

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 11-10-2021

Mødedato Mandag d. 11. oktober 2021 kl. 09:00

Mødested Borgmesterens mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse dagsorden.....	3
Boligforeningen '32 - Etablering af 6 familieboliger i Askelunden, Skema A.....	4
Tidspunkt for afstemning på Mandø og anden afstemning i forbindelse med kommunalvalget.....	7
Udkast til strategi for Vadehavet som Verdensarv 2021-2025.....	9
Forslag til kommuneplanændring 2020.65 og lokalplan 10-020-0001 for Boligområde nord for Kro	13
Nedlæggelse af 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4.....	17
Nedlæggelse af plejeboligerne på Strandgården.....	20
Lukket: Godkendelse af pris og vilkår for salg af erhvervsareal.....	24
Lukket: Valg af hovedbankforbindelse.....	25
Lukket: Indgåelse af aftale om skorstensfejning.....	26
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	27
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	28

Punkt 1: Godkendelse dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Godkendt.

Punkt 2: Boligforeningen '32 - Etablering af 6 familieboliger i Askelunden, Skema A

20/11535

Resumé

Byrådet godkendte den 21. december 2020 skema A for Boligforeningen '32 projekt, indeholdende 18 familieboliger, i Askelunden. Efterfølgende har Boligforeningen '32 ansøgt om udvidelse af projektet med 6 boliger. Boligforeningen '32 har med baggrund i Byrådets beslutning om udmøntning af grundkapital, den 7. juni 2021, fremsendt skema A ansøgning om etablering af yderligere 6 familieboliger i Askelunden, Esbjerg Ø. Boligerne opføres i Hedelundgårdparken på en grund, hvor der er nedlagt en institution.



Askelunden 1-11, 6715
Esbjerg N

Matr.nr. 10 ar, Jerne, Esbjerg
Jorder

Grundarealet i alt 8.765 m²

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har med udgangen af maj 2020 opsagt lejemålet af institution beliggende i Askelunden. Opsigelsen medfører et tab for Boligforeningen '32, som vil påvirke de øvrige beboere i boligforeningen. Boligforeningen har med baggrund i dette ønske om at nedrive institutionsbygningerne og opføre 24 rækkehuse (tæt/lav) på grunden.

Byrådets beslutning for udmøntning af grundkapital for budget 2020 til 2023, den 17. august 2020 indeholdt opførelsen af de 18 familieboliger, der opføres som rækkehuse (tæt/lav). Det samlede boligareal udgør 1.710 m² og der er tale om 3-rumsboliger på 95 m² stykket. Med baggrund i byrådets beslutning den 7. juni 2021 udvides projektet med 6 boliger, svarende til en forøgelse af boligarealet på 570 m². De 6 boliger vil som de øvrige 18 boliger være 3-rumsboliger på 95 m² stykket.

Boligerne tilgodeser Esbjerg Kommunes ønske om, at der placeres almene boliger i hele Esbjerg by, samt kriteriet om at projekter, hvor kommunen har nedlagt institutioner, prioriteres og derved sikre, at boligforeningerne ikke lider unødvendig økonomisk tab. Boligerne ligger i forlængelse af Boligforeningens afdeling 8 – Hedegårdene. Afdeling 8 er etableret som etagebyggeri, hvorfor etableringen af rækkehusene ved siden af vil være med til at sikre diversitet i boligtyperne i boligområdet. Ved at etablere afdelingen så tæt på en eksisterende afdeling i området, vil der være

mulighed for at opnå stordriftsfordele. Boligforeningen Fremad har ligeledes en afdeling med rækkehuse i området og disse er meget eftertragtede. Der er derfor en forventning om, at dette også vil afspejle sig, når de nye boliger skal udlejes.

Efter byggeriets udførelse stilles der som betingelse for skema A, at Boligforeningen '32 bruger byggeskadefonden til eftersyn af byggeriet.

I forlængelse af byggeriets opførelse anmodes Esbjerg Kommune om, at der gives tilladelse til at de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB18) afviges (se bilag – Fravigelser AB18), jf. vedlagte bilag. DAB, som står for projekteringen, vurderer at bemærkningerne og fravigelser er en konsekvens af, at der er tale om almene byggeri med dertilhørende finansiering, krav om kvalitetssikring o.lig. Ændringer i AB18 har ingen indflydelse i forhold til Esbjerg Kommune.

Dansk Byggeri og BL (Danmarks Almene boliger) har udarbejdet oversigt over fravigelser til AB 18, som begge parter er enige i, er velbegrundede. De fremsendte fravigelser/præciseringer er indenfor de aftalte rammer.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 29 – Pantsætning.

Almenboliglovens, kapitel 8 og 9 – Nybyggeri.

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

Bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 – Fravigelser i forhold til ABR og AB

Byggetilladelse skal ansøges særskilt.

Økonomi

Familieboligerne bygges med en ramme, hvor maksimumbeløbet er 348.330 kr. pr bolig tillagt 16.910 kr. pr. m², hvilket svarer til 11.728.680 kr.

Projektet finansieres af afsat grundkapital ved budget 2020-23. Ved skema A ansøgningen har Boligforeningen '32 oplyst en anskaffelsessum på 11.728.680 kr., hvoraf grundkapitalen er 10% svarende 1.172.868 kr. Den øvrige finansiering af projektet sker ved 2% beboerindskud og 88% realkreditlån.

Det er først ved skema B, som skal endelig fremsendes senest 15 måneder efter godkendelse af skema A, at den endelige anskaffelsessum fastlåses og derfor kendes kommunens endelige grundkapitaludgift først der. Grundkapitalen på 1.172.868 kr. er afsat ved Byrådets beslutning den 7. juni 2021.

Der er foretaget konkret indberetning om finansieringen af de 6 familieboliger med et samlet boligareal på 570 m². Hertil er beregningen, at sluthuslejen bliver på ca. 884 kr. pr. m² eller en månedlig husleje på eks. forbrug på 6.998,3 kr. pr. lejemål.

Boligforeningen '32 vurderer, at huslejeniveauet ikke vil medføre udlejningsbesvær.

Esbjerg Kommune skal yde garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Opførelsen af familieboligerne skal ske efter gældende lokalplan.

Indstilling

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

1. der gives tilsagn til Boligforeningen '32 skema A ansøgning om 6 familieboliger beliggende Askelunden 1-11, Esbjerg N, så der samlet opføres 24 familieboliger på grunden.
2. bemærkningerne og fravigelserne fra AB18 godkendes. Derudover skal Boligforeningen anvende ABR og AB, samt at Byggeskadefonden foretager eftersyn af byggeriet.
3. der ydes grundkapital op til 1.172.868 kr.
4. der ydes kommunegaranti for den del af lånet, der ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver.

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Godkendt.

Bilag

Fravigelser AB18

Punkt 3: Tidspunkt for afstemning på Mandø og anden afstemning i forbindelse med kommunalvalget

17/19089

Resumé

Ved afholdelse af kommunal- og regionrådsvalget tirsdag den 16. november 2021 foreslås det, at afstemningsstedet på Mandø åbner kl. 9.00.

Sagsfremstilling

Afstemningen på valgdagen finder sted efter reglerne i den kommunale valglovs kapitel 5. Det er Byrådets ansvar at sørge for gennemførelsen af valghandlingen, og denne opgave kan ikke delegeres.

Afstemningen foregår på ét afstemningssted i hvert afstemningsområde. Med en lovændring i 2016 ændredes tidspunktet for påbegyndelsen af afstemningen fra kl. 9.00 til kl. 8.00. Afstemningen fortsætter til kl. 20.00.

Mandø kan sammen med en række småøer undtages fra bestemmelsen om at påbegynde valget kl. 8.00. Dette kræver Byrådets godkendelse senest 15 dage før valgdagen.

Det foreslås, at denne mulighed benyttes, således afstemningsstedet på Mandø først åbner kl. 9.00.

Dette er begrundet i, at der er få vælgere på øen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om kommunale og regionale valg §§ 51-52

Indenrigsministeriets vejledning nr. 9450 af 16. juni 2021 om afholdelse af kommunale og regionale valg den 16. november 2021.

Kompetencer

Økonomiudvalg > Byråd

Høring

Forslaget er afstemt med valgsekretæren på Mandø.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med gældende lovgivning at afstemningsstedet på Mandø åbner kl. 9.00.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Byrådet, at valgstedet på Mandø åbner kl. 9.00 i forbindelse med kommunal- og regionrådsvalget 2021.

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Godkendt.

Punkt 4: Udkast til strategi for Vadehavet som Verdensarv 2021-2025

21/21339

Resumé

Styregruppen for Verdensarv har, for at videreføre udmøntningen af de politiske forpligtelser, udarbejdet et nyt udkast til Strategi for Vadehavet som Verdensarv for perioden 2021-2025. Strategien afløser Strategi for Verdensarv Vadehavet 2016-2020. Direktør Erik Jespersen deltager i Kultur & Fritidsudvalgets behandling af sagen.

Sagsfremstilling

Den danske del af Vadehavet blev i 2014 udpeget af UNESCO til Verdensarv. En sådan udpegning har åbnet mange potentialer for udvikling lokalt i vadehavsregionen.

Styregruppen for Verdensarv fik med vedtagelsen af den lokale organisering af arbejdet med verdensarv det politiske opdrag til at tage ansvar og initiativ i forhold til at:

- Forankre verdensarven lokalt og skabe ejerskab
- Formidle potentialet i verdensarven
- Sikre en bæredygtig udvikling og høj kvalitet
- Forbinde det lokale samarbejde med samarbejdet mellem Tyskland og Holland
- Bidrage til udvikling af den fælles Trilaterale Verdensarvsstrategi
- Sikre indsigt i nye målgrupper

Styregruppen for Verdensarv har for at videreføre arbejdet taget initiativ til gennemførelsen af en intern opstarts-workshop i gruppen samt en virtuel workshop med deltagelse af Strategiforum – som består af interessenter fra området, og på baggrund af resultaterne af disse workshops stået for udarbejdelsen af udkast til en strategi for arbejdet i den danske del af verdensarven frem mod 2025.

For at aktivere strategien vil der efterfølgende blive udarbejdet en handleplan med inddragelse af interessenterne. Handleplanen vil indeholde de konkrete initiativer, der skal igangsættes for at implementere strategien.

For at skabe fælles retning i arbejdet med verdensarven har man i Strategien udvalgt 5 temaer som man vil fokusere på:

Tema 1: Benyttelse og beskyttelse

- Bæredygtighed i turisme og erhverv

Vi ønsker at have særlig opmærksomhed på den vigtige balance mellem beskyttelse og benyttelse, i arbejdet med turisme og erhvervsinteressernes behov for at drive en rentabel forretning, og samtidig sikre et fælles ansvar for beskyttelsen af den unikke natur og kultur i og omkring Verdensarv Vadehavet.

- Infrastruktur

Der er fokus på at infrastruktur kan give bedre muligheder for at opleve Verdensarv Vadehavet, og medvirke til at beskytte de sårbare områder, og samtidig kan infrastruktur understøtte hensigtsmæssig adfærd - Code of Conduct - og en bæredygtig benyttelse.

- Code of Conduct og formidling

Arbejdet med Code of Conduct – vær den gode gæst og formidlingen gør en stor forskel, og at det har en afgørende betydning, når vi skal beskytte verdensarven, og samtidig ønsker en bæredygtig udvikling af området i og omkring verdensarven.

Tema 2: Vi synliggør Vadehavet

- Hele Danmarks DNA

Vi vil synliggøre Vadehavet, og arbejde for at gøre det til en del af hele Danmarks DNA, så området bliver kendt i den brede danske befolkning. Vi vil arbejde for at styrke samarbejdet med nationale og lokale uddannelses- og forskningsaktører, og fastholde betydningen af samarbejdet med børn og unge,

- Synliggørelse og branding

I Strategi for Verdensarv Vadehavet 2021 er det et af målene at øge vores synlighed og understøtte den branding, der foregår hos de mange involverede aktører og den fælles branding af verdensarven.

- Turisme

Vi vil være kendt som en bæredygtig destination med fokus på både beskyttelse og benyttelse. Vores fremadrettede historiefortælling skal kobles med FN's Verdensmål, og på samme tid forbinde det lokale og internationale.

- Lokalt ejerskab

Synliggørelse, historiefortælling og branding skal i højere grad også involvere de lokale borgere, der kender til og oplever Vadehavet. Vi vil fortsat involvere lokale virksomheder og undersøge nye muligheder for partnerskab.

Tema 3: Kulturarv

- Sammenhæng mellem natur og kultur

Med strategien ønsker vi at kendskabet til Vadehavets unikke kultur øges og at der skabes en sammenhæng mellem natur og kultur. Vi tror, at på den måde skabes en synergi, som understøtter ejerskabet til verdensarven og forståelsen for den unikke natur og kulturarven.

Tema 4: Fra lokalt til nationalt og internationalt fokus

- Vi er forbundet i den fælles verdensarv med tyske og nederlandske kolleger og gennem UNESCO med hele verden. Beslutninger lokalt har derfor også betydning internationalt og vice versa.

Strategien skal have lokalt ejerskab og være relevant nationalt såvel som internationalt. Vi har fokus på det konkrete, så tingene kommer til at ske og bliver vedkommende for de mennesker der bor her, arbejder her, og besøger området.

Tema 5: Uddannelse og forskning

- Vi vil have fokus på, hvordan vi kan øge involveringen af forsknings- og uddannelsesinstitutionerne i arbejdet i og omkring Vadehavet og øge den lokalt baserede forsknings- og uddannelsesindsats. Vi vil afsøge de muligheder, der er for at styrke båndene mellem forskningsverdenen, vadehavssamarbejdet og relevante involverede aktører.

Lovgrundlag, planer mv.

UNESCOs Verdensarvskonvention.

Økonomi

I forbindelse med budgetlægning 2022 er der i relation til samarbejdet om udarbejdelsen af en ny strategi for Vadehavet som Verdensarv fremsendt et udviklingsforslag om afsættelse af 200.000 kr. om året. Midlerne skal sikre, at vi kan igangsætte forskellige tiltag, herunder være medfinansierende på større projekter for så vidt angår Esbjerg Kommune.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Arbejdet med implementeringen og opfølgningen af strategien vil blive gennemført i den allerede eksisterende organisation, som involverer blandt andet de fire vadehavskommuner – Varde, Esbjerg, Fanø og Tønder, Miljøstyrelsen og Nationalpark Vadehavet, og derudover vil eksisterende netværkssamarbejder indgå i arbejdet.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Kultur & Fritidsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

De initiativer, som vil have planmæssige konsekvenser, bliver behandlet særskilt.

Indstilling

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

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-08-2021

Godkendt.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 21-09-2021

Godkendt, idet udvalget beslutter, at der ønskes endnu et tema i strategien, hvor der er fokus på lokalbefolkning og borgerinddragelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Sagen tilbagesendes forvaltningen med henblik på at beslutningen i Kultur & Fritidsudvalget belyses nærmere, og at eventuelle ændringer i strategien koordineres med Tønder, Varde og Fanø Kommune

Bilag

Udkast til strategi for Vadehavet som Verdensarv 2021-2025

Fælles politisk forelæggelse Projektorganisation Verdensarv fra 2014_2015.

Repræsentation i Styregruppe og strategiforum

Punkt 5: Forslag til kommuneplanændring 2020.65 og lokalplan 10-020-0001 for Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup Syd

20/23542

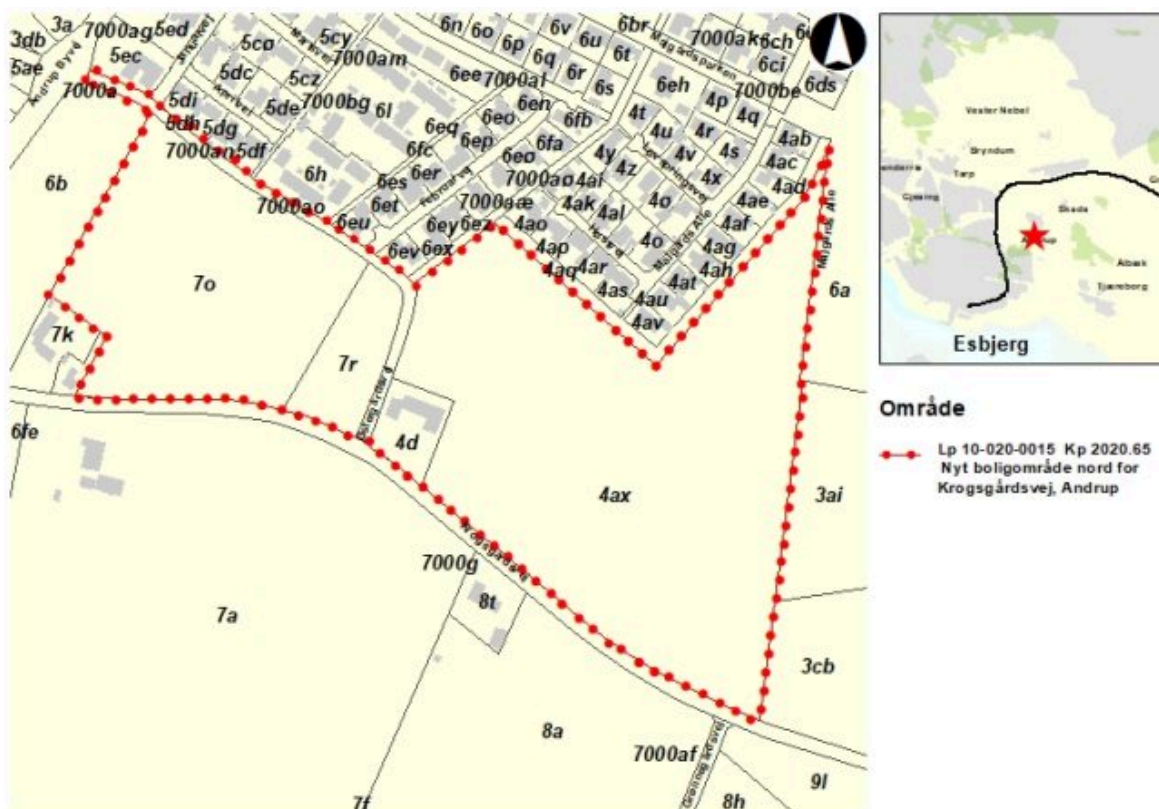
Resumé

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplanændring og en lokalplan for at muliggøre etablering af et boligområde syd for Andrup. Baggrund for planerne er at imødekomme en efterspørgsel på byggegrunde i Andrup.

Formålet med denne lokalplan er dermed;

- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt-lav og åben-lav bebyggelse,
- at sikre gode, hensigtsmæssige stiforbindelser inde i området samt til resten af Andrup, skolen og grønne rekreative områder,
- at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,
- at sikre at arkitekturen indpasses bedst muligt i forhold til skoven og resten af landskabet i området.

Da området for en del er udpeget som oversvømmelsestruet i kommuneplanen er det desuden et formål at håndtere overfladevand med løsninger, der bidrager til områdets naturmæssige og rekreative værdier.



Sagsfremstilling

Plan & Miljøudvalget har 1.12.2020 godkendt igangsættelsen af planlægningen for et boligområde til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse tæt på skov og åbent land umiddelbart syd for Andrup.

Lokalplanområdet ligger på den nordlige side af Krogsgårdsvej og syd for Andrup. Lokalplanområdet skal omfatte følgende eksisterende matrikler; 7o, 7r, 4d og 4ax samt del af 7000ao, alle i Andrup, Esbjerg Jorder. Den eksisterende ejendom på matrikel 7o (Krogsgårdsvej 79) opkøbes af grundejer på matrikel 7k, hvorfor en mindre del af matrikel 7o vil blive en del matrikel 7k.

Kommuneplanændringen giver mulighed for et nyt boligområde omgivet af en grøn kile. En del af området, der i kommuneplan 2018-2030 er udlagt til boligområde, er uegnet til bebyggelse grundet udpegning af oversvømmelsestrussel og fordi det ligger inden for en skovbyggelinje. Kommuneplanændringen vil derfor kunne sikre de naturmæssige og rekreative værdier i området.

En stor del af den østlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som hhv. alvorligt oversvømmelsestruet og håndterbar oversvømmelsestruet. Dette skyldes primært at klimafremskrivninger peger i retning af udfordringer med høj grundvandsstand. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, som godtgør at disponeringen af arealerne tager højde for afstand til grundvand samt vandets naturlige afstrømning og, at bebyggelse og adgang til denne er sikret mod oversvømmelse fra overfladevand eller grundvand i fremtiden. Vandhåndteringsplanen er vedhæftet dette dagsordenspunkt som bilag. Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse foregår inden for lokalplanområdet.

I vandhåndteringsplanen står der, at der er dårlige nedsivningsforhold i området. Derfor er det, jf. vandhåndteringsplanen, ikke muligt for den enkelte grundejer at nedsive regnvandet på egen grund, såsom det kræves i Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området skal separatloakeres, så DIN Forsyning håndterer almindelig regn. For at kunne håndtere større regnmængder skal alle veje og ejendomme etableres med dræn, hvorved vandet ledes til et større grønt område inden for lokalplanområdet.

Udover drænledninger etableres omkring hele udstykningen drængrøfter med en dybde på 1-1,5 m. Grøfterne skal følge terrænets naturlige fald rundt om udstykningen. De vil derved bortlede eventuelt grundvand, der måtte stå op i området, samt overfladevand, der nedsiver

i topjorden men bremses af de dybereliggende lerlag. Trods ovenstående tiltag, vil det være forventeligt, at der i perioder vil komme til at stå vand i haver og på fællesarealer inden for lokalplanområdet.

I lokalplanen stilles der krav om, at vandhåndteringsløsningerne skal indpasses landskabets karakter og bidrage positivt til områdets naturmæssige og rekreative værdier. Det muliggøres at modellere landskabet og terrænregulere i det omfang, det er nødvendigt for håndteringen af overfladevand, til rekreative formål samt byggemodningen af området. Der er dog ikke nogen specifikke bestemmelser om, hvordan landskabet i området skal udformes, da den konkrete udformning af området fastlægges i forbindelse med projekteringen.

Det forventes, at lokalplanområdet kan rumme op mod 40 enfamiliehuse og 1-2 storparceller med ca. 20-30 etage- eller tæt-lave boliger. For at kunne udnytte arealet bedst muligt, muliggør lokalplanen boligbyggeri i op til 2 etager. I lokalplanlægningen er der lagt vægt på tilrettelæggelse af hensigtsmæssige vej- og fællesarealer samt gode stiforbindelser i de grønne arealer i området.

Hele lokalplanområdet ligger inden for en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Derfor er der også lagt vægt på, at bebyggelsen indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet mod øst, der er udpeget som værdifuldt landskab. Skovbyggelinjen skal søges reduceret til 30 m ved Miljøstyrelsen for, at byggemodningsprojektet kan blive realiserbart.

Ved udstykning af dette område gøres det muligt senere at udstykke matriklerne syd for Krogsgårdsvej, jf. 'indefra – ud' – princippet, hvor udstykning sker i sammenhæng med eksisterende by. Områderne syd for lokalplanområdet er også udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Området er i Kommuneplanen udlagt til blandet boligområde. Heraf ændres en del til grønt rekreativt område. Den nordøstlige del af lokalplanområdet er udlagt til jordbrugsområde og vil også blive til grønt rekreativt område. Derfor vurderes det at denne plan skal i offentlig høring i 8 uger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

8 uger

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at plangrundlaget godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 21-09-2021

Udsat.

Forvaltningen oplyser

Efter behandling i Plan & Miljøudvalget den 21. september 2021 ønskes vandhåndteringen i byggemodningen i Andrup yderligere belyst.

En mindre del af det østlige lokalplanområde er i Kommuneplanen udlagt som oversvømmelsestruet og lidt mere er udlagt som håndterbar oversvømmelse. Der byggemodnes ikke på de oversvømmelsestruede arealer og der tages hånd om håndterbare oversvømmelsestruede områder.

I den vestlige del af lokalplanområdet bremses nedsivningen af et dybereliggende lerlag, hvilket medfører, at vandet i perioder "strander" i de øverste jordlag.

Fremskrivningen af klimaforandringerne for årene 2041-2100 viser, at der i den vestlige del af lokalplanområdet vil være en risiko for et område med vand 0,5 m under terræn.

I dette område forventes det med stor sandsynlighed, at der, efter ekstremregnhændelser eller perioder med længerevarende regn, vil stå vand i jorden tæt på terræn i haverne i en kortere periode.

Vand tæt ved terræn forventes at opstå med en frekvens på 2-10 år. Det vil sige mellem hvert andet eller tiende år, fra år 2041-2100 vil der i en kortere periode efter ekstreme regnhændelser stå vand tæt ved terræn på grund af tilbageholdelse af vand i de øvre jordlag. Ovennævnte har desværre ikke været tydeliggjort i sagsfremstillingen til mødet 21. september 2021.

Der er i vandhåndteringsplanen peget på flere tiltag til løsning af disse ekstreme hændelser og de håndterbare oversvømmelsestruede arealer. Bl.a. skal vejkanter og sokler drænes permanent, og der etableres grøfter i plantebælterne rundt om bebyggelserne. Der er planlagt effektiv afstrømning via veje og grønne arealer mod øst til de østlige lavereliggende engarealer via grøfteanlæg og Din Forsynings forsinkelsesbassin.

Sådanne tiltag vil generelt blive en del af kommende udstykninger i Esbjerg Kommune for derved effektivt at sikre udstykningerne mod den øgede og kraftigere nedbør samt stigende grundvandsstand.

Ud fra den udarbejdede vandhåndteringsplan er det Teknik & Miljø opfattelse, at en kommende byggemodning i Andrup vil være tilstrækkelig robust, både i relation til de lodsejere der køber grundene og i forhold til Esbjerg Kommune som byggherre.

På mødet vil de medarbejdere i Niras, som har udarbejdet vandhåndteringsplanen, nærmere redegøre for konsekvenser m.v.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-10-2021

Indstillingen følges.

Dobbelbehandlig

Sagen behandles på Økonomiudvalgsrådet og Byrådsmødet den 11. oktober 2021. Indstillingen fra Økonomiudvalget sendes til byrådsmedlemmerne umiddelbart efter Økonomiudvalgsrådet.

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Godkendt.

Bilag

boligomraade-nord-for-krogsgaardsvej-i-andrup-syd (2).pdf

Lp10-020-0001 Bilag A Matrikelkort.pdf

Lp10-020-0001 Bilag B Lokalplankort.pdf

Lp10-020-0001 Bilag C Servitutrederegørelse.pdf

Andrup Syd - Klimasikring og afvanding.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 1.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 2.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 3 _ Krogsgårdsvej_ Udstykningsforslag_29062021_A1_1000.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 4.pdf

Lp 10-020-0001 Bilag D Illustrationsplan.pdf

Punkt 6: Nedlæggelse af 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4

20/4636

Resumé

Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30 blev politisk vedtaget mandag den 18. januar 2021. I sektorplanen blev det besluttet at nedlægge 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4, 6700 Esbjerg.

Nedlæggelse af boligafdelingen sker efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1.

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at anvende Højvangshaven 2 og 4 som en udbygning af Esbjerg Sundhedscenter, mens beboerne flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo i det nordlige Gjesing pr. 1. november 2021, jf. byrådsbeslutningen nævnt ovenfor.

Boligafdelingen skal derfor nedlægges med 12 af boligafdelingens samlede 18 boliger, når borgerne er fraflyttet. Det vil koste 4.875.000 kr. at indfri 12/18 af restgælden pr. ultimo juni 2021. Et beløb, der er afsat budgetmidler til i forbindelse med beslutningen om en større omstrukturering af kommunens plejecentre i Budget 2016-19, hvor mindre plejecentre blev besluttet lukket.

Sagsfremstilling

Byrådets vedtagelse af Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30 medførte, at 12 almene ældreboliger på Højvangshaven 2 og 4 skal nedlægges og borgerne flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo pr. 1. november 2021. Boligerne har været anvendt som plejeboliger med døgnbemandet plejepersonale.

De 12 plejeboliger har været en del af den almene boligafdeling 8407 Højvangshaven 2-16 med i alt 18 almene ældreboliger. Med nedlæggelsen bliver de 12 boliger udskilt, så de seks resterende ældreboliger – Højvangshaven 6, 8, 10, 12, 14 og 16 – forbliver i boligafdelingen.

De 12 plejeboliger opsiges efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1:

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at anvende Højvangshaven 2 og 4 som en udbygning af Esbjerg Sundhedscenter, som mangler areal til deres aktiviteter. Højvangshaven 2 og 4 udmatrikuleres fra den nuværende matrikel til matriklen 3t, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder (Esbjerg Sundhedscenter).

Nedlæggelsen af de 12 plejeboliger medfører, at 12/18 af restgælden i det oprindelige lån for boligafdelingen skal indfries. Det oprindelige lån i boligafdelingens bygninger var på 9.122.100 kr. og pr. juni 2021 er restgælden 5.127.140 kr. Kommunekredit har indikeret, at det vil koste 4.875.000 kr. at nedbringe 12/18 af lånet pr. ultimo juni 2021. Lånets obligationsserie handles meget sjældent, og derfor er indikationen behæftet med nogen forbehold.

Der ydes ikke statslig ydelsesstøtte til lånet.

Herudover skal indskud af grundkapital i de 12 plejeboliger på 1.437.200 kr. afskrives med 12/18-del af indskuddet, i alt med 958.100 kr.

Indfrielsen af 12/18 af lånet på i alt 4.875.000 kr. vil blive dækket af budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”, som blev afsat ved Budget 2016-19 med forslag SO (10-1b). Puljens formål er, at der er usikkerhed, om plejecentrene kan sælges til restgælden. Derfor blev der afsat 15 mio. kr. Heraf er der 10.850.000 kr. tilbage. De allerede anvendte 4.150.000 kr. blev anvendt i forbindelse med salget af Riberhus ultimo 2016, hvor salgsprisen var 4.150.000 kr. mindre end restgælden.

Puljen vil - efter indfrielse af ovennævnte restgæld – indeholde 5.975.000 kr.

Udbetaling Danmark har været kontaktet i forhold til accept af nedlæggelse af boligafdelingen og indfrielsen af restgælden, hvilket er blevet accepteret - se bilag 2.

I nedlægningsprocessen har Landsbyggefonden været næste instans, som skulle godkende nedlæggelsen af plejeboligerne. Dette er ligeledes sket – se bilag 3.

Esbjerg Kommune har dermed accept af, at boligerne kan nedlægges.

Boligafdelingen 8407 Højvangshaven 2-16 blev på afdelingsmødet den 16. august 2021 orienteret om den kommende nedlæggelse af Højvangshaven 2 og 4.

Plejehjemsbeboerne er blevet opsagt med tre måneders varsel, jf. Almenlejelovens bestemmelser.

Beboerne får betalt flytteudgifterne af Esbjerg Kommune. Borgerservice i Esbjerg Kommune har i løbet af september måned vejledt beboere og pårørende ude på de respektive plejehjem om indskudslån, boligstøtte, anmeldelse af flytning til Folkeregistret og øvrige spørgsmål.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenlejeloven §85 – Opsigelse af lejeaftale

Almenboligloven §27 – Afhændelse af ejendomme

Almenboligloven §28 – Væsentlig forandring (herunder nedlæggelse af boliger)

Almenboligloven §37 – Forelæggelse af kommende nedlæggelse af boligerne på afdelingsmødet.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

I Lokalplan 01-040-0002 tillægges Højvangshaven 2 og 4 matrikel nr. 3t, ejerlav Spangsbjerg, Esbjerg Jorder (Esbjerg Sundhedscenter), mens Højvangshaven 6-16 bevarer matrikel nr. 3u, ejerlav Spangsbjerg, Esbjerg Jorder.

Høring

Tilsynet for Støttet Byggeri udtaler følgende:

- Tilsynets behandling af nedlæggelsen og efterfølgende afhændelse af grunden sker med baggrund i Byrådets afgørelse i nærværende sag.

Indstilling

Direktøren for Fritid, Sundhed & Omsorg indstiller, at

1. 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4 opsiges efter almenlejelovens §85, stk. 1 nr. 1, jf. Byrådets vedtagelse af Sektorplan 2020-30.
2. Restgælden på 4.875.000 kr. indfries ved at fratække beløbet fra budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”. Indfrielsen sker, når beboerne er fraflyttet.
3. Indskud af grundkapital i kommunale ældreboliger på 1.437.200 kr. skal afskrives med 12/18-del af indskuddet, i alt 958.100 kr.
4. De 12 kommunale ældreboliger nedlægges, jf. Almenboliglovens §27 og 28.
5. Bygningerne Højvangshaven 2 og 4 fremadrettet anvendes og bliver en del af Esbjerg Sundhedscenter, jf. Byrådets vedtagelse af Sektorplan 2020-30.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Godkendt.

Bilag

Byrådsbeslutning om lukning af Højvangshaven 2 og 4 - indstillingspunkt 7

Udtalelse fra Udbetaling Danmark vedrørende nedlæggelse af 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4

Udtalelse fra Landsbyggefonden om nedlæggelse af 12 plejeboliger Højvangshaven 2 og 4

Punkt 7: Nedlæggelse af plejeboligerne på Strandgården

21/19098

Resumé

Byrådet vedtog med Budget 2016-19, at Strandgården med 21 plejeboliger skulle lukke som plejehjem, når det nye plejehjem Sirius Seniorbo stod færdigt. Herefter skal ejendommen sælges. Selvsamme beslutning fremgår også af Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30, som blev politisk vedtaget mandag den 18. januar 2021.

Nedlæggelse af boligafdelingen sker efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1.

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at omdanne Strandgården til seniorvenlige boliger efter en lokalplansændring. Lokalplansændringen skal gøre et salg af ejendommen mere attraktivt, end den nuværende lokalplan tillader. De nuværende beboere flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo i det nordlige Gjesing pr. 1. november 2021, jf. byrådsbeslutningerne nævnt ovenfor.

Boligafdelingen skal derfor nedlægges, når borgerne er fraflyttet. Det vil koste 12.058.900 kr. at indfri restgælden pr. ultimo juni 2021. Indfrielsen vil blive finansieret af dels de resterende budgetmidler - som blev afsat i forbindelse med beslutningen om en større omstrukturering af kommunens plejecentre i Budget 2016-19, hvor mindre plejecentre blev besluttet lukket - på 5.975.000 kr. og den resterende del finansieres af det kommende salg af Strandgården.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog med Budget 2016-19, at Strandgården skulle lukke som plejehjem, når det nye plejehjem Sirius Seniorbo stod færdigt, og herefter skal ejendommen sælges. Selvsamme beslutning fremgår også af Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30, som blev politisk vedtaget mandag den 18. januar 2021. De 21 almene ældreboliger har været anvendt som plejeboliger med døgnbemandet plejepersonale.

De 21 plejeboliger har udgjort den almene boligafdeling 8414 Hjerting Strandvej 70.

De 21 almene ældreboliger opsiges efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1:

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at omdanne Strandgården til seniorvenlige boliger efter en lokalplansændring. Lokalplansændringen skal gøre et salg af ejendommen mere attraktivt, end den nuværende lokalplan tillader. De nuværende beboere flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo i det nordlige Gjesing pr. 1. november 2021, jf. byrådsbeslutningerne nævnt ovenfor.

Nedlæggelsen af de 21 plejeboliger medfører, at restgælden i boligafdelingens oprindelige lån skal indfries. Det oprindelige lån i boligafdelingens bygninger var på 11.802.800 kr. og pr. juni 2021 er obligationsrestgælden 8.467.135 kr. Kommunekredit har indikeret, at det vil koste 12.058.900 kr. at indfri lånet pr. ultimo juni 2021. Lånets obligationsserie handles meget sjældent, og derfor er indikationen behæftet med nogen forbehold.

Ved juni terminen er ydelsen 358.889 kr. som fordeler sig med 291.251 kr. til beboerne, 13.527 kr. til kommunen og 54.110 kr. til statslig ydelsesstøtte på lånet.

Herudover skal indskud af grundkapital i de 21 boliger på 907.900 kr. afskrives.

Indfrielsen på i alt 12.058.900 kr. vil blive dækket på to måder. For det første vil budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”, som blev afsat ved Budget 2016-19 med forslag SO (10-1b), dække. Puljens formål er, at der er usikkerhed om plejecentrene kan sælges til restgælden. Derfor blev der afsat 15 mio. kr. Heraf er der 5.975.000 kr. tilbage. De allerede anvendte 9.025.000 kr. blev anvendt i forbindelse med henholdsvis salget af Riberhus ultimo 2016, hvor salgsprisen var 4.150.000 kr. mindre end restgælden og på indfrielse af restgælden i Højvangshaven 2 og 4 på 4.875.000 kr.

For det andet vil salgsprisen af Strandgården efter lokalplansændringen kunne finansiere det resterende beløb på 6.083.900 kr. Derfor bedes kommunekassen lægge 6.083.900 kr. ud, og selvsamme beløb vil tilgå, når den attraktive grund i Hjerting sælges - formentlig i 2023. Dette vil teknisk set foregå ved, at der meddeles en tillægsbevilling på 6.083.900 kr. i 2021. I 2023 vil der meddeles en negativ tillægsbevilling til salg af Hjerting Strandvej 70 med selvsamme beløb.

Udbetaling Danmark har været kontaktet i forhold til accept af nedlæggelse af boligafdelingen og indfrielsen af restgælden, hvilket er blevet accepteret - se bilag 2.

I nedlægningsprocessen har Landsbygefonden været næste instans, som skulle godkende nedlæggelsen af plejeboligerne. Dette er ligeledes sket – se bilag 3.

Esbjerg Kommune har dermed accept af, at boligerne kan nedlægges.

Boligafdelingen 8414 Hjerting Strandvej er på afdelingsmødet den 16. august 2021 blev orienteret om den kommende lukning.

Plejehjemsbeboerne er blevet opsagt med tre måneders varsel, jf. Almenlejelovens bestemmelser.

Beboerne får betalt flytteudgifterne af Esbjerg Kommune. Borgerservice i Esbjerg Kommune har i løbet af september måned vejledt beboere og pårørende ude på de respektive plejehjem om indskudslån, boligstøtte, anmeldelse af flytning til Folkeregistret og øvrige spørgsmål.

Vision 2025

Energi i hverdagslivet, herunder attraktive boliger.

Livskvalitet og sundhed, herunder at sikre de bedste tilbud for alle aldersgrupper i kommunen – i dette tilfælde kommunens seniorer.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenlejeloven §85 – Opsigelse af lejeaftale

Almenboligloven §27 – Afhændelse af ejendomme

Almenboligloven §28 – Væsentlig forandring (herunder nedlæggelse af boliger)

Almenboligloven §37 – Forelæggelse af kommende nedlæggelse af boligerne på afdelingsmødet.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Udarbejdelse af ny lokalplan for Hjerting Strandvej 70 med matrikel nr. 6ax, ejerlav Hjerting By, Guldager. Nuværende lokalplan er lokalplan nr. 372.

Høring

Tilsynet for Støttet Byggeri udtaler følgende:

- Tilsynets behandling af nedlæggelsen og efterfølgende afhændelse af grunden sker med baggrund i Byrådets afgørelse i nærværende sag.

Indstilling

Direktøren for Fritid, Sundhed & Omsorg indstiller, at

1. 21 plejeboliger på Strandgården, Hjerting Strandvej 70 opsiges efter almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1, jf. Byrådets vedtagelse af lukning og salg af plejehjemmet.
2. Restgælden på 12.058.900 kr. indfries. Beløbet finansieres med henholdsvis resterende budgetmidler fra budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”, 5.975.000 kr., og af et kommende salg af ejendommen – i alt 6.083.900 kr. Indfrielsen sker, når beboerne er fraflyttet.
3. Jf. pkt. 2 meddeles tillægsbevilling til indfrielse af lån med 6.083.900 kr. i 2021.
4. Der meddeles negativ tillægsbevilling til salg af Hjerting Strandvej 70 med 6.083.900 kr. i 2023.
5. De 21 kommunale ældreboliger nedlægges, jf. Almenboliglovens §27 og 28.
6. Der udarbejdes en ny lokalplan for plejehjemmets matrikel, så et salg til seniorvenligt byggeri bliver muligt.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Godkendt.

Såfremt salgssummen overstiger restgælden, ønsker udvalget dette provenu anvendt til lokaler til udekørende teams og til seniorboliger på den eksisterende grund.

Beslutning Økonomiudvalget den 11-10-2021

Direktørens indstilling godkendt.

Bilag

Byrådsbeslutning om lukning af Strandgården - indstillingspunkt 5

Udtalelse fra Udbetaling Danmark vedrørende nedlæggelse af 21 plejeboliger på Strandgården

Udtalelse fra Landsbyggefonden vedrørende 21 plejeboliger på Strandgården

Punkt 8: Lukket: Godkendelse af pris og vilkår for salg af erhvervsareal

20/9427

Punkt 9: Lukket: Valg af hovedbankforbindelse

21/20954

Punkt 10: Lukket: Indgåelse af aftale om skorstensfejning

21/26017

Punkt 11: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

21/393

Punkt 12: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad

21/390