

# REFERAT Teknik & Byggeudvalget 2018-2021 d. 03-09-2021

**Mødedato** Fredag d. 03. september 2021 kl. 09:30

**Mødested** Beboerhuset Egekrattet

**Mødedeltagere** Søren Heide Lambertsen, Henning Ravn, Alex Sørensen, Anders Rohr Jørgensen, Mussa Utto

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information, forespørgsler og orientering.....	4
Opfølgning på Teknik & Byggeudvalgets møder med lokalrådene 2021.....	5
Renovering af udlejningsejendomme på Gl. Vardevej.....	7
Sydstjernen - Projekteringsbevilling.....	11
Ansøgning om dispensation fra afstandskravet til nedgravede affaldsbeholdere.....	15
Lukket: Godkendelse underskriftsblad.....	17

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

**Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 03-09-2021**

Godkendt.

## **Punkt 2: Information, forespørgsler og orientering**

20/28084

### **Information/forespørgsler**

- Status på vandløbsområdet
- Pulje til realisering af landsbyplaner

### **Generel orientering**

Intet.

### **Afgørelse truffet af forvaltningen efter bemyndigelse**

Intet.

### **Kompetencer**

Teknik & Byggeudvalget.

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Teknik & Byggeudvalget orienteres.

### **Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 03-09-2021**

Orientering givet.

# Punkt 3: Opfølgning på Teknik & Byggeudvalgets møder med lokalrådene 2021

20/23168

## Resumé

Teknik & Byggeudvalget har i foråret haft møder med lokalrådene, hvor ønsker og forslag blev drøftet.

På baggrund af de bemærkninger, der fremkom på møderne, har Teknik & Miljø udarbejdet ”Indkomne forslag fra lokalrådsmøder 2021”.

## Sagsfremstilling

En række forslag omhandler ønsker til trafikikkerhedsfremmende tiltag. Disse ønsker bør ses i sammenhæng med øvrige trafikikkerhedstiltag, og tages derfor med i prioriteringen af midler til trafikikkerhedsfremmende foranstaltninger, der forelægges Teknik & Byggeudvalget i et senere dagsordenspunkt.

Andre forslag omhandler ønsker til anlæg af cykelstier og bør ses i sammenhæng med prioriteringen til cykelstier, og tages derfor med i et senere dagsordenspunkt omhandlende prioriteringen af cykelstier.

Den sidste gruppe forslag omhandler forskellige forslag, der falder uden for ovennævnte kategorier.

Teknik & Byggeudvalgets pulje til lokalrådsønsker har i 2021 et samlet budget på 469.000 kr., da et tidligere prioriteret projekt om rampe ved Kammerslusen selv opnåede fuld finansiering.

Emne	Anlæg	Drift/ årlig
Gjesing		
Mere motion i skoven	100.000	5.000
Indkøb af diverse motionsudstyr samt opstilling af Info-tavler		
Jernved		
Omlægning af ca. 300 m. eksisterende fortov langs sydsiden af Gørdingvej fra Kulturhuset og til Sportsvej	70.000	
Sønderris		
Shelters mellem Jupitervænget og Marsvænger	50.000	5.000
Vester Nebel	82.000	0
Etablering af grussti gennem byskoven		
52.500 kr. til stabilgrus		
10.000 kr. til stiggrus		

15.000-25.000 kr. til arbejds løn og maskiner

82.000 kr. hvis de laver en del selv og selv står for vedligeholdelsen

Vejrup

T-krydset Vejrup Storegade og Gl. Hovedvej er stadig et stort ønske. 110.000 7.000

Lokalrådet vil i en vis grad selv stå for arbejdet, hvis Entreprenør kan levere chaussésten.

Gørding

50.000 0

Udskiftning af bænke på Stationspladsen

Vejrup

15.000 0

Indkøb af 3.000 forårsløg. Lokalrådet vil selv stå for lægningen

Grimstrup

120.000

Nye redskaber til legepladsen – Kratpladsen

I alt er der ønsket for

597.000 17.000

## Kompetencer

Teknik & Byggeudvalget

## Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- midler fra lokalrådspuljen prioriteres blandt de indkomne forslag

## Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 03-09-2021

Følgende projekter tildeles midler som ansøgt:

- Gjesing
- Sønderris
- Vester Nebel
- Vejrup (T-kryds)
- Gørding
- Vejrup (Blomsterløg)

Der tildeles kr. 60.000 til projektet i Grimstrup.

## Bilag

Indkomne forslag fra lokalrådsmøder 2021

## Punkt 4: Renovering af udlejningsejendomme på Gl. Vardevej

21/20439

### Resumé

I budget 2021-2024 blev der afsat rådighedsbeløb på 16,375 mio. kr. ekskl. moms til renovering af 66 boliger på Gl. Vardevej. Planen indeholdt en løbende renovering af boliger i takt med fraflytning over en 4-årig periode og renovering af baderum, opgange, kloak, vinduer samt udskiftning af tag.

Siden rådighedsbeløbet blev afsat, er der blevet foretaget flere udbedringer i de to bygninger bl.a. renovering af to bad i kældre samt trappeopgange. Efter input fra beboere og lokale aktører er blandt andet behovet for udskiftning af tag blevet revurderet. Ejendomme, Teknik & Miljø har vurderet, at taget kan holde 15-20 år mere, og at renovering af installationer i stedet bør prioriteres. Det kræver, at hele opgange á 10 boliger får renoveret installationer samtidig.

Der foreslås en ny renoveringsplan, hvor der over en periode på ca. 1,5 år renoveres 66 lejligheder, herunder installationer, vinduer, overflader og nyt inventar, baderum, opgange samt strømpeføring af kloakrør under kældergulve. Der foreslås en genhusningsplan, som omfatter udlejningsstop i hele boligafdelingen for at frigøre 10 lejligheder til genhusning af de lejere, som bor i den første opgang, der bliver renoveret. Efter renovering af en opgang er hensigten, at lejerne i nabo-opgangen bliver permanent genhuset i den renoverede opgang således, at der ikke er behov for at genhuse flere beboere midlertidigt.



### Sagsfremstilling

#### Baggrund

Esbjerg Kommune har en række udlejningsejendomme på Gl. Vardevej. Boligerne udlejes uden indbetaling af indskud, ligesom boligen ved fraflytning lejes ud igen uden nævneværdig renovering. Denne praksis er medvirkende til at holde huslejen på et fornuftigt niveau. En afledt følge af denne praksis er, at boligerne og fællesarealerne i dag fremstår nedslidte.

I budget 2018-2021 blev der afsat midler til udarbejdelse af en helhedsplan for hele Strandby-området, hvori området omkring Gl. Vardevej indgår. Med afsæt i helhedsplanen for Strandby området blev der udarbejdet et forslag til helhedsplan for kommunens udlejningsejendomme på Gl. Vardevej, som indeholder en beskrivelse af de fysiske forhold, en tilstandsrapport og forslag til renovering af ejendommene.

I forbindelse med vedtagelse af budget 2021-2024 blev der afsat 16,375 mio. kr. til at renovere 66 boliger, 7 baderum, 5 opgange, kloak, vinduer samt udskiftning af tag på Gl. Vardevej 57-71. Denne renovering indgår i 'ramme'-delen af helhedsplanen for Strandby-området. Formålet med renoveringen er at genoprette de byggetekniske udfordringer, forbedre driftsforholdene og driftsøkonomien, forbedre indeklime og fremtidssikre ejendommene.

I februar 2021 gennemførte Ejendomme, Teknik & Miljø en intern byggeteknisk vurdering af renoveringsbehovet af bygningerne, da projektets oprindelige plan, primært prioriteringen af udskiftning af taget, mødte kritik fra beboere og lokale aktører. Den interne byggetekniske vurdering fastslår, at taget har en restlevetid på 15-20 år, og at bygningernes installationer trænger til en gennemgribende renovering. Udskiftning af tag indgår i det langsigtede vedligeholdelsesbudget for ejendommene i perioden 2031-2040. De anbefalede installationsarbejder nødvendiggør, at hele opgange skal renoveres samtidig, hvilket kræver en genhusning af hele opgange, dvs. 10 lejemål pr. opgang. Der er 7 opgange i alt.

Beskrivelse af den nye plan for renovering af Gl. Vardevej

Renoveringsplanen bygger på den tidligere tilstandsrapport, den efterfølgende interne byggetekniske vurdering af renoveringsbehov samt dialog med beboere og lokale aktører.

Renoveringsplan omfatter:

- Renovering af 66 lejligheder, inkl. el-, vand- og varmeinstallationer, overflader, nyt inventar (køkken/toilet) og evt. fjernelse af udvalgte ikke-bærende vægge
- Udskiftning af vinduer mod gaden i boligerne på Gl. Vardevej 59-71 (bygning 2)
- Udskiftning af vinduer og døre mod gården/haven i nr. 57-71 (bygning 1 og 2 – driftsmidler i 2021 og 2026, midler i 2026 ønskes fremrykket og kan med fordel indgå i projektet).
- Renovering af fem baderum herunder anlæggelse af gulvvarme (to er blevet renoveret via driftsmidler)
- Strømpføring af kloakrør under kældergulve
- Renovering af fem opgange (to er blevet renoveret via driftsmidler)
- Renovering af installationer i lejlighederne i stueetagen på Gl. Vardevej 63, som p.t. anvendes af værestedet Morgenrøden

Plan for renoveringen fordrer en genhusning af hele opgange ad gangen således, at installationsarbejdet i lejlighederne kan udføres. Planen fordrer også, at nye installationer skal foretages i stueetagen i opgang 63, som udlejes til Morgenrøden, Borger & Arbejdsmarked.

Renoveringen forventes at kunne gennemføres på 1,5 år med forventet start ultimo 2022.

Renoveringen af udlejningsejendommene, herunder valg af materialer vil tage udgangspunkt i, at ejendommene efter renovering skal kunne holde til en høj udskiftningsrate, hvor størstedelen af lejernes adfærd betragtes som uforudsigelig, f.eks. på grund af misbrug og/eller psykisk lidelse. Derfor inddrages udvalgte lokale aktører i anlægsprojektet, f.eks. omkring skitseforslaget, valg af materialer, m.m. De lokale aktører er DAB viceværterne, værestedet Morgenrøden, aktiveringscentret Oqqumut, De Hjemløses Venner samt forfatter og kunstner Eva Merz.

Der samarbejdes med de lokale aktører omkring initiativer til at få inddraget beboerne i løbet af projektet. I juni 2021 blev der holdt et brugermøde på Gl. Vardevej, hvor forslag til plan for renovering blev præsenteret for beboerne. Planen blev yderligere kvalificeret af beboernes input, hvorefter et skitseforslag er blevet udarbejdet – se ”Skitseforslag af nye boliger på Gl. Vardevej”.

## Genhusningsplan

I forbindelse med renovering af lejlighederne skal der ske genhusning af beboerne.

Plan for genhusning indebærer en genhusning af beboere i frigjorte lejligheder i andre opgange på Gl. Vardevej, således beboerne ikke flyttes fra deres lokalområde, og at de skal flytte mindst muligt.

## Vision 2025

Renovering af boligerne på Gl. Vardevej vil bidrage til en forbedring af boligforholdene for beboerne.

## Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse af lov om leje (Lejeloven)

Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven).

## Økonomi

Byrådet har i budget 2021-24 afsat 16,375 mio. kr. til renoveringen. Dertil anmoder Sundhed- og Omsorgsudvalget at der afsættes yderligere rådighedsbeløb på 2,427 mio. kr. finansieret af driftsmidler afsat til vedligehold og renovering. Der er således afsat i alt 18,802 mio. kr. til projektet.

## Kompetencer

Sundhed & Omsorgsudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## Konsekvenser for andre udvalg

Sundhed & Omsorgsudvalget godkendte den 16. august følgende indstilling:

Direktøren for Fritid, Sundhed & Omsorg indstiller til Byrådet, at

1. den nye plan for renovering og genhusning med en samlet økonomi på 18,802 mio. kr. godkendes.
2. de afsatte rådighedsbeløb 16,375 mio. i budget 2021-2024 fordeles hen over perioden jf. den nye plan for renovering
3. der afsættes yderligere rådighedsbeløb på 2.427.050 kr. finansieret via driftsmidler som beskrevet under økonomi
4. sker der ændringer i projektets muligheder for gennemførelse, bliver ovenstående driftsmidler, der indgår som rådighedsbeløb, lagt ind i ejendommenes driftsbudget igen
5. der til Teknik & Byggeudvalget meddeles en projekteringsbevilling på 1,65 mio. kr. fordelt med 500.000 kr. i 2021 og 1.150.000 kr. i 2022
6. projekteringsbevilling finansieres af de afsatte rådighedsbeløb under Sundhed & Omsorgsudvalget i 2021 og 2022.

## Indstilling

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

- der meddeles en projekteringsbevilling på 1,65 mio. kr. fordelt med 500.000 kr. i 2021 og 1.150.000 kr. i 2022, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb.

## Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 03-09-2021

Godkendt.

## Bilag

Renovering af udlejningsejendomme på Gl. Vardevej - renovering - skitseforslag

## Punkt 5: Sydstjernen - Projekteringsbevilling

21/21856

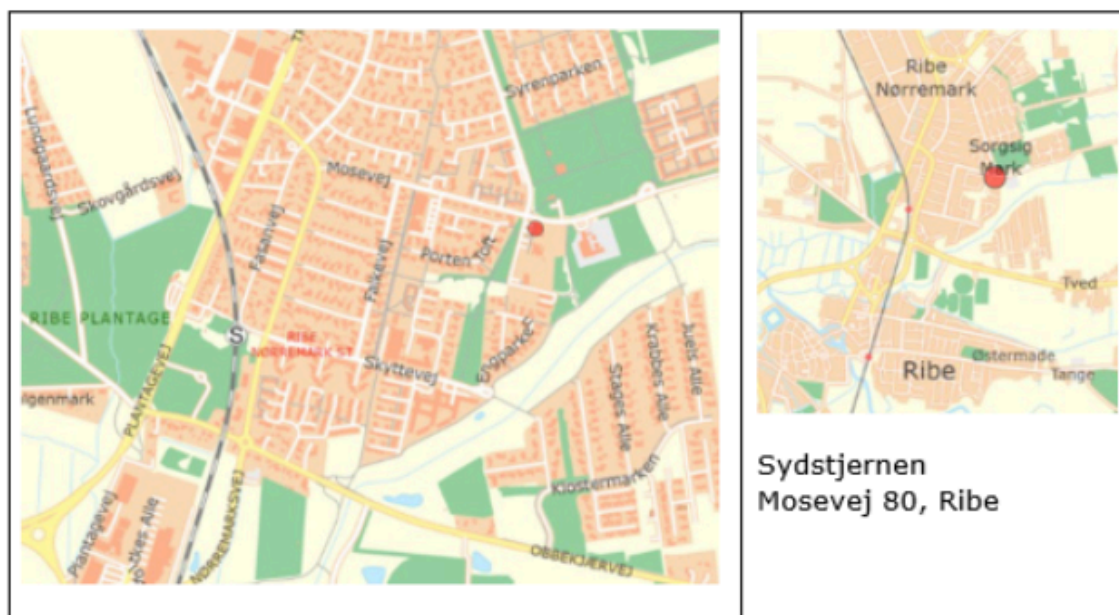
### Resumé

Sydstjernen i Ribe er en døgninstitution med 8 pladser. I budget 2019-2022 blev det vedtaget, at institutionen skulle udvides fra 8 til 16 pladser samtidig med, at institutionen Relatus skulle lukkes og lokalerne i Holsted skulle sælges. På grund af vigende belægning til målgruppen, som Relatus rummede, blev det politisk besluttet i november 2020 at nedlægge Relatus.

Institutionen er i dag nedlagt og bygningen er sat til salg.

En arbejdsgruppe har siden budgetvedtagelsen arbejdet med et ideoplæg for udvidelsen af

Sydstjernen. Ideoplægget blev drøftet på udvalgsmøde i Børn & Familieudvalget den 31. maj 2021, og har efterfølgende været i høring.



### Sagsfremstilling

Sydstjernen i Ribe er en døgninstitution med plads til otte anbragte børn og unge.

Institutionen er organiseret under Familiecentret i Social barn-ung-voksen.

Som vedtaget i budget 2019, skal Sydstjernen udvides fra 8 til 16 pladser.

For at overholde reglerne om maksimal byggeprocent, er der behov for at udvide Sydstjernens matrikel. Der er derfor indgået en aftale med naboinstitutionen Mosebo. Matrikuleringen medfører blandt andet, at et lege- og aktivitetsområde ved Mosebo skal

nedrives og reetableres andetsteds på Mosebos matrikel.

Den primære målgruppe for det nye Sydstjernen er børn og unge i alderen 8-18 år (eventuelt

med efterværn) med sociale og adfærdsmæssige problemstillinger der medfører, at de ikke umiddelbart kan få den rette støtte og rammer i plejefamilier, opvækstmiljøerne eller ungetilbuddene Ungdomspension/Ribegade.

Udvidelsen vil derfor betyde, at Sydstjernen kan rumme en målgruppe, som i dag er vanskelige at integrere i Kommunes øvrige tilbud - og som derfor ofte anbringes uden for Esbjergs kommunegrænser.

Sydstjernen skal efter om- og tilbygningen indeholde:

- 16 værelser
- Et større produktionskøkken
- En fleksibel institution med mulighed for at opdele børnegruppen og skærme de børn, der har behov for få stimuli

Der er lavet en tidsplan for anlægsprojektet. Byggeriet forventes, som beskrevet i ideoplægget, færdigopført i sommeren 2023

Fremadrettet Tidsplan:

August 2021- september 2021	Endelig godkendelse af ideoplæg og frigivelse af projekteringsbevilling
Oktober 2021 – maj 2022	Projektering, byggeansøgning, udbud og licitation
Juni 2022 – juli 2022	Ansøgning om anlægsbevilling
August 2022 – august 2023	Opførelse af byggeri samt reovering
September 2023	Ibrugtagning

## **Vision 2025**

Om- og tilbygning af døgninstitutionen Sydstjernen i Ribe understøtter Esbjerg Kommunes vision 2025's mål om Livskvalitet og sundhed.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Døgninstitution Sydstjernen er en åben døgninstitution jævnfør Servicelovens §66, stk. 1, n

7.

## **Økonomi**

Der er udarbejdet et skønnet anlægsbudget og den forventede anlægssum er på nuværende tidspunkt 13 mio. kr.

Ved budgetlægning for 2019 blev der afsat 11,0 mio. kr. til projektet. Byrådet har den 21. juni 2021 afsat yderligere 2,0 mio. kr. i 2022

Om- og tilbygning Sydstjernen	2021	2022	2023	I alt
Afsat rådighedsbeløb	500.000	12.500.000	0	13.000.000
Anlægssum forventet fordeling	500.000	6.500.000	6.000.000	13.000.000
Regulering af rådighedsbeløb		-6.000.000	6.000.000	

Der søges frigivet en projekteringsbevilling på 2,0 mio. kr. fordelt med 0,5 mio. kr. i 2021 og 1,5 mio. kr. i 2022.

Af det resterende rådighedsbeløb i 2022 søges 6,0 mio. kr. overført til 2023.

I budget 2022 er der indregnet indtægt på 1,45 mio. kr. vedr. et forventet salg af døgninstitutionen Huset Relatus i Holsted.

Den endelige anlægsudgift kendes når der er afholdt licitationen i april 2022

## Kompetencer

Børn & Familieudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## Konsekvenser for andre udvalg

Børn & Familieudvalget godkendte den 23. august 2021 følgende indstilling:

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked indstiller, at Børn & Familieudvalget:

1. Godkender ideoplæg og byggeprogram til udvidelse af Sydstjernen.
2. Anmoder Teknik & Byggeudvalget om at foranledige at der frigives en projekteringsbevilling på 0,5 mio. kr. i 2021 af det afsatte rådighedsbeløb under Børn & Familieudvalget.

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked indstiller, at det indstilles til byrådet:

1. at godkende flytning af rådighedsbeløb på 6 mio. kr. fra 2022 til 2023 indenfor Børn & Familieudvalgets budget.
2. at godkende flytning af rådighedsbeløb på -1,45 mio. kr. fra 2022 til 2021 indenfor Børn & Familieudvalgets budget.
3. at godkende flytning af 1,5 mio. kr. i 2022 fra Børn & Familieudvalgets anlægsramme til Teknik & Byggeudvalget til projektering.
4. at frigive rådighedsbeløb på -1,45 mio. kr. i 2021 fra Børn & Familieudvalgets budget
5. at godkende flytning af indtægt fra salg af ejendom i Holsted, som er det tidligere Relatus, fra Køb & Salg til Børn & Familieudvalgets budget.

## Høring

Ideoplæg og skitse har været sendt i høring hos og Udsatterrådet og Handicaprådet i juni måned 2021.

## Indstilling

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

1. 6,0 mio. kr. af det i 2022 afsatte rådighedsbeløb overføres til 2023

2. der frigives en projekteringsbevilling på i alt 2,0 mio. kr. fordelt med 0,5 mio. kr. i 2021 og 1,5 mio. kr. i 2022, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb

## **Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 03-09-2021**

Godkendt.

## **Punkt 6: Ansøgning om dispensation fra afstandskravet til nedgravede affaldsbeholdere**

21/23004

### **Resumé**

Dansk Almennyttigt Boligselskab søger om dispensation til at etablere nedgravede affaldsbeholdere med en afstand på op til 75 meter fra hoveddør til affaldsstationen i stedet for de 50 meter, som er praksis i forbindelse med lukning af skakte.

### **Sagsfremstilling**

På vegne af Dansk Almennyttigt Boligselskab (DAB) søger Ingeniører'ne om dispensation fra afstandskrav for placering af nye nedgravede affaldsbeholdere.

I forbindelse med nedlæggelse af affaldsskakte i boligselskabets etageboliger i Hedegårdene, beliggende på Askelunden 2-16, Birkelunden 1-16, Cederlunden 1-15 samt Egelunden 1-17 ønskes der etableret en fremtidssikret affaldsløsning. Boligforeningen ønsker en nedgravet affaldsløsning.

Teknik & Byggeudvalget har tidligere besluttet på baggrund af en konkret sag fra en boligforening, at i forbindelse med lukning af skakte og etablering af nedgravede affaldsløsninger skal der maksimalt være 50 meter fra hoveddøren til den nedgravede affaldsløsning. Dette er efterlevet af boligforeningerne og private ejendommejerere med enkelte undtagelser, hvor det ikke kan overholdes grundet de eksisterende fysiske forhold.

I forslaget fra Ingeniører'ne på vedhæftede situationsplan er der indtegnet placering af de affaldsstationer med nedgravede affaldsbeholder samt en 50 meter ring, som angiver, hvilke dele af bebyggelsen, der ligger henholdsvis indenfor og udenfor 50 meter zonen. Det samme for 75 meter.

I forslaget fra Ingeniører'ne er affaldsstationerne placeret fortrinsvist på den vestlige side af vejene, idet der på den østlige side af vejene er el-forsyningsledninger til området. De ønsker ikke, at affaldsstationerne placeres på begge sider af vejene (med en afstand til nærliggende affaldsstation på ca. 15 meter), idet det medfører betydelige ekstra omkostninger til etablering af yderligere 6 affaldsstationer.

Boligforeningen har desuden et ønske om, at affaldsbeholdere generelt placeres så langt væk fra bebyggelsen som muligt, da der i området ofte er brande i netop affaldsbeholder. Derfor ønskes disse holdt tæt på adgangsveje mellem de enkelte gårde.

På baggrund af ovenstående søger de om dispensation fra Esbjerg Kommunes afstandskrav på max. 50 m. til etablering af 10 stk. affaldsstationer med omtrentlig placering som angivet på vedhæftede situationsplan med op til 75 meters afstand.

Teknik & Miljø finder, at der kan findes placering til ekstra nedgravede affaldsstationer ved Hedegårdene, der tilgodeser, at der tilnærmelsesvis er 50 meter mellem hoveddør og indkastet til affaldsbeholdere.

### **Lovgrundlag, planer mv.**

Når affaldsskakterne i en ejendom ønskes erstattet af en anden affaldsordning, skal der ikke søges byggetilladelse efter bygningsreglement BR18 til nedlæggelse af affaldsskakterne.

Ved tæt-lav bebyggelse, hvor der ikke lukkes skakte, kan der accepteres en afstand på 75 meter mellem hoveddør og indkastet til beholdere.

## **Økonomi**

Ekstraomkostninger til etablering af ekstra affaldsstationer, bestående af 4 stk. nedgravede beholdere, beløber sig til ca. 400.000 kr. ekskl. moms pr. affaldsstation.

I det samlede godkendte projekt ved Landsbyggefonden på 245 mio. kr. er der indregnet samlede omkostninger til affaldshåndtering på 3,5 mio. kr.

## **Kompetencer**

Teknik & Byggeudvalget.

## **Vurdering herunder alternativer**

I stedet for en nedgravet affaldsløsning kan der etableres mindre containergårde i området med minicontainere.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. boligforeningen skal overholde afstandskravet på de angivne cirka 50 meter
2. beboere af sikkerhedsmæssige årsager ikke skal krydse stamvejen i forbindelse med aflevering af affald.

## **Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 03-09-2021**

Godkendt.

## **Bilag**

Afstande og placering

## **Punkt 7: Lukket: Godkendelse underskriftsblad**