

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 06-01-2025

Mødedato Mandag d. 06. januar 2025 kl. 14:00

Mødested Nyborg Rådhus, mødelokale 3

Mødedeltagere Søren Svendsen, Ole Tyrsted Jørgensen, Rune Christensen, Michael Gertsen, Martin Huus, Poul Erik Knudsen, Henrik Vestergård

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering - Gåtur i Nyborg bykerne.....	4
Orientering: Nyborg Facaderåds studietur til København.....	5
Projekt vedrørende boligbebyggelse ved Sølyst.....	6
Beslutning: Frivillige dyrkningsaftaler i BoringsNære BeskyttelsesOmråder.....	8
Orientering: Etablering af et fælles ejendomscenter.....	10
Orientering fra direktør/chef for Teknik og Miljø.....	15
Orientering fra formand/udvalgets medlemmer.....	16
Orienteringssager.....	17
Underskriftsside.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2023-114859

Indstilling

Direktionen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Indstillingen godkendt.

Punkt 2: Orientering - Gåtur i Nyborg bykerne

S2024-20173

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget går tur i Nyborg bykerne med administrationen. Området er omfattet af Lokalplan nr. 306, Nyborg bykerne og voldanlæg. Formålet med lokalplanen er at værne om de historiske områder i Nyborg, de smukke bygninger samt det karakteristiske købstadsmiljø, som udgør bykernen i Nyborg. På turen besigtiges konkrete facader og byrum, udvalget drøfter vinduer, facadefarver og udseendet af huse og byrum.

Inden gåturen holder administrationen et kort oplæg. Præsentationen er vedlagt som bilag.

Nyborg Facaderåd er inviteret med på gåturen. Rådet deltager i administrationens præsentation og efterfølgende i udvalgsrådet og har mulighed for at deltage i drøftelsen af den eventuelle videre proces.

Arkitekt Peter Holm deltager under behandling af dagsordenpunktet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

Præsentation - Gåtur i bykernen

Punkt 3: Orientering: Nyborg Facaderåds studietur til København

S2021-36473

Sagsfremstilling

Fredag den 25. oktober 2024 var Nyborg Facaderåd på ekskursion til Københavns middelalderby, Frederiksstaden og Amalienborg.

Fra Facaderådet deltog Birgitte Haugbøl, Peder Gammel, Lars Jacobsen, Ulrik Nielsen, Frank Egetoft og Claus Mortensen.

Middelalderbyen

Store dele af København brændte i slutningen af 1700-tallet ligesom Nyborg, og begge byer er genopbygget ca. 1800 i samme klassicistiske stil. Byen er arkitektonisk set sammenlignelig med Nyborg og derfor relevant for facaderådets arbejde med facaderne og byrummene i Nyborg. Der var fokus på historie, byrum, arkitektur, detaljer og farvesætning i kvartererne ved:

- Rådhuspladsen
- Nytorv og Gammeltorv, Domhuset og de mange klassicistiske bygninger
- Vor Frue Kirke + omgivelser.
- Gammel Strand og gaderne omkring

Frederiksstaden og Amalienborg

Et arkitektonisk enestående harmonisk kvarter tegnet af Nicolai Eigtved for Frederik 5. påbegyndt i 1749. Fokus på kvarterer og bygninger, herunder:

- Christiansborg, Slotskirken og Slotsholmen
- Holmens Kirke
- Kongens Nytorv
- Nyhavn og de farvede facader
- Frederiksstaden, Amalienborg og Marmorkirken

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn har sendt beretning om studieturen, se bilag.

Medlemmer af facaderådet deltager og aflægger beretning om studieturen på udvalgs mødet.

Arkitekt Peter Holm deltager under behandling af dagsordenpunktet.

Økonomiske konsekvenser

Tog og pladsbillet: 6080 kr.

Forplejning: 3233 kr.

I alt.: 9313 kr.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

By og Land - Facaderådets studietur til København

Punkt 4: Projekt vedrørende boligbebyggelse ved Sølyst

S2024-2084

Sagsfremstilling

Socialdemokratiet og Venstre har ved mail af 11. december 2024 anmodet om, at følgende punkt sættes på byrådets dagsorden 17. december 2024:

"Venstre og Socialdemokratiet ønsker en fornyet drøftelse af muligheden for at udvikle et boligprojekt ved Sølyst. Venstre og Socialdemokratiet foreslår derfor, at Nyborg Kommune tager kontakt til Bøg Madsen Ejendomme med henblik på at afdække mulighederne for at præsentere et boligprojekt på arealet til politisk behandling".

Projekt ved Sølyst er tidligere fremlagt på møde i Teknik- og Miljøudvalget d. 5. marts 2024 og igen d. 10. juni 2024. På begge møder blev projektet afvist af Teknik- og Miljøudvalget.

Nyt skitseprojekt er bilagt sagen.

Beskrivelse af projektet

Bebyggelsen

Bebyggelsen består af to nye bygninger med hvidpudsede facader, mens den eksisterende pavillon renoveres. Med en bebyggelsesprocent på 67, opføres to bygninger med 3-6 etager og max 21 m. Bygningerne indeholder 2-3 værelses lejeboliger i bygning A mod vest og 3-4 værelses ejerboliger i bygning A mod øst. Det samlede bygningsvolumen på 6.750 m² indeholder således 75 boliger, som får orientering mod syd og udsigt over Nyborg Fjord fra boligernes private altaner.

I forhold til tidligere projekt er højden reduceret fra 7 til 6 etager.

Parkering

1 P-plads pr. bolig for bygning A (2-3 værelses lejeboliger), og 1,5 P-plads pr. bolig for bygning B (3-4 værelses ejerboliger).

Friarealer

Et stisystem på tværs af grunden, forbinder projektområdet med de omkringliggende områder og giver offentlig adgang til parken og stranden.

Projektet indeholder et rekreativt område langs kysten og en omfattende kystsikring i en højde på 2,55 meter.

Planforhold

Området er omfattet af Lokalplan nr. 250 og Kommuneplan rammeområde 1.E.19, der giver mulighed for erhvervsformål i form af kontor, administration, service mm. Der skal derfor udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg. Projektet kan realiseres inden for rammerne af Nyborg Kommunes restrummelighed til etageboliger.

Den videre sagsbehandling

Der er uafklarede forhold, som kan medføre ændringer i projektets udformning og bebyggelsens placering. Ved udarbejdelse af lokalplan skal der således indarbejdes plads til- og findes løsning på følgende (ikke udtømmende liste):

- Vandhåndtering
- Renovation
- Indretning af parkering og adgangsveje
- Cykelparkering
- Depoter
- Adgang for beredskabet

Byggeriet vil blive et markant element i Nyborg by og havn, og lokalplanen skal derfor sikre en høj arkitektonisk og landskabelig værdi i projektet. Lokalplanen kan derfor forventes at indeholde detaljerede bestemmelser, der regulerer facader og materielvalg mm.

Bebyggelsens boliger vil have bopælspligt.

Proces for udarbejdelse af lokalplan

- Igangsætning af lokalplan
- Udarbejdelse af lokalplan og miljøvurdering/evt. VVM
- Godkendelse af forslag til lokalplan
- Offentlig høring (8 uger)
- Udarbejdelse af hvidbog evt. tilretning af planen som følge af høringssvar
- Vedtagelse af lokalplanen
- Projektering
- Byggeansøgning
- Byggeri igangsættes
- Byggeri modtager ibrugtagningstilladelse

Borgerinddragelse

Der må forventes, at projektet har interesse blandt borgerne i Nyborg. Administrationen vil fremlægge en proces for borgerinddragelse for Teknik og Miljøudvalget, når en sådan er afstemt med Bøg Madsen Ejendomme.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for boligbebyggelsen "Det Nye Sølyst"

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Indstillingen godkendt.

Liste V og liste A stemmer for indstillingen (4).

Rune Christensen (V) undlader at stemme.

Liste C og Liste F stemmer imod indstillingen (2).

Liste C og liste F ønske at bevare den nuværende bygning og ønske at fastholde nuværende lokalplan.

Ole Tyrsted Jørgensen (F) ønsker at benytte standsningsretten og begærer sagen i byrådet.

Bilag

20241210 Det Nye Sølyst - Ny boligbebyggelse i Nyborg

Punkt 5: Beslutning: Frivillige dyrkningsaftaler i BoringsNære BeskyttelsesOmråder

S2020-47947

Sagsfremstilling

I forbindelse med indgåelse af frivillige dyrkningsaftaler indenfor et BoringsNært BeskyttelsesOmråde (BNBO) kan opstå restarealer, som er vanskelige at dyrke hensigtsmæssigt, fordi BNBO udformningen ikke tager hensyn til arealernes brugsgrenser (matrikelgrænser, afstand til markskel mv.). I sådanne tilfælde kan det aftales, at disse restarealer (arronderinger) udenfor BNBO også omfattes af dyrkningsaftalen med de samme restriktioner.

Af tillægsaftalen til Pesticidstrategi 2017-2021 fremgår det, at berørte lodsejere skal have fuldstændig erstatning for deres tab. Erstatning i forbindelse med ekspropriation er skattefritaget. Skattefritagelse i forbindelse med frivillige aftaler kræver imidlertid, at Byrådet har udtrykt vilje til at udstede påbud i sagen, så erstatningen kan gives på ekspropriationslignende vilkår.

Byrådet har på møde 25. januar 2022 vedtaget følgende: "Rådighedsindskrænkninger indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) vil blive gennemtvunget ved påbud i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24 og således på ekspropriationslignende vilkår, hvis det ikke lykkes at indgå en aftale".

Denne beslutning omfatter imidlertid ikke arealer, som ligger udenfor BNBO (de ovenfor nævnte restarealer), da vi på daværende tidspunkt ikke kendte udformningen af disse. For at skattefritagelse også kan omfatte disse arealer, er det nødvendigt, at Byrådet behandler sagen igen. Ligeledes kræver det, at den risikovurdering, som ligger til grund for nødvendigheden af rådighedsindskrænkninger indenfor BNBO også omfatter disse arealer.

Et BNBO er det område omkring en boring, hvor grundvandet strømmer frem til boringen indenfor et år. Arealet umiddelbart udenfor BNBO har de samme geologiske og hydrologiske forhold som indenfor BNBO. Såvel området med BNBO som området med de nærliggende restarealer udgør vandværkets indvindingsopland, som er det areal, hvor vandet strømmer mod boringen, og jo tættere på boringen jo større behov er der for beskyttelse. Administrationen er af den opfattelse, at det også er nødvendigt at beskytte restarealerne mod forurening, da de er meget tæt på BNBO.

Nyborg Forsyning og Service er i færd med at indgå aftale med 2 lodsejere, hvis arealer er omfattet af BNBO ved Tårup Vandværk, og Kerteminde Forsyning har BNBO, som berører 3 lodsejere i Nyborg Kommune. For begge forsyningsselskabers vedkommende involverer aftalerne foruden BNBO også restarealer udenfor BNBO (der henvises til vedlagte kort og udkast til aftaler).

Kerteminde Forsyning indgår de frivillige dyrkningsaftaler med baggrund i "Indsatsplan for kildepladserne Skovsbo og Bremerskov". Indsatsplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i Kerteminde Kommune den 25. maj 2023. Nyborg Kommune var medlem af det koordinationsforum, som rådgav Kerteminde Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af indsatsplanen. Nyborg Kommune er derfor enig i Kerteminde Kommunes risikovurdering, som skal udmøntes i, at der ikke må anvendes pesticider indenfor aftalearealerne. Da aftalerne er indgået med baggrund i indsatsplanen, skal i dette tilfælde anvendes § 26a i miljøbeskyttelsesloven til at udtrykke ekspropriationsvilje.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Kerteminde Forsyning: Direktionen indstiller, at rådighedsindskrænkninger indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og de på kortene viste restarealer (arronderinger) udenfor BNBO vil blive gennemtvunget ved påbud i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 26a og således på ekspropriationslignende vilkår, hvis det ikke lykkes at indgå en aftale.
Nyborg Forsyning og Service: Direktionen indstiller, at rådighedsindskrænkninger indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og de på kortene viste restarealer (arronderinger) udenfor BNBO vil blive gennemtvunget ved påbud i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24 og således på ekspropriationslignende vilkår, hvis det ikke lykkes at indgå en aftale.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Indstillingen anbefales.

Bilag

Kerteminde Forsyning - Udkast Henning Poulsen Aftaletekst_1_frivillig_aftale_inde_n for_indsatsplan

Kerteminde Forsyning - Matr 1g areal med BNBO og arrondering

Kerteminde Forsyning - Udkast Svend Erik Larsen mfl. Aftaletekst_1_frivillig_aftale_inde_n for_indsatsplan

Kerteminde Forsyning - Matr 1h areal med BNBO og arrondering

Kerteminde Forsyning - Udkast Birgit Larsen og Benny Lombye Olsen
_Aftaletekst_1_frivillig_aftale_inde_n for_indsatsplan

Kerteminde Forsyning - Matr 1i areal med BNBO og arrondering

NFS - Aftale om permanent grundvandsbeskyttelse Matrikel 7a

NFS - BNBO med arrondering matrikel 7a ved Boring DGU 156.125 på mark

NFS - BNBO med arrondering matrikel 7a ved Boring DGU 156.440 ved vandværket

NFS - Aftale om permanent grundvandsbeskyttelse Matrikel 10a og 12e

NFS - BNBO med arrondering matrikel 10a ved Boring DGU 156.125 på mark (2)

NFS - BNBO med arrondering matrikel 12e ved Boring DGU 156.440 ved vandværk (1)

Punkt 6: Orientering: Etablering af et fælles ejendomscenter

S2024-22193

Sagsfremstilling

Direktionen har i forbindelse med organisationsændringerne pr. 1. august 2023 besluttet, at der skal etableres et fælles ejendomscenter "FM Ejendomscenter" i Teknik, Miljø og Erhverv med virkning pr. 1. januar 2025.

Dette indebærer, at det faglige og økonomiske ansvar for alle kommunens ejendomsopgaver samles, herunder indvendig og udvendig vedligeholdelse, tekniske installationer, forsyning, rengøring, udearealer, renovering og energieffektiviseringer mv.

Visionen er at samle ansvaret for og ressourcerne til ejendomsrelaterede opgaver under én enhed. Enheden arbejder for at prioritere opgaven med at få de bedst mulige faciliteter for alle kommunens borgere og medarbejdere.

Den fælles ejendomsfunktion etableres som en selvstændig afdeling i Teknik og Miljø, så der centralt er fokus på de strategiske opgaver vedrørende porteføljestyring, klimareduktioner, større vedligeholdelsesopgaver, samlet effektiviseringsstrategi mv., mens det tekniske servicepersonale som udgangspunkt foreslås organiseret i geografiske distrikter, og fortsat møder ind på de skoler, plejecentre, dagtilbud og øvrige institutioner, hvor de tekniske serviceopgaver skal udføres.

BDO og Accenture har som eksterne konsulenter understøttet forberedelsen af den nye organisering af ejendomsområdet i Nyborg Kommune. De forberedende aktiviteter har omfattet at få skabt et solidt datagrundlag på ejendomsområdet, dækkende både økonomidata, ejendomsdata og data omkring den aktuelle kapacitetsudnyttelse af kommunens ejendomme.

Økonomiudvalget har 19. februar 2024 godkendt, at der bliver arbejdet videre med etablering af en fælles ejendomsfunktion pr. 1. januar 2025. Med baggrund i anbefalinger fra konsulenterne blev der i løbet af 2024 arbejdet med etablering af FM Ejendomscenter i 3 spor, som gives status på neden for.

Etablering af den fælles ejendomsfunktion pr. 1. januar 2025 er en del af den politiske aftale om budget 2025 og fremgik også af direktionens budgetforslag til budget 2025, herunder høringsmaterialet til 1. behandling og orientering til byrådet 15. august 2024.

Det fælles ejendomscenter er administrativt organiseret under Teknik, Miljø og Erhverv og i den politiske organisation under Teknik- og Miljøudvalget.

Etablering af FM Ejendomscenter

Til etablering af den nye organisation er der nedsat en inddragende projektorganisation med flere arbejdsgrupper og følgegrupper. Repræsentanter fra kommunale institutioner, de berørte medarbejdere, ledelsen og eksperter på området har deltaget i en inddragende proces i 3 forskellige spor, som beskrives nedenfor.

Spor 1: Modeludvikling for FM Ejendomscenter

Modeludvikling og gennemførelse af en implementering- og inddragelsesproces sker i fem arbejdsgrupper: "Opgaver", "Økonomi", "Personale", "Ejendomsportefølje og samarbejde" og "Central Ejendomsfunktion".

Målsætning med indsatsen er at lægge fundamentet for en sikker driftsorganisation, der går i drift pr. 1. januar 2025 og bliver videreudviklet i løbet af 2025. Nedenfor er status på de indsatser.

Personale:

Pr. 1. januar 2025 bliver 39 teknisk servicemedarbejdere flyttet fra selvstyrende afdelinger/institutioner til FM Ejendomscenter under Teknik, Miljø og Erhverv. Omkring halvdelen af de ansatte er i flexjob, skånejob, deltidsjob mv. Der lægges vægt på, at denne medarbejdergruppe fortsætter i deres nuværende arbejdsforhold. I fremtiden vil deres kompetencer blive udviklet og brugt på tværs af ejendomme. Det vil ske med fokus på den enkeltes mulighed, og ifm. ændringer vil der blive varslet efter gældende regler.

Alle medarbejdere er sikret fortsat ansættelse, idet der ikke i projektet er lagt op til besparelser/reduktioner på personale i sammenhæng med etablering af FM Ejendomscenter.

Nyborg Kommune er opdelt i 3 geografiske distrikter Nord, Syd og By, hvor det tekniske servicepersonale vil arbejde som team for at løse opgaverne i distrikter (se distriktsfordeling i bilag). Alt teknisk servicepersonale møder som hidtil op på deres nuværende lokationer. Nogle af dem kommer til at løse opgaver i nærliggende kommunale bygninger i området.

Til koordination af opgaver i distrikterne er der ansat 3 distriktskoordinatorer. Deres opgave er at koordinere og prioritere opgaverne blandt teknisk servicepersonale og løse praktiske opgaver i ejendomme.

Forberedelsen til at tage imod teknisk service personale fra institutioner er godt i gang. Personalet har bl.a. haft besøg af leder for Teknisk Service, og de har fået et nyhedsbrev samt indkaldelse til et distriktsmøde og fællesmøde i december 2024 (se nyhedsbrev i bilag).

Samarbejde:

Eksterne konsulenter fra BDO og Accenture har understøttet forberedelsen af den nye organisering af ejendomsområdet i Nyborg Kommune og har ligeledes indgået i orientering og dialogmøder med involverede parter.

Dialogmøderne om samarbejdsaftalen med alle kommunale institutioner er godt i gang. Det forventes, at en stor del af dialogmøderne afholdes frem til 1. januar 2025. Resten vil blive afholdt i løbet af første kvartal 2025. Formålet med samarbejdsaftalen er at tydeliggøre fordeling af roller, ansvar, økonomi, serviceniveau, kommunikation i hverdagen og samarbejdsformen (se eksempel på samarbejdsaftalen i bilag).

For at sikre et godt samarbejde med skolerne afholdes der ekstra dialogmøder med skoleledergruppen. Der bliver ligeledes løbende sendt nyhedsbreve til lederne i institutioner i kommunale ejendomme (se nyhedsbrev til ledelsen i bilag)

Der arbejdes bl.a. på opbygning af intranet til FM Ejendomscenter, så det er nemt for institutioner at komme i kontakt med de relevante medarbejdere for ejendomme. Fx distriktskoordinator, teknisk service, vedligeholder og rengøringsleder mv.

Opgavestyring:

Brugen af fagsystemet Caretaker udvides, så der opbygges en mere professionel tilgang til styring af alle vedligeholdelsesopgaver i kommunale ejendomme. Udvendig vedligehold var hidtil organiseret centralt, mens ansvar og økonomi for indvendigt vedligehold og udenomsarealer var organiseret decentralt. På nuværende tidspunkt er der et godt grundlag for tegningsmateriale og et godt overblik over vedligeholdelsesbehovet for udvendigt vedligehold. Det forventes, at registrering af behov for indvendigt vedligehold i bygninger samt registrering af opgaver og udarbejdelse af plejeplaner for udenomsarealer sker i løbet af 2025.

Ambitionen med registrering af vedligeholdelsesplaner er at kunne klassificere tilstanden for vedligehold i alle kommunale ejendomme. Det vil skabe muligheder for bedre prioritering af ressourcer og eventuelle investeringer i bygninger. (se klassificeringsmodellen i bilag).

En arbejdsgruppe med repræsentanter fra teknisk service planlægger lige nu implementering af en app, hvor de planlagte drifts- og serviceopgaver i ejendomme præciseres og planlægges. Det digitale årshjul er et hjælpeværktøj til at lette hverdagen og løse opgaverne effektivt.

I starten af 2025 igangsættes etablering af en ny udbudsplatform, hvor alle leverandører på ejendomsområdet kan tilmelde sig en liste med udbudte opgaver.

Derudover arbejdes der på en række opgaver, der handler om kommunikation, økonomistyring, personalehåndtering og organisering af ressourcer samt MED-system. For at lykkes med implementering af FM Ejendomscenter og gennemføre udviklingsprojekter, er der ansat en projektleder til at drive udviklingsprojekterne ift. udvikling af drift og optimering af bygningsarealer.

Spor 2: Potentialeanalyse for ejendomsdrift og arealoptimering

Økonomisk potentialeanalyse på ejendomsområdet, herunder optimering af ejendomsdrift, energiforbrug, opsigelse af lejemål, bedre kapacitetsudnyttelse mv.

Målsætning med indsatsen er at skabe rammerne for optimering af ejendomsdrift og bedre udnyttelse af arealer. Nedenfor er status på de indsatsen.

Datagrundlag:

BDO og Accenture har gennemført en række analyser som en led i de forberedende aktiviteter for FM Ejendomscenter. Konsulenterne har været med til skabt et solidt datagrundlag på ejendomsområdet, dækkende både økonomidata, ejendomsdata og data omkring den aktuelle kapacitetsudnyttelse af kommunens ejendomme.

Den indledende dataanalyse viste, at Nyborg Kommune ejer mere end 117 ejendomme med et samlet areal på over 174.700 m². I 2022 var Nyborg Kommunes udgifter til de kommunalt ejede ejendomme ca. 111,5 mio. kr., herunder lønomskostninger til ejendomsrelateret personale samt vedligeholdelsesaktiviteter finansieret af anlægsmidler. Det giver en gennemsnitlig udgift på ca. 640 kr./m². De opgjorte tal er excl. boligdelen på ældreområdet samt lejeboliger ejet af kommunen. Udover det har Nyborg Kommune (i 2022) en række eksterne lejemål, hvor de samlede drifts- og lejeudgifter i alt udgjorde ca. 18,5 mio. kr.

Der er udsendt spørgeskemaer vedrørende 92 ejendomme i Nyborg Kommune om anvendelsen af de enkelte ejendomme. Undersøgelser viser at der er stort potentiale for en bedre udnyttelse af arealer og ejendomme.

Effektivisering af bygningsdrift:

Analysen viser en række økonomiske potentialer for bedre udnyttelse af ressourcer, når ansvar og ressourcer for ejendomsrelaterede opgaver samles under FM Ejendomscenter (se rapporten i bilag). Potentialerne kan fx indfries ved at skabe:

- Fælles udbud og bedre opgavestyring.
- Standardisering og harmonisering af serviceniveauer på tværs af organisationen.
- Teamsamarbejde om bygningsdrift på tværs af funktioner i ejendomsområdet og øget brug af "Best practice".
- Minimering af u hensigtsmæssige snitflader ved at samtænke ressourcerne til udvendigt og indvendigt vedligehold, renoveringer og ombygninger samt løbende bygningsdrift.
- Energirenovering og brug af nye teknologier kommunale ejendomme.

At indfri de økonomiske potentialer tager tid, og det nye FM Ejendomscenter har til opgave om at optimere brugen af ressourcer på ejendomsområdet.

Optimering af bygningsarealer:

Analyse af arealudnyttelse i Nyborg Kommune viser stort potentiale for arealoptimering (se ejendomsanalysen i bilag). At indfri potentialerne for arealoptimering kræver dog en langsigtet ejendomsstrategi.

Selv om analysen peger på ledige arealer på en række ejendomme, kan det være vanskeligt her nu at udnytte arealerne klogt. Før en rokade kan igangsættes, er der en række forhold, der skal undersøges og behandles. Det kan fx være geografisk spredning af ejendomme med potentialer, hensynet til udvikling af lokalområder, hensynet til udvikling af kommunale aktiviteter, borgerne mulighed for transport, hensynet til arbejdsmiljøforhold og lokalplan, behovet for investering i ombygning og flytning af aktiviteter mm.

Der er påbegyndt drøftelse af målsætninger og principper for arealoptimering i kommunale ejendomme. Det handler konkret om, hvordan vi optimalt bruger eksisterende gode ejendomme, og hvordan vi kan reducere antallet af kvadratmeter ved at opsi eksterne lejemål eller sælge ejendomme. Der arbejdes på at opbygge strategiske dialogfora med fagområder for at drøfte nuværende og kommende arealbehov. For at lykkes med arealoptimering er der også behov for kulturudvikling, hvor vi styrker tanken om fælles ejerskab over ejendomme på tværs af fagområder.

Der vil inden for den kommende tid fremlægges et oplæg om udmøntning af vedtagne besparelser i budget 2025 på ejendomsområdet samt oplæg om bedre udnyttelse af arealer i kommunale bygninger og lejemål. Nyborg Kommune afventer konkret oplæg fra eksterne konsulenter til økonomisk potentialeanalyse på ejendomsområdet (Spor 2), og herunder de eksterne konsulenter konkrete forslag til optimering af ejendomsdrift, energiforbrug, opsigelse af lejemål, bedre kapacitetsudnyttelse mv.

Der er i løbet af 2024 truffet en række nye politiske beslutninger, som vanskeliggør udmøntningen af de vedtagne besparelser på ejendomsområdet. Der er derfor behov for, at gentænke hvad det er muligt at realisere. Det skyldes fx at Borgerservice ikke er flyttet til Ringvej, der er ikke lukket mindre skoler i Frørup og Aunslev, salg af Avlsgården og grund med lokaler til Serviceteamet er endnu ikke gennemført, reduktion af anlægsramme til klubfaciliteter for roklubben, behov for nye lokaler til Familieindgangen, nye lokaler til Værestedet, at Aktivcentre ikke organiseres ved plejehjem, at der ikke sker centralisering og harmonisering af Madproduktion i Madhuset, behov for lokaler til en ny afdeling Organisation og Udvikling, nye lokaler til faste tværgående teams i hjemmeplejen, nye lokaler til den fælles ejendomsfunktion osv.

Ejendomscenteret og direktionen vil i første halvår 2025 præsentere en Ejendomsstrategi til drøftelse og beslutning. Med en ejendomsstrategi ønskes at opstille klare målsætninger, principper og handlingskataloger, der giver en retning for arbejdet med arealoptimering i de kommende 2-3 år.

Vedligeholdelseefterslæb på kommunale ejendomme:

I modsætning til effektiviseringspotentialer på ejendomsområdet opstår også et efterslæb på vedligeholdelse af kommunale ejendomme. Efterslæb skyldes bl.a. udgiftsstigninger som følge af øgede krav til byggeri vedrørende CO2 og brandkrav samt de generelle prisstigninger på byggeri som følge af flere års inflation.

Spor 3: Potentialeanalyse på fritidsområde

Dataanalysen på Kultur- og Fritidsområdet viser, at Nyborg Kommune har en ganske omfattende ejendomsportefølje på ca. 47.500 kvm fordelt på et større antal ejendomme.

Målsætning for indsatsen er at øge sambrug af foreningslokaler og klubhuse, og derved at reducere antallet af bygningsarealer og udgifterne til ejendomsdrift, så de kommunale lokaler udnyttes bedst muligt.

Med baggrund i analysen er der i samarbejde med Kultur- og Fritidsudvalget og Folkeoplysningsudvalget udarbejdet et forslag til principper for flytning af foreninger (se principperne i bilag). Principperne viser, at der kan opstå situationer, hvor foreninger vil blive nødt til at skulle benytte andre kommunale faciliteter end de hidtil har benyttet. For at sikre at en mulig flytning af foreninger bliver så god en proces som muligt, vil Nyborg Kommune sikre, at det sker på en ordentlig måde og i dialog med foreningerne. I den kommende tid vil FM Ejendomscenter i tæt samarbejde med Kultur, Fritid og Turisme arbejde med arealoptimering på området.

Økonomi i FM Ejendomscenter

Der er i forbindelse med budget 2025 sket en omplacering af personale og økonomi fra de selvstyrede afdelinger/institutioner til den fælles ejendomsfunktion.

Den budgetmæssige konsekvens ved etableringen af den fælles ejendomsfunktion er at budgettet er steget under Teknik- og Miljøudvalget, hvor FM Ejendomscenter er placeret, og tilsvarende er faldet på øvrige udvalgsområder, hvor budgetterne er flyttet fra.

Både budgettet og forbruget registreres fortsat på de regnskabsmæssige funktionsområder, som er gældende for et område, jævnfør den autoriserede kontoplan for kommuner, således at de kommunale nøgletal forbliver korrekte.

For de overførte budgetter til bygningsdrift (decentral bygningsvedligeholdelse, vedligeholdelse af udenomsarealer, øvrige bygningsudgifter, vagtordning og renovation) gælder, at der for årene 2021, 2022 og 2023 er beregnet et gennemsnit af udgifterne i perioden, som er overført fra de decentrale afdelinger til de nyoprettede afdelinger under FM Ejendomscenter. Der er foretaget korrektioner, såfremt der har været afholdt udgifter indenfor grupperingerne i de pågældende år, som ligger udenfor et "normalår" Der er foretaget en gennemsnitlig prisfremskrivning fra 2022 til 2025 på 6,64%

For ServiceTeam er budgetterne overført uden ændringer (krone til krone) til nyoprettet afdeling under FM Ejendomscenter fra budget 2025. Udgifterne er fordelt ud på decentrale afdelinger under FM Ejendomscenter ud fra det rengøringsbudget, som er i nuværende budget.

Teknisk servicepersonale fra institutioner og Intern Service er overført til nyoprettet afdeling under FM Ejendomscenter fra budget 2025. Til hvert årsværk er tillagt et overhead på 10.000 kr. årligt til arbejdstøj, telefon, uddannelse mv. For deltidsansatte er beløbet reduceret forholdsmæssigt.

For områderne central bygningsvedligeholdelse, forsikringer, skatter og afgifter, el, vand og varme er budgettet overført uden ændringer til den nyoprettede afdelingen under FM Ejendomscenter.

Der er under FM Ejendomscenters budgetramme sket budgetreduktioner i forbindelse med vedtagelsen af budget 2025 på 2,464 mio. kr. årligt, fordelt med en rammebesparelse på 2 mio. kr., indkøbsbesparelse på 0,425 mio. kr. og digitaliseringsbesparelser på 0,038 mio. kr.

Herudover er der i ServiceTeam sket en budgetreduktion i 2025 på 1,487 mio. kr. stigende til 2,487 mio. kr. fra 2026 og fremefter med henblik på konkurrenceudsættelse samt budgetreduktioner vedr. indkøbsbesparelser på 0,034 mio. kr. og digitaliseringsbesparelser på 0,071 mio. kr.

Der er indarbejdet årlig driftsbesparelse på 1,5 mio. kr. til energibesparende investeringer og lavere energiforbrug under Teknik- og Miljøudvalget (kommunens samlede energiforbrug).

Specifikation af budget 2025-2028 er vedlagt som bilag. Budgettet viser, at der i 2025 i alt er budget på 76,9 mio. kr. i fælles ejendomsservice til ServiceTeam, teknisk servicepersonale, bygningsvedligeholdelse, renovation, forsikringer samt

el, varme og vand. Besparelser er fratrukket i budgettet.

Anlægsbudget til bygningsvedligeholdelse og idrætsanlæg samt energirenovering af kommunale bygninger er i investerings- og bevillingsoversigten placeret under Teknik- og Miljøudvalget.

Der er i budget 2025 afsat anlægsramme til bygningsvedligeholdelse, som er reduceret fra 15 mio. kr. i 2024 til 10 mio. kr. årligt fra 2025, samt en anlægsramme på 3 mio. kr. årligt til energibesparende investeringer.

Der skal være opmærksomhed på, at der udover anlægsbudget til vedligeholdelse og renovering ikke er afsat anlægsrammer til nybyggeri, modernisering og nyindretning af eksisterende bygninger, så anlægsbudget til sådanne byggerier skal afsættes særskilt.

Udmøntninger af alle anlægsbevillinger sker via fagudvalg, ØKU og Byrådet.

Der er ultimo november måned 2024 udsendt vejledning og information vedrørende bogføring i forbindelse med opstart af fælles ejendomsservice.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen om FM Ejendomscenter tages til efterretning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Orienteringen taget til efterretning.

Teknik- og Miljøudvalget ønsker status pr. kvartal.

Bilag

Specifikation af budget 2025 - 2028

D2024-264880 Principper for flytning af foreninger 57d22308-0d3e-4bad-bdd9-61963caa00b8

Distriktskort

Nyhedsbrev ansatte november 2024

Klassificeringsmodel Nyborg Kommune 2024 rev 01

Nyhedsbrev ledere november 2024

Udkast til Samarbejdsaftalen

rapport-nyborg-kommune_ejendomsområdet

Efterslæb på klimaskærm - 29.11.24

ejendomsanalyse-spørgeskemaundersøgelse

Punkt 7: Orientering fra direktør/chef for Teknik og Miljø

S2024-22217

Sagsfremstilling

Orientering fra direktør/chef for Teknik og Miljø.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Ansættelsesproces af ny chef for Teknik og Miljø.

Samarbejde mellem ny udviklingsenhed og Teknik og Miljø.

Punkt 8: Orientering fra formand/udvalgets medlemmer.

S2024-19592

Sagsfremstilling

Orientering fra formand/udvalgets medlemmer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

- Ikke anvendelse af rottegift.
- Prøveboringer af vand ved Langeskov.
- Afholdt møde om udmøntning af tilgængelighedspulje.
- Lovliggørelse af autocamper dispensation.
- Bygninger på Marina som en del af ejendomscenter.
- Flytning af TMU mødetidspunkt til kl. 15.30.
- Prioritering af lokalplaner.
- Ledelsesinformation.

Punkt 9: Orienteringssager

S2024-19462

Sagsfremstilling

Til Teknik- og Miljøudvalgets orientering vedlægges administrative afgørelser med videre som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

Landzonetilladelse til hestepension og hestestald med 8 hestebokse og 2 striglepladser

Landzonetilladelse til container samt lovliggørelse af parkeringsområde 300 m²

Beslutning Grøn Trepert - Udpegning af politisk repræsentation til de lokale treparter

Landzonetilladelse

Planklagenævnets afgørelse Åmose 4, 5540 Ullerslev

Punkt 10: Underskriftsside

S2024-19510

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget godkender beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på 'Godkend' i First Agenda.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 06-01-2025

Underskrevet.