne holdes inden for det eksisterende driftsbudget.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Planmæssige konsekvenser

Projektet vurderes også at være i overensstemmelse med Lokalplan nr. 21-010-0001 og 21-010-0003 for Bramming midtby.

Konsekvenser for andre udvalg

Opgraderingen af området, med bl.a. nye offentlige opholdsarealer og passager samt mere lys koblet på gadebelysningen, forventes at føre til en vis, men rimelig, stigning i den kommunale drift. Stigningen vurderes ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende projekter, som involverer nyindretning med nye muligheder på offentlige arealer. Og det samlede gårdanlæg vil herefter være nyrenoveret, hvor det i dag fremstår nedslidt.

Det bemærkes i øvrigt, som også nævnt under sagsfremstillingen, at der efter anlæggets etablering skal tinglyses bestemmelse om, at de involverede ejere skal drive og vedligeholde de omfattede arealer forsvarligt.

Høring

I henhold til Byfornyelseslovens § 41 har projektforslaget været sendt i 4 ugers høring hos de berørte ejere og lejere.

Derudover fik også ejere og lejere i naboejendommene Nørregade 12A-12D/Skolegade 11, Nørregade 14, Nørregade 22/Skolegade 17, Storegade 4/Sct. Knuds Allé 1 og Storegade 6 materialet tilsendt.

I forbindelse med høringen er der modtaget 6 bemærkninger/spørgsmål, alle af positiv karakter. Alle spørgsmål er blevet besvaret og har ikke ført til yderligere. Ingen af bemærkningerne har givet anledning til tilpasning af det udarbejdede forslag.

Vurdering herunder alternativer

Gennemføres gårdforbedringen ikke, fravælges muligheden for at optimere arealernes udnyttelse og indretning.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der via Teknik & Byggeudvalget, under forudsætning af Plan & Miljøudvalgets godkendelse, indstilles til Byrådet, at

1. der træffes byfornyelsesbeslutning om at realisere friarealforbedring i henhold til det udarbejdede projektforslag.
2. bevillingen på 7,2 mio. anlægsmidler kr. overføres fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Byggeudvalget med 1,5 mio. kr. i 2021 og 5,7 mio. kr. i 2022.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 16-04-2021

Udsat.

Afbud: Mussa Utto (A)

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-05-2021

Godkendt.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 07-05-2021

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 10-05-2021

Godkendt.

Bilag

Beslutningsoplæg for gårdforbedring i Bramming bymidte

Projektskitse

Punkt 11: Lukket: Salg af byggegrunde i Sønderris

20/23321

Punkt 12: Lukket: Salg af ubebygget areal ved Andrup

20/24931

Punkt 13: Lukket: Udtalelse vedr. mulig tilsynssag

21/8835

Punkt 14: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

21/393

Punkt 15: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad

21/390