

REFERAT Byrådet d. 02-03-2020

Mødedato Mandag d. 02. marts 2020 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jesper Frost Rasmussen, Jakob Lose, Henning Ravn, Kurt Bjerrum, Anders Rohr Jørgensen, Hans Erik Andersen, Maria Lagoni Andersen, Preben Rudiengaard, Henrik Andersen, Karsten Degnbol, Alex Sørensen, Peder Tørnqvist, Olfert Krog, Susanne Dyreborg, Hans Kristian Sønderby, Henrik Vallø, John Snedker, Søren Heide Lambertsen, Connie Geissler, Mussa Utto, Ulla Koman-Mejer, Karen Ann-Mari Bastner Sandrini, Jørgen Ahlquist, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen, Michael Harbøll, Hans Erik Møller, Nini Oken, Diana Mose Olsen, Jørn Boesen Andersen, Anne Marie Geisler Andersen, Sarah Nørris

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Økonomisk og administrative konsekvenser af den nye ferielov.....	4
Økonomisk politik 2020.....	8
Anmodning fra Ribe Handelsstandsforening om tilladelse til at holde åbent i Ribes butikker i Pinse	11
Boligforeningen Fremad, afdeling 12. Frøkjærparken - Individuel modernisering af badeværelse og	13
Anvendelse af anlægsmidler afsat til forbedring af skolernes indeklime.....	16
Ansøgning om byfornyelsestilskud i Bramming - 3. ansøgningsrunde.....	21
Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv Torvegade 6.....	27
Arealerhvervelse til etablering af signalanlæg i krydset Torvegade/Haraldsgade, 6700 Esbjerg.....	30
Byggeregnskab Bøge Alle 14, Ribe - 18 boliger til borgere med multihandicap samt godkendelse af	32
Lukket: Salg af Mulvadvej 51B, 6740 Bramming.....	37
Lukket: Forlængelse af byggefristen på erhvervsareal.....	38
Lukket: Udbud af erhvervsjord i Kjersing.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Punkt 2: Økonomisk og administrative konsekvenser af den nye ferielov

19/7273

Resumé

Den nye ferielov træder i kraft den 1. september 2020. Ved overgangen til den nye ferielov opstår der en pulje af indefrosne feriemidler for alle ansatte i Esbjerg Kommune. Byrådet skal tage stilling til, hvordan kommunen skal afregne denne pulje til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende feriemidler.

Sagsfremstilling

Den nye ferielov træder i kraft den 1. september 2020.

Den nye ferielov er et resultat af, at EU har vurderet, at den nuværende danske ferielov er i strid med EU-retten. Fra den 1. september 2020 lægges ferieåret om, så det løber fra den 1. september til den 31. august. Der indføres på samme tidspunkt samtidighedsferie, hvor medarbejderen løbende optjener og afvikler ferie i samme periode.

En overgangsordning skal sikre en smidig overgang fra den gældende ferieordning til den nye ferieordning. Overgangsordningen indebærer, at ferierettigheder omfattet af ferieloven optjent i perioden 1. september 2019 – 31. august 2020 ”indefrys” i en fond (Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Feriemidler) og udbetales som udgangspunkt først til den ansatte, når denne forlader arbejdsmarkedet.

Feriedage og feriebetaling, herunder den særlige feriegodtgørelse optjent i indefrysnings-perioden (1. september 2019 – 31. august 2020) skal opgøres for hver enkelt ansat pr. 31. august 2020. Senest 31. december 2020 skal der for hver enkelt ansat ske indberetning til fonden af den ansattes tilgodehavende feriemidler for indefrysningsperioden. Indefrysningen sker for at undgå den voldsomme påvirkning af den samlede samfundsøkonomi, det vil give, hvis alle medarbejdere fik muligheden for at afholde både opsparet ferie og samtidighedsferie i 2020 og 2021. Kommunen vil modtage den første opkrævning af forfaldne feriemidler i sommeren 2021 og med frist i september 2021.

Det bemærkes, at reglerne om 6. ferieuge ikke er omfattet af ændringerne, ligesom den særlige feriegodtgørelse på typisk 0,95 pct., der ligger udover ferietillæg på 1 pct. heller ikke berøres af den nye ferielov. dvs. at de gældende regler for 6. ferieuge videreføres.

For Esbjerg Kommunes medarbejdere forventes den samlede indefrosne ferieopsparing at blive på ca. 410 mio. kr.

Ingen medarbejdere får ret til mere ferie set over et helt arbejdsliv. Dermed skal der helt overordnet heller ikke afregnes mere ferie som konsekvens af den nye ferielov set over et helt arbejdsliv. Ferieloven betyder dog, at der sker forskydninger i forhold til, hvornår ferie kan afholdes, og dermed også i forhold til, hvornår kommunens udgifter til betaling af løn under medarbejderes ferie fremover falder. Mekanismen er, at alle nuværende medarbejdere grundlæggende skubber en ferieopsparing foran sig, der udbetales, når medarbejderen går på pension.

Kommunen har forskellige muligheder for at indbetale de tilgodehavende feriemidler til fonden:

1. Indbetaling af alle feriemidler fra starten

Kommunen kan vælge at indbetale alle tilgodehavende feriemidler for alle ansatte på en gang.

2. Indbetaling løbende ved forfald

Kommunen kan vælge at beholde alle ikke-forfaldne feriemidler, indtil de forfalder. Kommunen vil således indbetale tilgodehavende feriemidler til fonden, i takt med at de ansattes krav på udbetaling forfalder. Hvis kommunen ønsker at beholde de tilgodehavende feriemidler, skal kommunen hvert år herefter bekræfte, at denne fortsat ønsker at beholde midlerne.

Vælger kommunen at beholde pengene i kassen vil der skulle foretages en forrentning til Fonden. Dette skyldes, at kommunen i princippet trækker på kredit hos Lønmodtagernes Feriemidler ved ikke at indfri sit udstående ift. de indefrosne feriemidler. Størrelsen af renten fastsættes årligt og afspejler den generelle lønudvikling.

3. Kombination

Kommunen kan vælge at indbetale tilgodehavende feriemidler delvist fra starten, fx for udvalgte ansatte eller grupper. Det vil sige, at indbetaling til fonden sker for nogle ansatte, og tilgodehavende feriemidler beholdes for andre ansatte. Indbetaling af tilgodehavende feriemidler skal dog altid ske fuldt ud for hver enkelt ansat/ansættelsesforhold, dvs. at der ikke kan ske delvis indbetaling af tilgodehavende feriemidler for en ansat.

KL har udgivet en vejledning om økonomi relateret til den ny ferielov. På baggrund af anbefalinger i KLs vejledning har Direktionen vurderet mulighederne for at indbetale de tilgodehavende feriemidler til fonden.

En afregningsmodel, hvor kommunen indbetaler alle feriemidler fra starten, er ikke muligt likviditetsmæssigt. Ultimo kassebeholdning udgjorde ca. 531 mio. kr. pr. 1. januar 2020. I løbet af budgetperioden 2020-2023 reduceres kassebeholdningen som følge af et budgetteret kasseforbrug. Kassebeholdningen budgetteres at udgøre 164 mio. kr. ved udgangen af 2023.

Direktionen anbefaler, at kommunen gør brug af en kombinationsmodel som afregningsmetode. Dette indebærer at der løbende indbetales til fonden. Kommunen skal således afregne de indefrosne feriemidler for medarbejdere, der har haft ansættelse i kommunen, når disse forlader arbejdsmarkedet. Af de medarbejdere der nu er ansat i kommunen forventes de sidste at forlade arbejdsmarkedet i 2072. For at reducere tidsperspektivet og for at minimere en evt. rentebyrde anbefales det, at kommunen foretager frivillige indbetalinger til fonden, således at der afregnes over en 30-årig periode. Det betyder, at kommunen udover at indbetale til fonden ved de ansattes krav på udbetaling også årligt indbetaler for en række udvalgte medarbejdere. Det anbefales, at kommunen indbetaler for de medarbejdere, der har længst tilbage på arbejdsmarkedet, på den måde vil kommunen hurtigere komme fri af forpligtigelsen.

For at sikre en ensartet håndtering af den indefrosne ferieopsparing anbefales det, at ansvaret for håndtering og administrationen af afregningen af indefrosne feriemidler til Lønmodtagernes Feriemidler håndteres fra centralt hold i kommunen i Personale & Udvikling.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov nr. 58 af 30/01/2018 Lov om forvaltning og administration af tilgodehavende feriemidler

Økonomi

For Esbjerg Kommunes medarbejdere forventes den samlede indefrosne ferieopsparing at blive på ca. 410 mio. kr.

Ved at vælge en løbende indbetaling til fonden i takt med at de ansattes krav på udbetaling forfalder, når disse forlader arbejdsmarkedet, vil den årlige forventede forpligtigelse være ca. 14 mio. kr. i 2021 og derpå faldende til den sidste medarbejder forventelig forlader arbejdsmarkedet i 2072. Ved at afdrage 14 mio. årligt i hele perioden bliver det muligt at indbetale til fonden ved de ansattes krav på udbetaling samtidig med at der indbetales for en række udvalgte

medarbejdere. Dermed forventes kommunen at have indbetalt de tilgode-havende feriemidler til fonden på ca. 30 år. Der er ikke muligt præcist at fastsætte, hvornår de enkelte medarbejdere har krav på de indefrosne feriemidler, derfor kan der være mindre udsving i den årlige betaling forpligtigelse til fonden. Disse bliver håndteret i regnskabssagen.

Det anbefales, at administration og håndtering af afregningen af indefrosne feriemidler håndteres centralt fra Personale & Udvikling. Ved en central afregning af de indefrosne feriemidler vil de decentrale enheder isoleret set opleve en lettelse ift. den gamle situation i og med, at der ved fratræden er mindre opsparet ferie, der skal udbetales, relativt i forhold til den gamle ferielov. Omvendt vil det betyde, at man fra centralt hold har en merudgift som følge af afregningen af de indefrosne feriemidler. Dette indebærer, at de decentrale enheders budgetter skal justeres, fordi der budgetteres med afholdelse af udgiften centralt. Håndteres problemet ikke vil afregningen af indefrosne feriemidler være en merudgift for kommunen, fordi de decentrale budgetter allerede indeholder finansiering til ferieforpligtelsen. Der foretages derfor en korrektion af lønbudgettet på ca. 0,4% svarende til 14 mio. kr. årligt, gældende fra 2021. Korrektionen fordeles ud på forvaltningerne efter en proportional fordelingsnøgle svarende til forvaltningernes lønbudgetandele og midlerne placeres på en central konto under Økonomiudvalget og administreres af Personale & Udvikling.

Udgifterne til betaling af medarbejdernes ferie vil set over et helt arbejdsliv ikke ændre sig, men der vil ske en tidsmæssig ændring. Det skyldes, at der sker forskydninger af udgifterne i forhold til ansættelse og fratræden. Nyansatte må formodes at holde ferie med løn tidligere, og ansatte, der stopper, må formodes at have mindre ferie, som skal udbetales i forbindelse med fratræden. Samlet set er det forventningen at disse bevægelser modsvarer hinanden over tid, men i de enkelte enheder kan det opleves som en belastning eller en lempelse afhængig af, hvordan forskydningen af udgifter finder sted. Det er ikke muligt at forudse, hvordan decentrale enheder personaleomsætning præcis påvirkes. For at sikre en enkelt og administrativ let håndterbar model lægges der således op til at indføre en solidarisk model for hele organisationen i lighed med barselfonden, hvor alle får én ensartet korrektion af lønbudgettet uanset at personaleomsætningen varierer mellem enheder i kommunen.

Kommunen skal indbetale et administrationsbidrag til fonden. Bidraget er fastsat til 28 kr. pr. fuldtidsbeskæftiget ansat for 2019 svarende til ca. 265.000 kr. Administrationsbidraget opkræves årligt samlet for kommunen. For at sikre en smidig håndtering af udgiften foreslås det at administrationsbidraget håndteres og betales centralt. Der oprettes en central konto under Økonomiudvalget, hvorfra udgiften afholdes. Tilsvarende øvrige uforudsete udgifter grundet lovændringer finansieres udgiften af kassen. Kommunen får ikke DUT-kompensation for bidraget. Det skyldes, at gebyret er en arbejdsgiverafgift, der rammer alle arbejdsgivere på samme måde. Udgiften har virkning fra den 1/1-2020.

Der er ikke mulighed for at lånefinansiere udgifter til afregning af de indefrosne feriemidler.

KL har i forbindelse med økonomiaftalen for 2020 opnået en forståelse med Finansministeriet og Social- og Indenrigsministeriet om håndtering af den nye ferielov, som medfører, at kommunernes udgifter til afregning af indefrosne feriemidler er undtaget fra servicerrammen.

Den løbende rentetilskrivning (indeksering) af de indefrosne feriemidler udgør en udgift for kommunen. Udgifterne til indeksering skal konteres på en selvstændig konto, og de forventes at blive en del af de årlige økonomiforhandlinger mellem KL og Regeringen. Hvor kommunernes kompenseres under et, men den præcise konsekvens for kommunen kendes ikke, og de rentemæssige konsekvenser af den nye ferielov er derfor ikke medtaget i sagen. Disse vil blive forelagt Økonomiudvalget, så snart der er en afklaring.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Med den nye ferielov optjener og afholder medarbejderne generelt sin ferie på samme tid over en periode på 12 måneder fra 1. september til 31. august. Medarbejderen har dog mulighed for at afholde ferien i yderligere fire måneder, så der er 16 måneder til at holde sin ferie.

Medarbejderen optjener hver måned 2,08 feriedage som allerede kan bruges måneden efter.

Ingen medarbejder får ret til mere ferie set over et helt arbejdsliv. PU gennemfører kurser til ledere og administrative medarbejdere, og alle ansatte orienteres om de nye ferieregler i løbet af foråret 2020. KL har i samarbejde med Forhandlingsfællesskabet og Danske regioner udarbejdet en guide til de nye ferieregler for ansatte i kommuner og regioner. Guiden er vedhæftet som bilag.

Kompetencer

Økonomiudvalg>Byråd

Vurdering herunder alternativer

Kommunen skal ikke lægge sig fast på en bestemt afregningsmodel.

Kommunen kan på et hvert tidspunkt efter 2020 vælge at indbetale for flere medarbejdere hurtigere end man er forpligtet til. En afdragsprofil, hvor der eksempelvis afregnes over 20 år vil betyde en årlig indbetaling til fonden på ca. 21 mio. kr. svarende til ca. 0.55 pct. af lønbudgettet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet, at

1. Kommunen beholder den samlede pulje af indefrosen ferieopsparing ved overgangen til nye ferieregler den 1. september 2020. Kommunen indbetaler løbende til fonden i takt med at de ansattes krav på udbetaling forfalder, samtidig foretager kommunen frivillige løbende indbetalinger til fonden, således der afregnes over en 30-årig periode
2. Der foretages en budgetomplacering fra lønbudgetterne på 14 mio. kr. årligt fra 2021 og frem til en central konto under Økonomiudvalget til afregning af feriefonds-forpligtigelsen. Budgetomplaceringen indgår i det tekniske budget 2021-2024
3. Ansvar for håndtering, administration af og indbetaling til fonden placeres centralt i Personale & Udvikling, der ligeledes håndterer opkrævning af administrationsbidraget til fonden
4. Udgifterne til administrationsbidraget til den nye fond på årligt 265.000 kr. finansieres af kassen og betales via en central konto under Økonomiudvalget. Udgiften for 2020 bringes på plads ved budgetrevision 30/4, og for budgetperioden 2021-2024 indgår udgiften i det tekniske budget.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Godkendt

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Bilag

Nye-ferieregler-2020

Punkt 3: Økonomisk politik 2020

20/85

Resumé

Budgetaftalen for 2020 indebar, at ambitionsniveauet for nye anlægsinvesteringer blev revideret. Dermed skal måltallene i kommunens økonomiske politik revideres. Måltallene i den økonomiske politik lægger også til grund for budgetstrategien for 2021

Sagsfremstilling

Budgetaftalen for 2020 indebar, at ambitionsniveauet for nye anlægsinvesteringer blev revideret. Esbjerg Kommune havde tidligere et måltal for nettoanlæg på ca. 170 mio. kr. om året. Dette niveau sænkes gradvist over de kommende år, indtil det lander på et niveau omkring 150 mio. kr. fra 2022 og frem.

Den økonomiske politik er en del af det samlede styringskompleks, som kommunen styrer efter. Politikken er primært tænkt som et styringsredskab for byråd og økonomiudvalg i forbindelse med de årlige budgetlægninger.

Politikken skal dermed understøtte den politiske budgetproces via overskuelige pejlemærker, der kan styres efter. Hensigten er både at opretholde en sund og stabil budgetsituation over tid, og at skabe et økonomisk handlerum, der gør det muligt for byrådet at gennemføre prioriterede initiativer. Den økonomiske politik skal samtidig udstikke rammerne for direktionens forslag til et "Budget-i-Balance", der er en integreret del af kommunens budgetstrategi.

Det seneste år har driftsresultatet ligget under målsætningen på 210 mio. kr. som var målsætningen i den tidligere økonomiske politik. Hvis driftsresultatet vedvarende er for lavt i forhold til kommunens aktuelle afdragsforpligtelser og anlægsambitioner, vil kommunen ende i en økonomisk set uholdbar situation, hvor der vedvarende trækkes på de likvide beholdninger. Derfor er det også afgørende, at måltallene for "overskuddet på den ordinære drift" afspejler den specifikke situation, som kommunen står i.

Direktionen bemærker, at der med den nye økonomiske politik indarbejdes et anlægsniveau, som afviger fra det anlægsinvesteringsniveau, der har været gældende i kommunen siden 2010. Kommunens niveau for anlægsinvesteringer har i perioden fra 2014 til 2019 gennemsnitlig været ca. 220 mio. kr. Kommunens historiske anlægsinvesteringer afviger således fra den nuværende økonomiske målsætning på 150 mio. kr. Det lavere anlægsniveau stiller krav om, at der realiseres en skarp prioritering og styring af anlægsinvesteringerne i de kommende år.

I overensstemmelse med budgetaftalen indgår der i en ny økonomisk politik 4 centrale nøgletal, der som helhed skal understøtte den langsigtede økonomiske styring.

Den økonomisk politik kan opsummeres i følgende nøgletal:

- Måltal 1: Overskuddet på den ordinære drift (strukturel balance 1) skal falde gradvis til at være minimum 190 mio. kr. årligt fra 2022 – under forudsætning af, at der som gennemsnit opereres med et "normalt anlægsniveau" på 150 mio. kr./år i budgetperioden.
Dette indebærer, at driftsoverskuddet i 2020 skal være 200 mio. kr., i 2021 skal driftsoverskuddet være 195 mio. kr., i 2022 og 2023 skal driftsoverskuddet være 190 mio. kr. Da kommunens gældsforpligtelser forudsættes at være 40 mio. kr. årligt, vil forslaget give mulighed for, at anlægsniveauet kan reduceres gradvis fra 170 mio. kr. til 150 mio. kr. Den gradvise reduktion af anlægsniveauet betyder, at en evt. uprioriteret anlægspulje i budgettet vil blive tilsvarende reduceret.

- Måltal 2: Overskuddet på det skattefinansierede resultat (strukturel balance 2) skal minimum være på 40 mio. kr. årligt – under forudsætning af, at kommunens nuværende gældsforpligtelser opretholdes nogenlunde uændret (gennemsnitligt nettoafdrag på den skattefinansierede gæld på ca. 40 mio. kr./år over budgetperioden).
- Måltal 3: Den beregnede kassebeholdning (ultimo året) må ikke være negativ.
- Måltal 4: Den gennemsnitlige kassebeholdning skal minimum være 400 mio. kr. Direktionen vurderer, at kommunen ikke bør gå under en gennemsnitlig kassebeholdning på ca. 400 mio. kr. inkl. en pulje til deponering på 50 mio. kr. I alt svarende til ca. 2,9 pct. af kommunes samlede bruttodrifts- og anlægsudgifter.

Nedenstående figur viser nøgletallene i én samlet oversigt. Udgangspunktet er vedtaget budget 2020-2023. Farverne indikerer om der er grund til at "stoppe op" (rød), "mane til forsigtighed" (gul), eller om "måltallet overholdes" (grøn).

Oversigten afspejler følgende forhold herunder:

- 1) Kommunen har i 2020 og 2021 et for lille overskud på den ordinære drift til at finansiere anlæg og dække afdrag på lån,
- 2) Kommunen har en stærk kassebeholdning, som dog langsomt påvirkes af et lavt driftsoverskud.

Under forudsætning af, at Byrådet godkender den økonomiske politik som arbejdsgrundlag for budgetlægningen, vil der i forbindelse med det budgetforberedende arbejde til 2021 blive udarbejdet en opdateret oversigt over de økonomiske mål til brug for budgetvedtagelsen 2021-2024.

Budgetaftalen 2020

Mål nr.	Målbeskrivelse	2020	2021	2022	2023
1	Strukturel balance, ordinær drift (-200 faldende til -190) - = overskud	-155	-174	-194	-198
2	Strukturel balance, skattefinansieret resultat (-40) - = overs.	174	-1	-44	-47
3	Ultimo kassebeholdning (0) + = positiv	320	248	201	164
4	Gennemsnitlig kassebeholdning (400) + = positiv	833	697	639	598

Kompetencer

Økonomiudvalg>Byråd

Indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet, at den økonomisk politik for kommunen godkendes

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Godkendt

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Punkt 4: Anmodning fra Ribe Handelsstandsforening om tilladelse til at holde åbent i Ribes butikker i Pinsen i forbindelse med Tulipanfesten 2020

20/3865

Resumé

Ribe Handelsstandsforening har igen i år fremsendt en anmodning til Esbjerg Kommune om tilladelse til at holde åbent i Ribes butikker på Store Bededag i forbindelse med Tulipanfesten 2020.

Sagsfremstilling

Tulipanfesten i Ribe er en smuk, lokal byfest, bygget op over de tulipanmarker, der engang lå tæt på Ribe. Med tulipanerne byggede man store, smukke dekorationer, hvert år efter en ny udfordring, som det også kendes fra Holland.

Tulipanfesten har eksisteret i mere end 50 år og der plukkes stadig tulipanhoveder, der bruges til udsmykning. Vogne og forretninger pyntes med tulipaner, og festen trækker mange gæster til byen. Tulipanoptøget er kulminationen på flere dages fejring, der foregår med musik og underholdning i hele den indre by.

Arrangementet har siden begyndelsen trukket publikum fra hele Danmark til Ribe og det anslås, at der hvert år kommer ca. 25.000 gæster til byen i anledning af Tulipanfesten. Til sammenligning har Ribe by et indbyggertal på godt 9.000. Ribe Handelsstandsforening vil gerne servicere de mange tilrejsende gæster og ønsker derfor at holde byens forretninger åbne under Tulipanfesten. Anmodningen omfatter butikkerne i Ribe indre by.

Tulipanfesten afvikles i 2020 i dagene omkring Store Bededag, dvs. i dagene 7. - 10. maj, hvoraf den 8. maj er Store Bededag. Ifølge lov om detailsalg fra butikker mv. § 2, stk. 1 er det ikke tilladt at holde åbent i butikkerne denne dag. Det er dog muligt at få tilladelse til at holde åbent ved særlige lejligheder, jf. lovens § 2, stk. 2. Tilladelsen gives af Erhvervsstyrelsen efter indstilling fra Byrådet. Tilladelse kan gives til såvel enkeltstående arrangementer som årligt tilbagevendende begivenheder.

Det bemærkes, at Byrådet tidligere har indstillet til Erhvervsstyrelsen, at der blev meddelt tilladelse til at holde åbent i Ribes butikker på helligdage i forbindelse med Tulipanfesten. Erhvervsstyrelsen har meddelt tilladelse til, at der kunne holdes åbent disse dage.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om detailsalg fra butikker mv. § 2

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes, at betingelserne for, at der kan meddeles tilladelse til at holde åbent i Ribes butikker på Store Bededag i forbindelse med afviklingen af Tulipanfesten 2020 er opfyldt. Der henvises i den forbindelse til, at der er tale om en mangeårig og traditionsrig byfest/festival, som tiltrækker et stort antal gæster fra såvel lokalområdet som resten af landet. Det vurderes, at det har stor betydning, at byens butikker kan servicere de mange gæster.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at Byrådet indstiller til Erhvervsstyrelsen, at der meddeles tilladelse til at holde åbent i butikkerne i Ribe indre by på Store bededag i forbindelse med Tulipanfesten 2020.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Godkendt

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Punkt 5: Boligforeningen Fremad, afdeling 12. Frøkjærparken - Individuel modernisering af badeværelse og køkken

19/36286

Resumé

Boligforeningen Fremad har fremsendt ansøgning om individuelle moderniseringer af badeværelse og køkken, såfremt lejerne ønsker det.

Hvis en lejer ønsker at få moderniseret både køkken og bad vil der være tale om en huslejestigning på 22,48 % og en slut husleje på 1.008 kr. pr. m².

Sagsfremstilling

Boligforeningen oplyser, at afdelingens badeværelser og køkkener er meget nedslidte og der er derfor ønske om, at give lejerne mulighed for at foretage individuelle moderniseringer, hvis de ønsker det.

Afdelingen består af 14 tæt/lave boliger fra 1999.

Forud for den kommunale godkendelse er, muligheden for at benytte sig af de individuelle moderniseringer godkendt af afdelings- og organisationsbestyrelsen.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 37b – Kollektiv råderet.

Almenboliglovens § 29 – Optagelse af lån.

Almenlejelovens § 10, stk. 3 - Kommunal godkendelse af huslejestigninger på over 5%.

Økonomi

Badeværelsesprojektets rammer;

- Afdelingen betaler udgifterne til arbejdet, og der udarbejdes et kontrakttillæg med et lejetillæg på 15 år.
- Maksimum udgift til modernisering pr. lejemål er 67.000 kr.
- Maksimal anskaffelsessum, hvis alle boligerne i afdelingen ønsker at benytte sig af den, er 938.000 kr.
- Projektet finansieres via realkreditlån på 938.000 kr. Såfremt afdelingens økonomi tillader det, optages der ikke et realkreditlån, men udgiften finansieres midlertidigt ved et udlæg af afdelingens egne midler. Lejeforhøjelsen beregnes ens over for alle lejere, uanset om realkreditlånet hjemtages.
- Nuværende huslejeniveau stiger fra 823 kr. pr. m² til 902 kr. pr. m² – 9,60%.

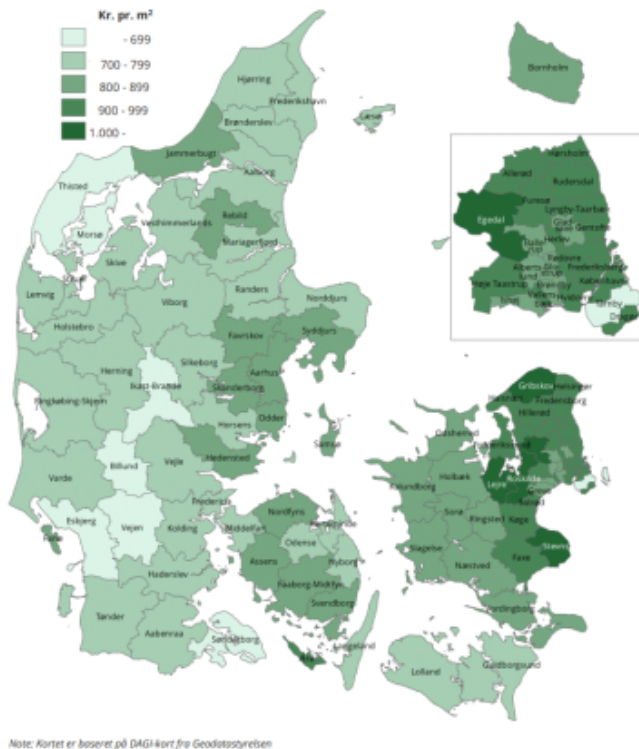
Køkkenprojektets rammer;

- Afdelingen betaler udgifterne til arbejdet, og der udarbejdes et kontrakttillæg med et lejetillæg på 10 år.
- Maksimum udgift til modernisering pr. lejemål er 65.000 kr.
- Maksimal anskaffelsessum, hvis alle boligerne i afdelingen ønsker at benytte sig af den, er 910.000 kr.
- Projektet finansieres via realkreditlån på 910.000 kr. Såfremt afdelingens økonomi tillader det, optages der ikke et realkreditlån, men udgiften finansieres midlertidigt ved et udlæg af afdelingens egne midler. Lejeforhøjelsen beregnes ens over for alle lejere, uanset om realkreditlånet hjemtages.
- Nuværende huslejeniveau stiger fra 823 kr. pr. m² til 929 kr. pr. m² – 12,88%.

Såfremt begge forbedringsarbejder tilvælges vil huslejen stige fra 823 kr. pr. m² til 1.008 kr. pr. m² – 22,48 % eller 185 kr. pr. m².

Huslejeniveauet vil ved gennemførelsen af både badeværelses- og køkkenmoderniseringen ligge meget højt i forhold til boligernes beliggenhed. Jf. Landsbyggefondens huslejestatistik for 2019 ligger basislejen for almene familieboliger i Esbjerg på 680 kr. pr. m², hertil skal der tillægges de huslejetillæg de enkelte lejere individuelt har tilvalgt. Boligforeningen vurderer, at stigningen er rimelig og fornuftig, samt at tillægget ikke vil påvirke interessen for lejlighederne i negativ retning.

Figur A: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m² fordelt på kommuner, 2019



Billedet er fra Landsbyggefondens huslejestatistik for 2019 og illustrerer basishuslejeniveauet for kommunerne i Danmark, der er tale om gennemsnitshuslejen for alle almene boliger (familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger)

Boligforeningen har ligeledes vurderet, at køkkenmoderniseringerne er mest presserende og det vil være muligt at vente med badeværelsesmoderniseringerne i nogle år.

Esbjerg Kommune skal ikke bidrage økonomisk i forbindelse med forbedringsarbejderne.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet.

Vurdering herunder alternativer

Der er følgende alternativer:

1. Den individuelle modernisering af badeværelser og køkkener godkendes med en huslejestigning på 22,48% og dermed en husleje på 1.008 kr. pr. m².

2. den individuelle modernisering af køkkener godkendes med en huslejestigning på 12,88 % og dermed en husleje på 929 kr. pr. m2.
3. den individuelle modernisering af badeværelser godkendes med en huslejestigning på 9,60 % og dermed en husleje på 902 kr. pr. m2.
4. der meddelelse afslag på ansøgningen

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet at

1. den individuelle modernisering af badeværelser og køkkener godkendes med en huslejestigning på 22,48% og dermed en husleje på 1.008 kr. pr. m2.

Beslutning Økonomiudvalget den 03-02-2020

Godkendt.

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Punkt 6: Anvendelse af anlægsmidler afsat til forbedring af skolernes indeklima

20/2653

Resumé

I forbindelse med Byrådets vedtagelse af budget 2019-2022 blev der afsat en pulje på 2 x 5 mio. kr. til forbedring af skolernes indeklima.

Midlerne blev afsat med 5 mio. kr. i hvert af årene 2021 og 2022.

Forligspartierne placerede midlerne i de 2 sidste budget år, fordi der var ønske om en vurdering af, hvad der teknisk set er den bedste måde til at sikre et bedre indeklima på skoleområdet. Børn & Familieudvalget blev anmodet om at sikre den nødvendige kortlægning af forskellige løsningsmuligheder.

Denne sag omhandler frigivelse af anlægsmidler som ønskes anvendt til indeklimaforbedringer på Skads Skole Signatur og Præstegårdsskolen Urban samt forslag om afsættelse af yderligere midler til forbedring af indeklima på skolerne ved kommende budgetdrøftelser for 2021-2024.

Sagsfremstilling

På baggrund af denne byrådsbeslutning indgik Børn & Kultur i et samarbejde med Realdania, Rambøll og Teknik & Miljø, Ejendomme, om et pilotprojekt vedrørende udvikling af en strategisk indeklimaplan.

Realdania har bevilget en ramme på 618.650 kr. hvoraf er fratrasket fondsafgift.

Midlerne er anvendt til at få beskrevet de udfordringer der er vedrørende indeklima på skolerne sammenholdt med mulige tekniske og brugermæssige løsninger.

Der foreligger nu en færdig rapport ”Indeklima i hverdagen – Esbjerg Kommunes Folkeskoler”. Rapporten er ligeledes udarbejdet i en pixiudgave.

Begge udgaver er vedhæftet som bilag.

Rapporten beskriver udfordringer og løsningsforslag omkring indeklima på folkeskolerne, ligesom der foreligger en beregning på den samlede investering der skal til, for at sikre et bedre indeklima. Rapporten peger endvidere på, hvordan også ændret brugeradfærd kan være med til at forbedre indeklimaet.

Det samlede investeringsbehov, som er anslået til 83,5 mio. kr., er beregnet med udgangspunkt i ”need to have” og ikke ”nice to have”.

Der er derfor taget udgangspunkt i løsninger med synlige ventilationskanaler, hvor det er vurderet, at eksisterende lofter og belysning overholder kravene til et tilstrækkeligt indeklima. Der er ikke foretaget en beregning på løsninger med ikke-synlige ventilationskanaler, men det vurderes, at det samlede investeringsbehov vil blive væsentlig større end 83,5 mio. kr.

Anvendelse af de afsatte midler på 2 x 5 mio. kr.

Børn & Kultur anbefaler, på baggrund af en konkret vurdering, foretaget af Teknik & Miljø, Ejendomme, at de 5 mio. kr. der er afsat i hvert af årene 2021 og 2022 anvendes til at forbedre indeklimaet på Skads Skole Signatur og Præstegårdsskolen Urban.

Kriterier, der har indgået i prioriteringen af, at det netop er Skads Skole Signatur og Præstegårdsskolen Urban, der anbefales renoveret først, er blandt andet ”store skoler med høje klassekvotienter” og ”undervisningslokaler med lang brugstid (daglig)”.

Skads Skole Signatur

I Masterplanen for skoleområdet anbefales det at etablere nyt ventilationsanlæg, idet der p.t. ikke er tilstrækkelig ventilation.

Ventilation i fløj A, B og C	2.800.000 kr.
------------------------------	------------------

Præstegårdsskolen Urban

I Masterplanen for skoleområdet anbefales det at etablere nyt ventilationsanlæg, idet der p.t. ikke er tilstrækkelig ventilation.

Ventilation i fløj B-B1, C og D-D1	7.000.000 kr.
------------------------------------	------------------

Samlet udgift til ventilationsforanstaltninger	9.800.000 kr.
--	------------------

Teknik & Miljø, Ejendomme (vedligehold) bidrager med et beløb svarende til udgifterne til udskiftning/renovering af ikke brugbare udsugningsventilatorer og indblæsningsanlæg	-1.200.000 kr.
---	-------------------

Ud over ventilationsforanstaltninger vil der være udgifter til blandt andet:

- Udvendig solafskærmning specielt på syd- og vestvendte facader
- Akustisk regulering i et mindre omfang

	1.400.000 kr.
--	------------------

Udgift i alt under Børn & Familieudvalget	10.000.000 kr.
---	-------------------

Årlig drift til disse to projekter afholdes inden for Skoles nuværende budgetramme.

Forslag til afsættelse af yderligere midler til forbedring af skolernes indeklima.

Det anbefales, at der årligt i budgettet afsættes 10 mio. kr. i anlægsmidler til forbedring af skolernes indeklima i forbindelse med de kommende budgetdrøftelser 2021-2024.

Vision 2025

Indeklimaplanen understøtter Esbjerg Kommunes overordnede Vision 2025 ”Vækst og Velfærd – Energi i Hverdagslivet” hvor der blandet andet står ”Vi vil være den kommune, hvor hverdagen fungerer bedst både med vores gode velfærdsydelser, infrastruktur, boliger, digitalisering og vores særlige fokus på attraktive skoler og fritidstilbud”

Økonomi

Anvendelse af de allerede afsatte midler til indeklima.

Børn & Kultur anbefaler, at de 5 mio. kr. der er afsat i hvert af årene 2021 og 2022 anvendes til at forbedre indeklimaet på Skads Skole Signatur og Præstegårdsskolen Urban, samt at der meddeles en anlægsbevilling til Teknik & Byggeudvalget.

Afsættelse af anlægsmidler fremadrettet.

Der er foretaget registreringer af ventilationsforholdene på alle folkeskolerne. Det skønnes, på baggrund af disse registreringer, at det samlede investeringsbehov for ventilation er på 63.000.000 kr. I dette indgår fuld synlig ventilationsdækning i skoler og bygningsafsnit uden mekaniske ventilation og supplerende ventilation i skoler og bygningsafsnit med for lav ventilationskapacitet.

Det antages, at der er behov for udskiftning af lofter og belysning i 40% af lokalerne, hvilket giver et yderligere investeringsbehov på 13.000.000 kr.

Endeligt antages det, at der er behov for etablering af solafskærmning i ca. 25% af lokalerne, hvilket giver et investeringsbehov på 7.500.000 kr.

Samlet anlægsinvestering:

Ventilation	63.000.000 kr.
Loft og belysning	13.000.000 kr.
Solafskærmning	7.500.000 kr.
I alt anlæg	83.500.000 kr.

Ud over anlægsinvesteringen skal der afsættes midler til årlig drift til service af anlæggene, herunder udskiftning af filtre samt til energiforbrug.

Service af anlæggene skønnes ud fra erfaring, at udgiften ligger mellem 20.000 kr. – 40.000 kr. årligt pr. skole.

Energiudgiften skønnes at udgøre ca. 50.000 kr. årligt pr. skole.

Børn & Kultur anbefaler, at der årligt afsættes 10 mio. kr. i anlægsmidler til forbedring af skolernes indeklima.

Kompetencer

Børn & Familieudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Konsekvenser for andre udvalg

Børn & Familieudvalget behandlede den 27.01.2020 følgende indstilling:

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

1. de afsatte midler på 5 mio. kr. i hvert af årene 2021 og 2022 til indeklimaforbedringer anvendes på Skads Skole Signatur og Præstegårdsskolen Urban
2. der via Teknik & Byggeudvalget meddeles en anlægsbevilling på i alt 10 mio. kr. fordelt med 5 mio. kr. i hvert af årene 2021 og 2022, finansieret af de til formålet afsatte rådighedsbeløb på 5 mil. kr. i 2021 og 5 mio. kr. 2022 under Børn & Familieudvalget
3. forvaltningens forslag om afsættelse af yderligere midler til forbedring af indeklima på skolerne oversendes til kommende budgetdrøftelser for 2021-2024.

Teknik & Byggeudvalget godkendte den 07.02.2020 følgende indstilling:

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- der meddeles en anlægsbevilling på i alt 10 mio. kr. fordelt med 5 mio. kr. i hvert af årene 2021 og 2022, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Børn & Familieudvalget indstiller til Byrådet, at

1. de afsatte midler på 5 mio. kr. i hvert af årene 2021 og 2022 til indeklimaforbedringer anvendes på Skads Skole Signatur og Præstegårdsskolen Urban

Direktionen indstiller, at Teknik & Byggeudvalget indstiller til Byrådet, at

2. der meddeles en anlægsbevilling på i alt 10 mio. kr. fordelt med 5 mio. kr. i hvert af årene 2021 og 2022, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb

Beslutning Børn & Familieudvalget den 27.01.2020

Punkt 3 udgår.

Punkt 4 tilføjes:

at der igangsættes et arbejde med adfærdsmæssige initiativer, der forbedrer indeklimaet.

Herefter godkendt.

Afbud:
Maria Lagoni

Beslutning Teknik & Byggeudvalget den 07.02.2020

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Børn og Familieudvalgets indstilling blev godkendt.

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Bilag

Indeklima i kommunens folkeskoler - Hovedrapport

Indeklima i kommunens folkeskoler - Pixi

Punkt 7: Ansøgning om byfornyelsestilskud i Bramming - 3. ansøgningsrunde

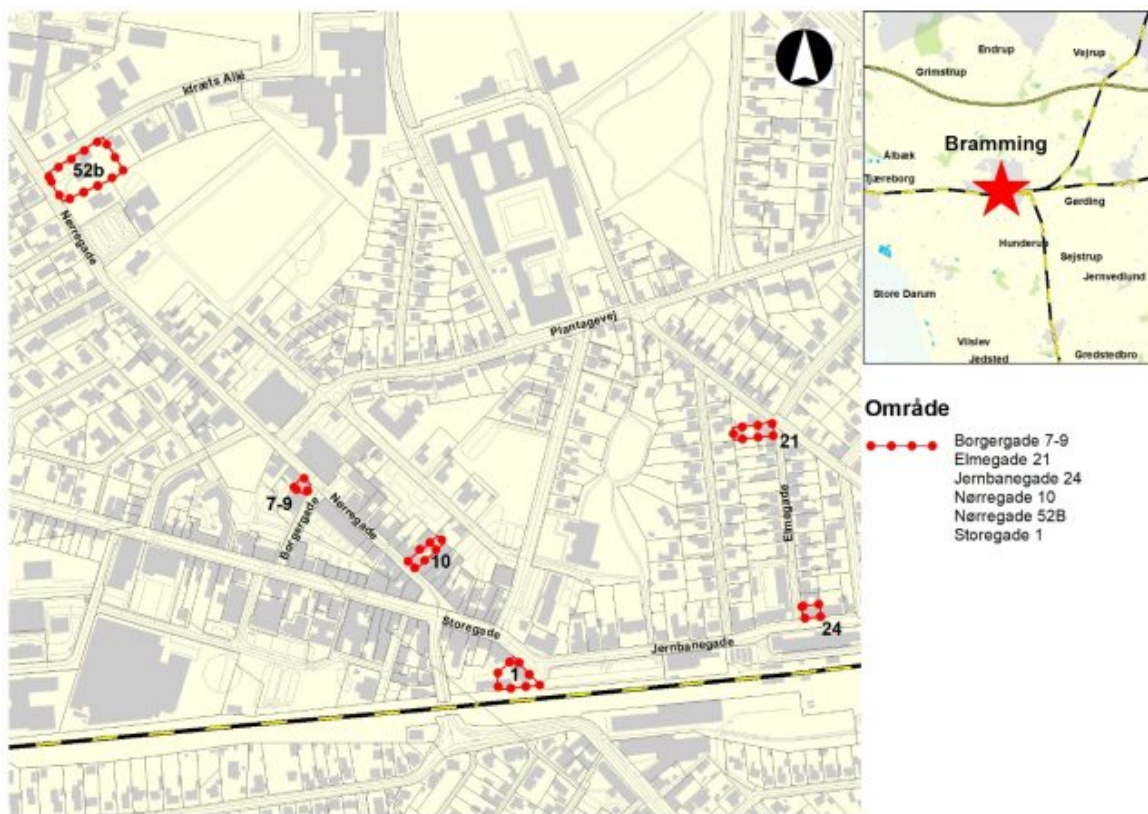
17/26242

Resumé

Byrådet har afsat midler til at supplere områdefornyelsen i Bramming med bygningsfornyelse.

Ejerne af Borberggade 7-9, Elmegade 21, Jernbanegade 24, Nørregade 10, Nørregade 52B og Storegade 1 i Bramming søger om at komme i betragtning til bygningsfornyelsestilskud til udvendig bygningsrenovering.

Igennem tildeling af byfornyelsesstøtte har Byrådet mulighed for at fremme bygningsstandsættelser, som bidrager positivt til bymiljøet ved at synliggøre og fremhæve byens arkitektoniske kvaliteter.



Sagsfremstilling

Jf. Byfornyelsesloven kan Byrådet beslutte at yde støtte bl.a. til istandsættelse af bygningernes klimaskærm. Med henblik på at sikre, at bygningernes bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen vil der med hjemmel i Byfornyelsesloven blive stillet relevante arkitektoniske og udførelsesmæssige krav, herunder krav til materialevalg og udformning/detaljering.

Der vil blive tinglyst en deklaration på hver enkelt ejendom om tilbagebetaling af støtten, hvis ejeren ved salg eller statusændring af ejendommen inden 5 år fra arbejdernes afslutning opnår en fortjeneste, som direkte henfører til støtten. For så vidt angår Storegade 1, vil deklarationen dog gælde i 10 år, grundet sagens økonomiske omfang.

De seks ejendomme og de planlagte istandsættelsesarbejder er beskrevet i vedlagte notat ”Beskrivelse af ejendomme – 3. ansøgningsrunde”.

Det er forvaltningens vurdering, at de seks renoveringsprojekter vil medvirke til at sikre bygningernes bevaringsværdi og understøtte det fysiske løft af Bramming bymidte, som er igangsat med områdefornyelsen.

Det oplyses, at der administrativt er givet betinget tilsagn om støtte til 2 af ejendommene (Elmegade 21 og Nørregade 10), idet ejerne ikke ønskede at lade renoveringsarbejdet afvente den politiske behandling. Ejerne er blevet gjort bekendt med, at de selv skal afholde samtlige udgifter til istandsættelsen, såfremt Byrådet beslutter at meddele afslag på de respektive ansøgninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Byfornyelsestilskud til ovennævnte ejendomme kan ydes efter Lov om byfornyelse og udviklings af byer, kapitel 3, 4 og 5.

Økonomi

Byfornyesstøtte til private udlejningsboliger (inkl. blandet bolig/erhverv) og private ejerboliger, der ydes som kontant tilskud til istandsættelsesarbejderne, kan jf. Byfornyesloven udgøre op til 100% af de støtteberettigede udgifter. Byfornyesstøtte til private ejerboliger kan udgøre op til 50% af de støtteberettigede udgifter - dog op til 75% af de støtteberettigede udgifter, når bygningen er bevaringsværdig.

Der indstilles som udgangspunkt et tilskud på en tredjedel af de skønnede støtteberettigede udgifter, dog med 2 undtagelser:

- For Elmegade 21 indstilles, at der ydes 100% tilskud til de udgifter, der vedrører nedrivning og bortskaffelse af skæmmende skure/tilbygninger.
- For Storegade 1 indstilles, at der ydes 50% tilskud til udgifter, der særligt vedrører retablering af det oprindelige facadeudtryk for gadefacadens stueetage, som har gennemgået markante og skæmmende forandringer igennem tiden. Desuden indstilles, at der ydes 40% tilskud til teknisk rådgivning, idet ansøger pålægges øgede udgifter hertil som følge af inddragelsen af Byggeskedefonde vedr. Bygningsfornyelse (BvB).

	Skønnet støtteberettiget udgift	Tilskud jf. indstilling	Bidrag til BvB	Heraf statslig refusion
Borgergade 7-9	133.623 kr.	44.541 kr.	-	22.271 kr.
Elmegade 21	767.044 kr.	309.948 kr.	-	154.974 kr.
Jernbanegade 24 (inkl. Elmegade 4)	707.960 kr.	235.987 kr.	-	117.993 kr.
Nørregade 10	518.100 kr.	172.700 kr.	-	86.650 kr.
Nørregade 52B	845.382 kr.	281.794 kr.	-	140.897 kr.
Storegade 1	3.883.650 kr.	1.758.836 kr.	58.255 kr.	908.545 kr.

Staten yder refusion på 50 % af tilskud samt bidrag til BvB. Refusionen trækkes fra den ramme, der er afsat til bygningsfornyelse relateret til områdefornyelsen i Bramming. Der er afsat midler på kommunens byfornyesbudget svarende til den egenfinansiering, der skal matche de afsatte statslige rammemidler. Disse midler er frigivet. Kommunens

andel af udgiften kan lånefinansieres. Tilskuddene forventes udbetalt i 2020.

Såfremt ovennævnte projekter støttes som indstillet, vil der herefter være ca. 2,5 mio. kr. tilbage i puljen til bygningsfornyelse i Bramming. Herfra skal så også dækkes udgifter til opkøb og nedrivning af Skolegade 9A og 9B – en udgift som afhænger af indtægten fra et efterfølgende salg af byggefelt. Ved en salgsindtægt på ca. 0,6 mio. kr. (som indstillet i særskilt sag), vil der være ca. 1,9 mio. kr. tilbage i puljen til fremtidig uddeling af byfornyelsestilskud.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer de 6 renoveringsprojekter på hver deres måde vil medvirke til at sætte fokus Brammings arkitektoniske bevaringsværdier.

Det vurderes, at renoveringen af den markante og centralt beliggende Storegade 1 vil have en særligt stor betydning for det centrale bymiljø, ikke mindst i kraft af det omfattende arbejde med retablering af gadefacadens oprindelige udtryk.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. For Borgergade 7-9, 6740 Bramming:

- a. Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.
- b. Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 44.541 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.
- c. Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

2. For Elmegade 21, 6740 Bramming:

- a. Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.
- b. Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 309.948 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter til udvendig istandsættelse samt 100% af udgifter vedr. nedrivning af skæmmende skure/tilbygninger. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.
- c. Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

3. For Jernbanegade 24, 6740 Bramming:

- a. Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.

b. Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 235.987 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.

c. Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

4. Nørregade 10, 6740 Bramming:

a. Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.

b. Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 172.700 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.

c. Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

5. For Nørregade 52B, 6740 Bramming:

a. Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.

b. Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 281.794 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.

c. Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

6. For Storegade 1, 6740 Bramming:

a. Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.

b. Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 1.758.836 kr. inkl. moms, svarende til 50% af de skønnede udgifter til retablering af den oprindelige butiksfacade, 40% af udgiften til teknisk rådgivning og 33% af de øvrige skønnede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.

c. Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-12-2019

Byfornyelsestilskuddet til Storegade 1, Elmegade 21 og Nørregade 10 godkendes.

Øvrige projekter udsættes med henblik på fornyet politisk behandling på kommende møde.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-01-2020

Plan og Miljøudvalgets indstilling blev godkendt.

Beslutning Byrådet den 20-01-2020

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

Maria Høj Pedersen (E) deltog som stedfortræder for Henrik Vallø.

Forvaltningen oplyser

Ejerne af Borgergade 7-9 oplyser, at de fastholder deres nuværende ansøgning og ikke ønsker at føje yderligere tilbageførende tiltag til renoveringen. De arbejder, der søges om tilskud til, kan karakteriseres som vedligeholdelsesarbejder, men på grund af den detaljerigdom og materialebrug, som er karakteristisk for bygningens arkitektur, vil renoveringen være dyrere end "almindelige" vedligeholdelsesarbejder. Derudover er der tale om en centralt beliggende hjørneejendom, hvis facader mv. fremstår relativt nedslidte. Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte renoveringsarbejder vil have en mærkbar positiv effekt i gadebilledet.

Ejeren af Jernbanegade 24 oplyser, at såfremt der gives afslag på ansøgningerne, ønsker han i forbindelse med tagudskiftningen at fjerne de originale skorstene og tagkviste og erstatte sidstnævnte med ovenlysvinduer. De arbejder, der søges om tilskud til, kan karakteriseres som vedligeholdelsesarbejder. Det er forvaltningens vurdering, at bevaring af tagkviste og retablering af skorstene har betydning for bygningens bevaringsværdi, men at det ikke i sig selv udgør en markant forbedring i gadebilledet.

Boligen på Nørregade 52B er præstebolig, og ejendommen er ejet af Bramming Menighedsråd. For så vidt angår Byfornyelsesloven, er det vurderet af eksternt byfornyelsesrådgiver, at menighedsrådet i denne type sager er sidestillet med andre ejere, hvorfor præsteboligen i den konkrete sag kan sidestilles med en privat udlejningsbolig.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. For Borgergade 7-9, 6740 Bramming:

- Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.
- Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 44.541 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.
- Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

2. For Jernbanegade 24, 6740 Bramming:

- Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.

- Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 235.987 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.
- Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

3. For Nørregade 52B, 6740 Bramming:

- Der træffes byfornyelsesbeslutning på de nævnte betingelser.
- Ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på op til 281.794 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de forventede støtteberettigede udgifter. Tilskuddet forventes udbetalt i 2020.
- Den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-02-2020

Udvalget er enige om at følge indstillingens pkt. 3 ”Nørregade 52B, Bramming”.

Indstillingens pkt. 1 og pkt. 2 kan ikke følges.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Plan og Miljøudvalgets indstilling blev godkendt

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Bilag

Beskrivelse af ejendomme - 3. ansøgningsrunde

Punkt 8: Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv Torvegade 6

20/4188

Resumé

Friis og Moltke Architects i samarbejde med Arkitektfirmaet Rudolf Lolk har tegnet et forslag til en boligbebyggelse på hjørnet af Torvegade og Borgergade. Grunden er i dag ubebygget.

Forslaget indbefatter opførelsen af et boligbyggeri i op til 12 etager – dog med erhvervsareal i de nederste 1-2 etager.

Forslaget er i strid med den nuværende lokalplan for matriklen samt kommuneplanen. Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplanændring der muliggør projektet.



Sagsfremstilling

Bygherren ønsker at bygge et lejlighedsbyggeri på Torvegade 6. Grunden har ligget ubebygget hen siden bygningen, der husede Knud Eskildsen Musik, blev nedrevet omkring år 2008.

Den nye bebyggelse bliver 12 etager i hjørnet mod Torvegade, men møder nabobygningen i Borgergade med en sidebygning på 7 etager. De nederste 1-2 etager vil indeholde erhverv, mens de resterende etager vil indeholde lejligheder. Bygningens maksimale højde bliver ca. 44 m.

Bygningens samlede etageareal bliver 3700 m² hvilket resulterer i en bebyggelsesprocent på 781%. Grundens areal er 477 m².

Bygningens facader opmures i en rød teglstensblanding med forskellig detaljering og fugefarve. Overordnet proportioneres bygningen efter et fast rektangulært mønster.

Projektets omfang, navnlig etageantal og bebyggelsesprocent, er i strid med den gældende lokalplan og kommuneplan, hvilket nødvendiggør ny planlægning for matriklen.

Vision 2025

Projektet udgør en fortætning af Esbjergs bymidte med boliger og erhvervslokaler. En koncentration af indbyggere er med til at understøtte en levende bymidte og er samtidig en af forudsætningerne for et bæredygtigt byliv. Til dette formål bidrager byggeriet også med en blanding af funktioner (boliger og erhverv). Lejlighederne i byggeriet kan bidrage til et varieret udbud af boliger i Esbjerg og dermed gøre byen mere attraktiv for bosætning.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller at

- Udarbejdelse af en lokalplan og en kommuneplanændring for boliger og erhverv på Torvegade 6 igangsættes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 18-02-2020

Imod igangsættelse af udarbejdelse af en lokalplan og en kommuneplanændring for boliger og erhverv på Torvegade 6 stemte A, i alt 2.

For igangsættelse af udarbejdelse af en lokalplan og en kommuneplanændring for boliger og erhverv på Torvegade 6 stemte V, F og O, i alt 5.

Indstillingen godkendt.

Mindretalsudtalelse: ”Byggeriet er for højt, og det komplementerer ikke den historistiske bygestil, som er i bymidten.”

A begærede sagen i Byrådet.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Sagens videresendes til behandling i byrådet.

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Indstillingen blev sat til afstemning.

For indstillingen stemte 19 (C, E, F, O, V og Søren Heide Lambertsen)

Imod indstillingen stemte 12 (A, B og Ø)

Indstillingen blev godkendt.

Mindretalsudtalelse fra liste A: "Byggeriet er for højt, og det komplementerer ikke den historiske byggestil, som er i bymidten"

Bilag

Skitseforslag Torvegade 6

Punkt 9: Arealerhvervelse til etablering af signalanlæg i krydset Torvegade/Haraldsgade, 6700 Esbjerg

19/18391

Resumé

Af hensyn til, at bybusserne skal betjene den nye hovedindgang til Sydvestjysk Sygehus, er det nødvendigt med etablering af signalanlæg i krydset Torvegade/Haraldsgade, således at busserne kan passere dette kryds.

Byrådet besluttede den 3. oktober 2019 at meddele anlægsbevilling til gennemførelse af projektet.

Sagsfremstilling

For at gennemføre projektet, er det nødvendigt med arealerhvervelse fra to private omkringliggende ejendomme. Der vil blive forsøgt indgået frivillige aftaler med disse grundejere, men det kan ikke udelukkes, at det kan blive nødvendigt med ekspropriation.

Fra matr. nr. 2xc Esbjerg, Esbjerg Jorder (Haraldsgade 29, 6700 Esbjerg) er det nødvendigt at erhverve ca. 16 m².

Fra matr. nr. 2vc Esbjerg, Esbjerg Jorder (Torvegade 104, 6700 Esbjerg) er det nødvendigt at erhverve ca. 33 m².



Lovgrundlag, planer mv.

Vejloven samt gældende vejregler.

Økonomi

Det vurderes, at udgifter til arealerhvervelser kan afholdes inden for de afsatte midler til projektet.

Kompetencer

Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. Teknik & Byggeudvalget bemyndiges til at erhverve de for projektet nødvendige arealer, enten ved frivillig aftale med de pågældende grundejere, eller ved ekspropriation efter Vejlovens kap. 10.
2. Søren Heide Lambertsen og Henning Ravn udpeges til at deltage i åstedsforretningen, hvis der bliver tale om ekspropriation.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 07-02-2020

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Godkendt

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Punkt 10: Byggeregnskab Bøge Alle 14, Ribe - 18 boliger til borgere med multihandicap samt godkendelse af endelig lejefastsættelse

18/11766

Resumé

Byrådet meddelte den 16. november 2015 anlægsbevilling til opførelse af et botilbud på Bøge Alle 14 i Ribe til 18 borgere med multihandicap.

Projektet er nu afsluttet, og der er udarbejdet anlægsregnskab. Regnskabet, der er påtegnet af BDO Kommunernes Revision, fremsendes til godkendelse.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget udsatte på sit møde den 10. december 2019 sagen, fordi udvalget ønskede en nærmere redegørelse for merforbruget og manglerne i udbudsmaterialet. Teknik & Miljø har lavet en redegørelse herfor.

Sagsfremstilling

Der er opført et botilbud på Bøge Alle 14 i Ribe som erstatning for Udviklingscenter Ribes afdeling på Bøge Alle 15-17.

Botilbuddet består af boliger, fælles boligarealer og servicearealer med personalefaciliteter. Botilbuddets boliger er opført som 2 x 9 stk. 2-rumsboliger med eget bad og toilet. I tilknytning til boligerne er opført fællesarealer og servicearealer. Boligerne er specialindrettede for at kunne opfylde behovene hos borgere med stort pleje- og omsorgsbehov. Boliger og fællesarealer er nyopførte.

I eksisterende bevaringsværdig bygning er indrettet kontorer og personalefaciliteter.

Lejlighederne er opført efter målsætninger i Social & Tilbuds sektorplan.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 105, stk. 3.

Økonomi

Bolig:

Faktisk regnskab i forhold til bevilling:

Bevilling inkl. moms	kr. 33.370.000
Regnskab inkl. moms	kr. 34.604.557
Merudgift inkl. moms	kr. -1.234.557

Merudgiften skyldes:

- Et generelt dårligt rådgivermateriale, hvor mange udgifter ikke fremgår af udbudsmaterialet og derfor først er ”opdaget” under udførelsen.
- Store uforudsete udgifter i forbindelse med arkæologisk forundersøgelse.

Merudgiften er delvist modregnet inden for området i forbindelse med regnskabsafslutning 2018 af mindre forbrug på øvrige anlægssager, som er afsluttet. Modregningen lød på 1.190.000 kr., hvorfor det tilbageværende merforbrug lyder på 45.000 kr. i rest.

Støtteberettiget regnskab:

Bevilling inkl. moms kr. 33.370.000

Regnskab inkl. moms kr. 34.586.708

Merudgift inkl. moms kr. -1.216.708

I det støtteberettigede regnskab er der i anskaffelsessummen fratrasket summen 17.850 kr. vedrørende en lift, da reglerne for inventarkøb til støttet byggeri er blevet præciseret. Udgiften indgår derfor ikke i det støtteberettigede regnskab, da liften betragtes som løst inventar.

Anskaffelsessum:

Projektets anskaffelsessum giver en udgift på 23.338 kr./m². Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens rammebeløb ved støttet byggeri var den 16. december 2015 på 22.730 kr./m².

Der er bygget 1.482 m².

Overskridelse:

Støtteberettiget regnskab	kr. 34.586.708
Max støtteberettiget ramme (22.730*1.482 m ²)	kr. 33.685.860
Anskaffelsessum underlagt maksimumsbeløb (indeksregulering ol.)	kr. 15.000
Støtteberettiget anskaffelsessum	kr. 33.700.860
Overskridelse af den støtteberettigede ramme	kr. 885.848
Kommunal andel – fratrasket i det støtteberettigede regnskab	kr. 17.850
Samlet ikke støtteberettiget merforbrug	kr. 903.698
Samlet støtteberettiget merforbrug	kr. 330.859
Samlet merforbrug	kr. 1.234.557

Merudgiften på de 903.698 kr. er udover den støtteberettigede ramme og kan ikke finansieres jf. reglerne om støttet byggeri og er dermed en kommunal udgift. Beløbet er finansieret af mindre forbrug på øvrige anlægssager inden for

Teknik & Byggeudvalget, som blev afsluttet ved regnskabsafslutning 2018.

De 330.859 kr. skal finansieres ved 88 % lånoptagelse, 2 % beboerindskud og en kommunal grundkapital på 10 %.

Låneforhold:

Aconto lån ved ibrugtagning	kr. 29.366.000
Endeligt lånebehov	kr. 29.656.756
Behov for øget låneoptag	kr. -290.756

Finansiering af anskaffelsessummen:

Lån 88 %	kr. 29.656.756
Grundkapital 10 %	kr. 3.370.086
Beboerindskud 2 %	kr. 674.017
I alt 100 %	kr. 33.700.859

Husleje:

Ifølge huslejberegningen udgør den endelige husleje 970,81 kr. pr. m2 ud fra et samlet areal på 1482 m2. Dette betyder, at huslejen stiger med 10,93 kr. pr. m2 årligt.

Den gennemsnitlige husleje pr. år udgør 79.930 kr. årligt svarende til 6.661 kr. pr. måned.

Beboerindskud:

På baggrund af det øgede låneoptag stiger beboerinskuddet med 645 kr. til 37.445 kr.

Skæringsdato:

Boligerne blev taget i brug i marts 2017.

Servicearealer:

Faktisk regnskab i forhold til bevilling:

Bevilling ekskl. moms	kr. 5.003.000
Regnskab ekskl. moms	kr. 5.037.876
Merudgift ekskl. moms	kr. -34.876

Støtteberettiget regnskab:

Bevilling ekskl. moms kr. 5.003.000

Regnskab ekskl. moms kr. 4.794.326

Mindreudgift ekskl. moms kr. 208.674

I det støtteberettigede regnskab er der i anskaffelsessummen fratrullet kr. 243.550, da reglerne for inventarkøb til støttet byggeri er blevet præciseret. Udgifterne indgår derfor ikke i det støtteberettigede regnskab. Udgiften vedrører løst inventar. Udgiften afholdes af den kommunale bevilling og indgår i det faktiske regnskab.

Regnskabet giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Merudgiften på 34.876 kr. i det faktiske regnskab søges finansieret af mindre forbrug på øvrige anlægssager ved regnskabsafslutning 2020.

I henhold til reglerne for støttet byggeri ydes der et statstilskud på 40.000 kr./ bolig. Tilskuddet modtages efter indberetning af skema C.

Kompetencer

Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Konsekvenser for andre udvalg

Sagen blev behandlet i Social & Arbejdsmarkedsudvalget den 10. december 2019 og den 14. januar 2020, samt i Teknik & Byggeudvalget den 7. februar 2020.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Social & Arbejdsmarkedsudvalget indstiller til Byrådet, at

1. Projektets støtteberettigede anskaffelsessum godkendes med 33.700.859 kr.
2. Den kommunale grundkapital fastsættes til 3.370.086 kr.
3. Merudgift på 290.756 kr. finansieres ved øget låneoptag
4. Indskuddet fastsættes til 37.445 pr. bolig
5. Huslejen udgør 970,81 kr. pr. m2 årligt

Direktionen indstiller, at Teknik & Byggeudvalget indstiller til Byrådet, at

6. Regnskaber for bolig – og centerdel godkendes
7. Merforbruget på 34.876 kr. vedr. servicearealer finansieres af mindre forbrug på øvrige anlægssager inden for Teknik & Byggeudvalget ved regnskabsafslutning 2020

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalget den 10-12-2019

Sagen udsat. Udvalget ønsker en nærmere redegørelse for merforbruget og manglerne i udbudsmaterialet.

Afbud:

Rasmus Rasmussen

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalget den 14-01-2020

Godkendt.

Afbud:

Anders Rohr Jørgensen

Susanne Dyreborg

Beslutning Teknik & Byggeudvalget den 07-02-2020

Godkendt.

Afbud:

Søren Heide Lambertsen

Beslutning Økonomiudvalget den 24-02-2020

Godkendt

Beslutning Byrådet den 02-03-2020

Godkendt.

Bilag

Redegørelse for overskridelse af byggebudget Bøge Alle i Ribe

Huslejberegning Bøge Allé 14, Ribe

Punkt 11: Lukket: Salg af Mulvadvej 51B, 6740 Bramming

18/10943

Godkendt.

Punkt 12: Lukket: Forlængelse af byggefristen på erhvervsareal

20/3089

Godkendt.

Punkt 13: Lukket: Udbud af erhvervsjord i Kjersing

20/2143

Godkendt.