

REFERAT Byrådet d. 27-05-2024

Mødedato Mandag d. 27. maj 2024 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jesper Frost Rasmussen, Jakob Lose, Henning Ravn, Anders Rohr Jørgensen, Kurt Bjerrum, Tommy Noer, Hans Erik Andersen, Henrik Andersen, Alex Sørensen, Karsten Degnbol, Klaus Sandfeld , Tina Skov Larsen, Emil Pedersen, Olfert Krog, May-Britt Andrea Andersen, Nicolaj Aarøe , Dino Selimovic, Jørn Boesen Andersen, Mikkel Ammitzbøll, Diana Mose Olsen, Jørgen Ahlquist, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen (Afbud), Michael Harbøll, Ulla Koman-Mejer, Mussa Utto, Hans Erik Møller, Karin Schwartz, Karen Ann-Mari Bastner Sandrini, Jakob Lykke , Anne Marie Geisler Andersen, Sabrina Bech Bartholin (Afbud), Henrik Hundebøl, Mads Lustrup Johansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Boligforeningen Nybo, afdeling 1 Enghavevej - Helhedsplan, skema A.....	4
Ungdomsbo, afdeling 6 Syrenparken - Helhedsplan, skema A.....	8
Udvidelse af Ribe Svømmebad. Tillægsbevilling og frigivelse af anlægsmidler.....	12
Nyt etagebyggeri på Nørregade 82, Esbjerg.....	17
Adgangsvejen 9 - Principiel stillingtagen til placering af bygning.....	23
Central udmelding fra Social- og Boligstyrelsen om fornyet behandling i kommunerne vedrørende	30
Godkendelse af drifts- og tilskudsftale med Musikhuset Esbjerg om rytmisk spillested.....	33
Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg.....	36
Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg.....	37
Godkendelse af underskriftsblad.....	38

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Godkendt.

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen

Punkt 2: Boligforeningen Nybo, afdeling 1 Enghavevej - Helhedsplan, skema A

21/13057

Resumé

Boligforeningen Nybo har fremsendt ansøgning (skema A) om deltagelse vedr. garantistillelse, økonomisk deltagelse, samt tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18, for deres afdeling 1 – Enghavevej, i forbindelse med gennemførelse af helhedsplan (renoveringsprojekt).

Helhedsplanen (skema A) indeholder opretnings-, forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder der skal sikre afdelingens fremtidige drift.

Renoveringsstøtten er den del af Landsbyggefondens ramme for 2023, hvorfor kommunens afgørelse skal foreligge inden 31. maj 2024, da denne ramme ikke kan overføre til efterfølgende år.

Helhedsplanen koster 41.402.698 kr., hvor Esbjerg Kommune skal stille garanti for op til 100% af lånefinansieringen.



Carit Etlars Alle 31, 33,
Enghavevej 1-35, Fortuna Alle
52, 56, 58, Gefions Alle 2,
Jagtvej 66, Kjersingvej 8, 10,
Mimers Alle 27, 29, Mjølners
Alle 3, 6, Palnatokes Alle 20,
22, Poppelvej 19, 21, Rolfsgade
91, 6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Afdelingen Enghavevej er opført i perioden 1952 til 1959. Der er tale om 41 familieboliger. 35 af boligerne er opført som tæt/lav, mens de resterende er etagebyggeri.

Afdelingen har i dag flere byggetekniske problemer og det er med baggrund i dem, at Boligforeningen Nybo har fremsendt ansøgning om en helhedsplan til Landsbyggefondens i 2021. Hovedmålet med helhedsplanen er at fremtidssikre og opdatere boligerne, så der fremadrettet ikke vil opleves udlejningsbesvær i afdelingen.

Støttemidlerne til projektet er med tilsagn i Landsbyggefondens Støtteramme for 2023, for hvilken der er knyttet en midlertidig ændring af Landsbyggefondens og kommunens mulighed for at give tilsagn. Det betyder at Landsbyggefonden i dette tilfælde kan give tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden kommunen endeligt har godkendt projektet. Landsbyggefondens tilsagn er dog betinget af kommunens endelige godkendelse af projektet. Denne midlertidig ændring er kun knyttet til Støtterammen for 2023, da denne ramme ikke kan overføres til næste år – Da beløbet ikke kan overføres, betyder det, at både den kommunale og Landsbyggefondens sagsbehandling skal være afsluttet inden den 31. maj. 2023

Organisationsbestyrelsen har behandlet og godkendt helhedsplanen den 14. marts 2024. Afdelingen godkendte den 24. april 2024 projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

På baggrund af tilstandsrapport i afdelingen har boligforeningen Ungdomsbo ansøgt Landsbyggefonden om støtte til opretning af byggeskader, samt ombygning efter Landsbyggefondens tilgængelighedsprincip. Derudover indeholder helhedsplanen arbejder, hvor der ikke kan ydes støtte fra Landsbyggefonden. Her er der tale om forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Helhedsplanen indeholder følgende (listen er ikke udtømmende):

- Opretning af stabilitetsproblemer og efterisolering af gavle og facader.
- Isolering omkring sokkel og etablering af sokkelaffugtere.
- Renovering og afstivning af tagkonstruktion, herunder efterisolering.
- Opretning af statik på letbeton elementer.
- Sanering af forsatsvægge.
- Etablering af behovsstyret ventilation.
- Etablering af funktionelle badeværelser.
- Udskiftning af køkkener.
- Renovering af el-installation.
- Kloakseparering.
- Opgradering af gårdrum

I forbindelse med projektet vil der ikke være behov for genhusning, men der vil blive stillet toilet- og badevogne, samt køkkenvogne til rådighed. Boligforeningen oplyser, at hvis der er konkrete tilfælde, hvor der er særlige hensyn, vil der blive taget hånd om dette.

I forhold til gennemførelsen af helhedsplanen anmodes Esbjerg Kommune om at give tilladelse til, at de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge og anlægsvirksomhed (AB18) fraviges/præciseres og at de almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) fraviges/præciseres. Ændringerne har ingen indflydelse i forhold til Esbjerg Kommune. Enkelte af fravigelserne/præciseringerne stemmer med de aftalte ændringer til AB-aftaler der blev indgået mellem parterne i december 2019. Disse og de øvrige fravigelser/præciseringer er af Kuben Management, som står for projekteringen af helhedsplanen afvigelser der tilgodeser, at der er tale om Alment Byggeri. Ændringerne og aftalegrundlaget er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboligloven § 91 stk. 1, stk. 13 og stk. 14 – om forudsætninger og forpligtigelser om kommunalgaranti og Landsbyggefondens regaranti.

Der gøres opmærksom på, at såfremt dele af helhedsplanen skulle påkræve en byggetilladelse, er denne ikke en del af dette dagsordenspunkt. Eventuel byggetilladelse skal ansøges særskilt.

Økonomi

Anlægsøkonomi:

Opretningsarbejder af byggeskade (støttet arbejde)	15.916.799 kr.
Fællesarealer (støttet arbejde)	212.940 kr.
Genhusning (støttet arbejde)	1.350.000 kr.
Ekstraordinære moderniseringer og vedligeholdelse (ustøttet arbejde)	23.922.959 kr.
I alt	41.402.698 kr.

Finansiering:

Ydelsesstøttet realkreditlån	17.479.739 kr.
Ustøttet realkreditlån	18.222.959 kr.
Egen trækingsret	1.000.000 kr.
Afdelingens henlæggelser	4.700.000 kr.
I alt	41.402.698 kr.

Der er endnu ikke indhentet et lånetilbud, men med den foreløbige garantiberegning må det forventes, at Esbjerg Kommune skal yde 100% lånegaranti på både det støttede og ustøttede lån, heraf yder Landsbyggefonden regaranti for 50% af garantien overfor kommunen i forhold til det støttede lån.

Der fremgår pr. 31. december 2023 ikke nogen lån i afdelingen med kommunalgaranti.

Afdelingens husleje er 710 kr. pr. m² årligt og vil efter projektets gennemførelse være 909 kr. pr. m² årligt. Til sluthuslejen vil der blive tillagt en indeksering på 2% årligt ift. indflytningstidspunktet. Boligforeningen vurderer, at udlejningsmulighederne efter ombygningen og renoveringen vil være gode.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Forvaltningen Borger & Arbejdsmarked bemærker, at boligområdet er beboet af blandt andet 34 % pensionister, 25 % lønmodtagere, 13 % studerende og 7 % arbejdsløse.

Indkomstniveauet i afdelingen ligger jævnt fordelt med flest borgere i middel-kategorien.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at den beskrevne helhedsplan kan gennemføres, men det anbefales ligeledes, at boligorganisationen er opmærksom på, om huslejestigningen resulterer i eventuelle betalingsvanskeligheder hos lejerne i fremtiden.

Indstilling

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

1. skema A ansøgningen godkendes.
2. låneoptagelsen og garantiforpligtigheden godkendes for både det støttede og ustøttede lån.
3. huslejestigningen med en sluthusleje på 909 kr. pr. m² pr. år, hertil tillagt indeksering i forhold til indflytningstidspunktet, godkendes.
4. tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18 godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Godkendt.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Aftale mellem DB og BL dec. 2019

Bilag 2 - AB18 med fravigelser, tilføjelser og uddybninger

Bilag 3 - ABR18 med fravigelser, tilføjelser og præciseringer

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen

Punkt 3: Ungdomsbo, afdeling 6 Syrenparken - Helhedsplan, skema A

21/11690

Resumé

Boligforeningen Ungdomsbo har fremsendt ansøgning (skema A) om deltagelse vedr. garantistillelse, økonomisk deltagelse, samt tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18, for deres afdeling 6 – Syrenparken, i forbindelse med gennemførelse af helhedsplan (renoveringsprojekt).

Helhedsplanen (skema A) indeholder opretnings-, moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder der skal sikre afdelingens fremtidige drift.

Renoveringsstøtten er den del af Landsbyggefondens ramme for 2023, hvorfor kommunens afgørelse skal foreligge inden 31. maj 2024, da denne ramme ikke kan overføres til efterfølgende år.

Helhedsplanen koster 164.906.972 kr., hvor Esbjerg Kommune skal stille garanti for op til 100% af lånefinansieringen.



Bøndergårdsvej 1, 5A-5E, J L
Heibergs Alle 1-27, Platanvej
1-11, 2A-6E, Skolebakken 62-
68, 6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Syrenparken er opført i perioden 1969 til 1984. Der er tale om 282 boliger, hvoraf 272 er familieboliger og 10 ungdomsboliger. 14 af boligerne er opført som tæt/lav, mens de resterende er etagebyggeri.

Afdelingen har i dag flere byggetekniske problemer og det er med baggrund i dem, at Boligforeningen Ungdomsbo har fremsendt ansøgning om en helhedsplan til Landsbyggefonden i 2021. Hovedmålet med helhedsplanen er at fremtidssikre og opdatere boligerne, så der fremadrettet ikke vil opleves udlejningsbesvær i afdelingen.

Støttemidlerne til projektet er med tilsagn i Landsbyggefondens Støtteramme for 2023, for hvilken der er knyttet en midlertidig ændring af Landsbyggefondens og kommunens mulighed for at give tilsagn. Det betyder at Landsbyggefonden som i dette tilfælde kan give tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden kommunen endeligt har godkendt projektet. Landsbyggefonden tilsagn er dog betinget af kommunens endelige godkendelse af projektet. Denne

midlertidig ændring er kun knyttet til Støtterammen for 2023, da denne ramme ikke kan overføres til næste år – Da beløbet ikke kan overføres, betyder det, at både den kommunale- og Landsbyggefondens sagsbehandling skal være afsluttet inden den 31. maj. 2023

Organisationsbestyrelsen har behandlet og godkendt helhedsplanen den 21. marts 2024. Afdelingen har ligeledes behandlet og godkendt helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde den 2. maj 2024

På baggrund af tilstandsrapport i afdelingen har boligforeningen Ungdomsbo ansøgt Landsbyggefonden om støtte til opretning af byggeskader, samt ombygning efter Landsbyggefondens tilgængelighedsprincip. Derudover indeholder helhedsplanen arbejder, hvor der ikke kan ydes støtte fra Landsbyggefonden. Her er der tale om moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Helhedsplanen indeholder følgende (listen er ikke udtømmende):

- Etablering af dræn, drænplader og isolering af kældervægge.
- Tætning af elevatorgrube, kælder samt kældertrapper.
- Nedbrydning og opbygning af nye skalmure inkl. fundament og vinduer.
- Ny klimaskærm med skalmur, isolering og vinduer på nordgavle.
- Udbedring af bæringer, rust på brystninger og rustne lejeplader.
- Etablering af manglende brandsikring af trapperumslofter.
- Renovering og iboring af bindere på facader og gavle.
- Renoveringsarbejde og efterisolering i tagrum.
- Ombygning og renovering af toiletrum og badeværelser.
- Udskiftning af køkkener.
- Renovering af tekniske installationer – vand, varme, ventilation og elinstallation.
- Forbedring af de udvendige arealer.

I forbindelse med projektet vil der være behov for genhusnings af 4 boliger i en periode på op til ca. 3-6 måneder. Når den endelige tidsplan for byggeriet foreligger, vil detailplanlægningen af for genhusningen blive igangsat. Boligforeningen oplyser, at proceduren indeholder individuelle samtaler med de beboere der skal genhuses, så der sikres den rigtige løsning for den enkelte beboer. Derudover vil der i forbindelse med renoveringsarbejdet for badeværelser og køkkener blive opstillet toilet- og badevogne, samt køkkenvogne.

I forhold til gennemførelsen af helhedsplanen anmodes Esbjerg Kommune om at give tilladelse til, at de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge og anlægsvirksomhed (AB18) fraviges/præciseres og at de almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) fraviges/præciseres. Ændringerne har ingen indflydelse i forhold til Esbjerg Kommune. Enkelte af fravigelserne/præciseringerne stemmer med de aftalte ændringer til AB-aftaler der blev indgået mellem parterne i december 2019. Disse og de øvrige fravigelser/præciseringer er af Kuben Management, som står for projekteringen af helhedsplanen afvigelser der tilgodeser, at der er tale om Alment Byggeri. Ændringerne og aftalegrundlaget er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboligloven § 91 stk. 1, stk. 13 og stk. 14 – om forudsætninger og forpligtigelser om kommunalgaranti og Landsbyggefondens regaranti.

Der gøres opmærksom på, at såfremt dele af helhedsplanen skulle påkræve en byggetilladelse, er denne ikke en del af dette dagsordenspunkt. Eventuel byggetilladelse skal ansøges særskilt.

Økonomi

Anlægsøkonomi:

Opretningsarbejder af byggeskade (støttet arbejde)	49.271.985 kr.
Fællesarealer (støttet arbejde)	6.700.000 kr.
Tilgængelighed (støttet arbejde)	1.325.684 kr.
Genhusning (støttet arbejde)	320.000 kr.
Ekstraordinære moderniseringer og vedligeholdelse (ustøttet arbejde)	107.289.303 kr.
I alt	164.906.972 kr.

Finansiering:

Ydelsesstøttet realkreditlån	57.607.669 kr.
Ustøttet realkreditlån	75.789.303 kr.
Egen trækingsret	5.500.000 kr.
Afdelingens henlæggelser	26.000.000 kr.
I alt	164.906.972 kr.

Der er endnu ikke indhentet et lånetilbud, men med den foreløbige garantiberegning må det forventes, at Esbjerg Kommune skal yde 100% lånegaranti på både det støttede og ustøttede lån, heraf yder Landsbyggefonden regaranti for 50% af garantien overfor kommunen i forhold til det støttede lån.

Pr. 31. december 2023 er der følgende lån i afdelingen med kommunalgaranti:

Realkreditinstitut	Hovedstol	Kommunalgaranti
		pr. 31. december 2023
Realkredit Danmark	15.152.000 kr.	3.132.754,00 kr.
Realkredit Danmark	3.045.000 kr.	631.404,27 kr.
Realkredit Danmark	2.310.000 kr.	477.862,35 kr.
I alt	20.507.000 kr.	4.242.020,62 kr.

Afdelingens husleje er 653 kr. pr. m² årligt og vil efter projektets gennemførelse være 836 kr. pr. m² årligt. Til sluthuslejen vil der blive tillagt en indeksering på 2% årligt ift. indflytningstidspunktet. Boligforeningen vurderer, at udlejningsmulighederne efter ombygningen og renoveringen vil være gode.

Kompetencer

Høring

I forhold til huslejestigningen støtter Borger & Arbejdsmarked op om renoveringsprojektet og anerkender dets betydning for at forbedre boligforholdene og tiltrække nye beboere til området.

Indstilling

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

1. skema A ansøgningen godkendes.
2. låneoptagelsen og garantiforpligtigelsen godkendes for både det støttede og ustøttede lån.
3. huslejestigningen med en sluthusleje på 836 kr. pr. m² pr. år, hertil tillagt indeksering i forhold til indflytningstidspunktet, godkendes.
4. tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18 godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Godkendt.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Aftale mellem Dansk Byggeri og BL december 2019

Bilag 2 - ABR18 med fravigelser, tilføjelser og præciseringer

Bilag 3 - AB18 med fravigelser, tilføjelser og uddybninger

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen

Punkt 4: Udvidelse af Ribe Svømmebad. Tillægsbevilling og frigivelse af anlægsmidler

17/215

Resumé

Esbjerg Byråd har i budget 2023-2026 afsat i alt 15,2 mio. kr. til projektet.

Den 17. april 2023 frigav Byrådet 1,5 mio. kr. til projektering finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2023 til udvidelse af Ribe Svømmebad.

Der er den 3. april 2024 afholdt licitation og projektøkonomien kan nu opgøres til 22,1 mio. kr.; en overskridelse på 6,9 mio. kr.

Denne sag omhandler en tillægsbevilling på i alt 6,9 mio. kr. og frigivelse af en anlægsbevilling på 20,6 mio. kr. (tidligere bevilget 1,5 mio. kr. til projektering).

Sagsfremstilling

Esbjerg Byråd afsatte i budget 2021-2024 10,5 mio. kr. til udvidelse af Ribe svømmebad. I budget 2023-2026 blev der yderligere afsat 4,7 mio. kr. så det samlede afsatte rådighedsbeløb til projektet udgør 15,2 mio. kr.

I forbindelse med projekteringen har der været dialog med Ribe Fritidscenter og Ribe svømmebad, hvor projektet er blevet tilrettet og de faktiske forhold undersøgt nærmere.

De fysiske rammer, størrelse af bassiner mv. er stadig de samme, som var udgangspunktet i det godkendte dispositionsforslag.

Budgetforudsætningerne har været at udbyde byggeriet i hovedentreprise, hvor hovedentreprenøren står for byggepladsdrift, tidsplanlægning, sikkerhed og sundhed på byggepladsen.

Det har ikke været muligt at finde nok interesserede hovedentreprenører, der ønskede at give pris, bl.a. på grund af byggeriets størrelse og kompleksitet.

Byggeriet er derfor genudbudt i fagentrepriser.

I forbindelse med projekteringen viste det sig, at den nye tilbygning ligger i et mindre område af det tidligere friluftsbassin.

Friluftsbadet blev nedlagt i 1995 og man valgte dengang kun at nedbryde bassinvæggene til et stykke under terræn. Oprydningen og fjernelsen af friluftsbadet indgår i udbudsmaterialet.

Økonomiudvalget blev i juni 2023 orienteret om en forventet overskridelse på projektet på ca. 4,5 mio. kr. Igen i december 2023 var der en ny orientering om overskridelsen, som på dette tidspunkt var forventet på ca. 6,0 mio. kr.

På baggrund af afholdt licitation den 3. april 2024 kan anlægsøkonomien opgøres til 22,1 mio. kr. Med tidligere afsat rådighedsbeløb på 15,2 mio. kr. betyder det en merudgift for projektet på 6,9 mio. kr. i forhold til hvad der er afsat i

budgettet.

Hovedårsagen til projektfordyrelsen ligger hovedsageligt i vandbehandlingsanlægget, der skal opfylde gældende myndighedskrav, ligesom anlægget skal opfylde Esbjerg Kommunes byggetekniske standarder og kunne styres via CTS, så der skabes en fornuftig driftsomkostning.

Ændringen af udbudsformen har betydet, at der skulle ske en vis omprojektering af udbudsmaterialet samt, at rådgiverne overtager alt koordinering og styring af fagentrepriser, herunder byggepladsdriften.

Fjernelse og oprydning af det gamle friluftsbad er et fordyrende element, da gamle byggematerialer stadig ligger under jorden.

Prisstigninger/inflationen har bevirket, at prisindekset fra 2022 til 2024 er steget betydeligt, hvilket jf. rådgiverne har haft stor indflydelse på især vandbehandlingsdelen.

Ud over prisstigninger på materialer, er der stadig stor byggeaktivitet i Danmark, hvilket også har haft indvirkning på prisen.

Umiddelbart kan der ikke findes større besparelser på det eksisterende projekt med mindre, at det bliver på bekostning af saunaen, spaen eller koldvandsbassinet.

Projektet for udvidelsen af Ribe Svømmebad blev i forbindelse med Budget 2023-2026 afstemt med konkrete behov, og arbejdsgruppen for projektet blev sammen med Fritid Sundhed & Omsorg og Ejendomme enige om, at rådgiveren skulle lade følgende forudsætninger indgå i de på dette tidspunkt foretagne beregninger:

- at brugerne af varmtvandsbassinet på Margrethegården er indtænkt; men at badning af borgere forbliver på Margrethegården.
- at der ikke er indtænkt lift i hverken omklædningsfaciliteterne (forbliver uændrede) eller ved varmtvandsbassin; men at der er fokus på ordentlig handicaptilgængelighed ved adgangsforholdene til varmtvandsbassinet.
- at i forhold til det oprindelige forslag er tilbygningen flyttet til syd/østsiden af svømmebadet, hvorved der skabes en lettere adgang fra de eksisterende omklædningsrum.

Ribe Svømmebad er en kommunal institution, som Ribe Fritidscenter står for at drifte, jf. en driftsaftale med Esbjerg Kommune.

I Esbjerg Kommunes driftsaftale med Ribe Fritidscenter om Ribe Svømmebad skal det i forhold til udvidelsen af faciliteterne sikres, at der skal være plads til de folkeoplysende foreninger, hvilket også er forudsat i den afsatte driftsøkonomi.

Dette forhold sikres enten direkte i driftsaftalen eller ved en allonge aftale.

Tidshorizonten forventes at blive tillægsbevilling samt frigivelse af anlægsbevilling maj 2024

Byggeopstart medio juni 2024

Byggeslut medio august 2025

Det anbefales, at der meddeles en tillægsbevilling til rådighedsbeløb på 6,9 mio. kr. finansieret af likvide midler, og at der efterfølgende frigives en anlægsbevilling på 20,6 mio. kr.

Anlægsbevillingen fordeles med 12.360.000 kr. i 2024 og 8.240.000 kr. i 2025.

Vision 2025

Med udvidelsen af Ribe Svømmebad er Esbjerg Kommune medvirkende til at skabe både livskvalitet og sundhed for brugerne. Ydermere er svømmebadet med til at danne rammen for fællesskab for brugerne samt fremme bevægelse i hverdagen.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommunalfuldmagtsreglerne.

Folkeoplysningsloven

Økonomi

Oversigt for økonomi til finansiering af udvidelsen af Ribe Svømmebad efter afholdt licitation:

Samlet anlægsudgift 22,1 mio. kr.

	2023	2024	2025	Tillægsbevilling
Anlægsudgift	1.500.000	12.360.000	8.240.000	
Finansieret af afsat rådighedsbeløb		13.700.000		
Projekteringsbevilling	1.500.000			
Manglende finansiering	0	+1.340.000	-8.240.000	-6.900.000

Den samlede anlægsudgift for projektet er 22,1 mio. kr., hvoraf Esbjerg Byråd den 17. april 2023 frigav 1,5 mio. kr. til projektering.

Af det afsatte rådighedsbeløb på 13,7 mio. kr. i 2024 ønskes 1.340.000 kr. overført til 2025, og tillægsbevillingen på 6,9 mio. kr. afsættes i 2025.

Der er beregnet afledt drift for Ribe Svømmebad som udgør følgende i 2024 prisniveau:

2024: -14.400 kr., 2025: -22.200 kr., 2024: -16.000 kr. og 2025: -9.400 kr.

Projektet vil øge driftsomkostningerne for Ribe Svømmebad.

Men beslutning om inddragelse af brugere fra Margrethegården medfører her sparede driftsudgifter, som afleveres til driftsbudgettet for Ribe Svømmebad (beregnet til ca. 300.000 kr. – 310.000 kr. årligt); hvorfor der ikke vil være behov for driftsfinansiering af de øgede driftsudgifter.

Fordelingen af den afledte driftsramme sker på en senere budgetrevision mellem de berørte fagudvalg.

Sagen indeholder en tillægsbevilling og dermed forøges kommunens anlægsudgifter.

Det betyder en forhøjelse af bruttoanlægsudgifterne, og det kan derfor få betydning for gennemførelse af øvrige anlægsprojekter i kommunen, da rammen skal overholdes i forhold til det indberettede til KL.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Der er afsat 190.000 kr. til udvidelse af normeringen med 20 timer ugentligt til forskellige opgaver samlet for hele Ribe Svømmebad.

Kompetencer

Kultur & Fritidsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Fritid Sundhed & Omsorg indstiller, at

det via Økonomiudvalget indstilles til Byrådet, at

1. der meddeles en tillægsbevilling til rådighedsbeløb i 2025 på 6,9 mio. kr. finansieret af likvide midler

det via Kultur & Fritidsudvalget indstilles til Byrådet, at

2. der meddeles en samlet anlægsbevilling til Økonomiudvalget politikområde Byggeprojekter på 20,6 mio. kr.

Anlægsbevillingen fordeles med 12.360.000 kr. i 2024 og med 8.240.000 kr. i 2025

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 13-05-2024

1. Godkendt.
2. Godkendt.

Idet udvalget anbefaler Økonomiudvalget at reducere på anlægsrammen frem til 2028.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-05-2024

Godkendt med den bemærkning, at anlægsrammen i 2028 reduceres tilsvarende.

Dobbeltbehandling

Sagen behandles på Økonomiudvalgsmødet og Byrådsmødet den 27.05.2024. Indstillingen fra Økonomiudvalget sendes til byrådsmedlemmerne umiddelbart efter Økonomiudvalgsmøde.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Bilag

Projektmateriale Ribe svømmebad_PDF

Afbud Rasmus Peter Sejerup Rasmussen, Sabrina Bech Bartholin

Punkt 5: Nyt etagebyggeri på Nørregade 82, Esbjerg

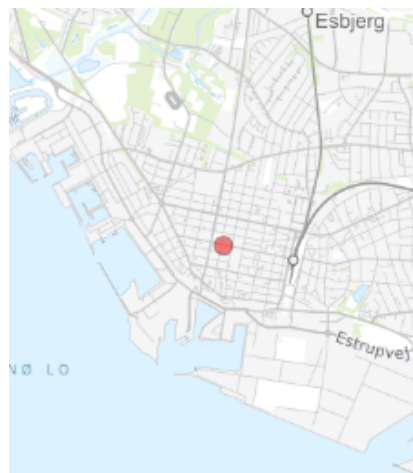
23/15766

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en forespørgsel vedrørende opførelse af nyt etagebyggeri på Nørregade 82, 6700 Esbjerg. Der ønskes at nedrive de eksisterende bygninger og opføre et etageboligbyggeri på 3 etager med 9 lejligheder. Til lejlighederne ønskes der at opføre 6 altaner, heraf 3 altaner mod gaden og 3 altaner mod gårdhaven. Ejendommens bebyggelsesprocent vil blive 194,8%.

Byggeriet overskrider byggeretten i bygningsreglementet 2018 i forhold til bebyggelsesprocent, bygningshøjde samt etageantal og Kommunalbestyrelsen skal derfor foretage en helhedsvurdering. Jf. kommuneplanrammen er området fastlagt til bebyggelse med en bygningshøjde på max 2 etager med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 100%.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilladelse til opførelse af nyt etagebyggeri.



Nørregade 82

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget en forespørgsel vedr. opførelse af nyt etagebyggeri på Nørregade 82, 6700 Esbjerg. Der ønskes at opføre et etagebyggeri på 3 etager med 9 lejligheder. Det nye etagebyggeri vil blive placeret i gadeskel med en bygningshøjde på 9,7 meter fra terræn. Facaden vil blive opført i rød blødstrøget teglsten, zink på øverste etage samt tagpap på taget.

Ejendommen ligger indenfor lokalplan nr. 204-1, hvorefter bebyggelsen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse, i hvert enkelt tilfælde.

På grunden er der i dag opført 3 bygninger, hvoraf 65m² er erhverv, 95 m² er bolig og 29 m² er godkendt til garagebygning. Ejendommen anvendes i dag til bedemandsforretning. Bygningerne er opført med en etagehøjde på en til to etager, og ejendommen har i dag en bebyggelsesprocent på 39,7%.

Ejendommen har et grundareal på 403m², og det nye etagebyggeri medfører en bebyggelsesprocent på 194,8%.

Jf. bygningsreglementet 2018 er der byggeret til en bebyggelsesprocent på 60% for etageboligbebyggelse samt at bygge op til 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Kommunen skal desuden foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af byggeretten.

Projektet er ikke reguleret i henhold til afstand til skel og afstand fra skel til hævede opholdsarealer. Der er foretaget en helhedsvurdering, som er vedlagt i bilag.

Jf. kommuneplanrammen er området fastlagt til en bygningshøjde på max 2 etager med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 100%.

I størstedelen af ejendommens karré er bygningerne opført i 1,5 etage, men blandt andet Kronprinsensgade 37 er også opført i 3 etager, og derudover er Nørregade 77 også opført i 3 etager med udnyttelig tagetage.

Grundet ejendommens lille grundstørrelse vil det ikke kunne lade sig gøre at opføre et etagebyggeri på denne størrelse og samtidig have plads til gode opholdsarealer og parkering.

Derfor er det planlagt at opføre parkeringspladserne på ejendommen, Nørregade 71, Esbjerg, som ejes af samme selskab, og etablere tilfredsstillende opholdsarealer i ejendommens gårdhaven.

Der er foretaget en partshøring, og der er i den forbindelse kommet 6 høringssvar.

Bemærkningerne til høringen omhandler primært byggeriets højde, indblik- og skyggeforhold samt trafikale forhold.

Der er vedhæftet et dokument med høringssvarene, ansøgers bemærkninger samt Teknik & Miljøs bemærkninger til høringssvarene i bilag.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af etagebyggeriet.

Bebyggelsens omfang anses som hensigtsmæssigt og foreneligt med anvendelse til beboelse, og det ansøgte projekts samlede omfang anses som tilpasset og i overensstemmelse med områdets karakter med blandet bebyggelse, herunder både villabebyggelse og etageejendommen samt hvad der tilstræbes i området.

Det er desuden Teknik & Miljøs vurdering, at de øgede skyggepåvirkninger ikke vil give væsentlige gener for de omkringboende naboer, og at det i øvrigt er, hvad man må tåle i et boligområde med blandet bebyggelse i Esbjerg indre by.

Derudover vurderes det, at indbliksmulighederne fra både altaner og vinduer ikke vil give væsentlige indbliksgener for et byområde som Esbjerg indre by.

Byggeriet opføres med tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere samt redningsberedskabet, og parkeringspladserne vurderes at have en hensigtsmæssig placering i forhold til ejendommen, hvor parkeringspladserne skulle have været etableret.

Det vurderes desuden, at der opføres tilstrækkelig mængde opholdsareal samt parkeringspladser, som er i overensstemmelse med kommuneplanrammen og parkeringsregulativet.

Vision 2025

Med byggeriet vil der blive skabt flere attraktive boliger i Esbjerg midtby, som vil medvirke til at fremme bosætningen i Esbjerg, og dermed understøtte temaet om ”Flere borgere”

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 204-1

Bygningsreglementet 2018

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er foretaget partshøring af naboer og genboer om det ansøgte byggeri, jf. Forvaltningslovens §19.

De modtagne bemærkninger er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles tilladelse til opførelse af nyt etagebyggeri.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 18-01-2024

Udsat.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 08-02-2024

Sendes tilbage til forvaltningen.

Forvaltningen oplyser

Sagen har tidligere været forelagt Plan & Byudviklingsudvalget den 8. februar 2024.

Ansøger har siden da revideret facadetegningerne. Vinduesåbninger og kviste er blevet tilrettet, således facaden fremstår mere symmetrisk og med ens proportioner. Der er tilføjet udsmykning i form af reces, som skaber en sammenhæng i facaden og fremhæver indgangspartierne, men også skaber en visuel forbindelse mellem kvistene og facaden.

Teknik & Miljø vurderer, at ansøger har imødekommet udvalgets ønske om at bearbejde det arkitektoniske udtryk i facaden.

Ejendommen ligger indenfor lokalplan nr. 204-1, hvorefter eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ifølge lokalplanens vejledning bør byggeriet ikke forringe helheden i gadebilledet, men bør i stedet tilpasses til nabobebyggelsen, således helhedsindtrykket fastholdes.

I området er der opført blandet bebyggelse med enfamiliehuse og etagebyggerier. Bebyggelsen i gadebilleder består derfor af bygninger på 1,5 til 3,5 etager. Det ønskede byggeri har en etagehøjde på 3 etager, og tilpasser sig højden på nabobygningen i Kronprinsensgade. I Nørregade fremstår bygningen en etage højere end nabobygningen.

Teknik & Miljø vurderer, at byggeriets placering og omfang er tilpasset til det eksisterende bybillede, jf. lokalplan 204-1.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Udsat.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Indstillingen blev sat til afstemning.

For indstillingen stemte liste C og V, i alt 5.

Imod indstillingen stemte liste A, i alt 2.

Liste A begærer sagen i byrådet.

Liste A fremsatte følgende mindretalsudtalelser:

Socialdemokratiet stemmer imod indstillingen med argumentation om, at:

- Der kan være væsentlige gener ved indkig og skyggepåvirkninger
- Det ikke alene kan lægges til grund at byggeriet ellers ikke er rentabelt jf. bygherre
- Der ikke er taget tilstrækkelig hensyn til lokalplan 204-1, samt bygningshøjde og bebyggelsesprocent jf. kommuneplanrammen for området
- Borgere skal kunne stole på gældende regler

Beslutning Økonomiudvalget den 27-05-2024

Sagen oversendes til Byrådets behandling.

Dobbeltbehandling

Sagen behandles på Økonomiudvalgsmødet og Byrådsmødet den 27.05.2024. Indstillingen fra Økonomiudvalget sendes til byrådsmedlemmerne umiddelbart efter Økonomiudvalgsmøde.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Liste A fremsatte følgende ændringsforslag:

"Der gives tilladelse til at nedrive bygningerne under forudsætning af, at de nye bygninger opføres iht. indholdet i lokalplanen 204-1 og dennes vejledning, og kommuneplanens rammedel for området."

For	12	A (9), F (3)
Imod	19	B (1), C (3), D (1), V (14)
Undlader	0	
I ALT	31	

Stedfortrædere	Rasmus Rasmussen (A) substitueres af Mads Johansen (A) Sabrina Bech Bartholin substitueres af Henrik Hundebøl (D)
----------------	--

Ikke godkendt.

Herefter blev den oprindelige indstilling sat til afstemning

For	19	B (1), C (3), D (1), V (14)
-----	----	-----------------------------

Imod	12	A (9), F (3)
------	----	--------------

Undlader	0	
----------	---	--

I ALT	31	
-------	----	--

Stedfortrædere	Rasmus Rasmussen (A) substitueres af Mads Johansen (A) Sabrina Bech Bartholin substitueres af Henrik Hundebøl (D)
----------------	--

Godkendt

Liste A fremsatte følgende mindretalsudtalelse:

”Socialdemokratiet stemmer imod indstillingen med argumentation om, at

- der kan være væsentlige gener ved indkig og skyggepåvirkninger

- det ikke alene kan lægges til grund at byggeriet ellers ikke er rentabelt jf. bygherre

- der ikke er taget tilstrækkeligt hensyn til lokalplan 204-1, samt bygningshøjde og bebyggelsesprocent jf. kommuneplanrammen for området

- borgerne skal kunne stole på gældende regler.”

Bilag

Tegningsmateriale - Nørregade 82, Esbjerg.pdf

Skyggediagrammer til Nørregade 82, Esbjerg.pdf

Resume og vurdering af høringssvar - Nørregade 82, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Nørregade 80, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Nørregade 77, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Nørregade 75, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Kronprinsensgade 60, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Kronprinsensgade 58, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Kronprinsensgade 45, Esbjerg.pdf

Ansøgers kommentar til høringssvar

Helhedsvurdering - Nørregade 82, Esbjerg

Afbud Rasmus Peter Sejerup Rasmussen, Sabrina Bech Bartholin

Punkt 6: Adgangsvejen 9 - Principiel stillingtagen til placering af bygning

22/28591

Resumé

Kvist Aps ønsker at opføre et kontorbyggeri i tilknytning til den eksisterende virksomhed på Adgangsvejen 9. Virksomheden ansøgte den 11. november 2022 om opførelse af en bygning på 33,5 m x 13,6 m, placeret langs Adgangsvejen. Højden på den ansøgte bygning er 16,4 m.

Den gældende lokalplan giver byggeret til at opføre byggeri op til kote 44,5 (svarende til en bygningshøjde på 40,0 m) og en bebyggelsesprocent på 100.

Esbjerg Kommune gav den 20. december 2022 byggetilladelse til byggeriet.

I forbindelse med en henvendelse fra beboerne i Ejerforeningen Højgadegrunden, Willemoesgade 14, viste det sig, at oplysninger om det skrå højdegrænseplan i den ansøgning, der lå til grund for tilladelsen, var forkerte. Esbjerg Kommune har derfor kaldt tilladelsen tilbage.

Beboere i Willemoesgade 14 har efterfølgende påpeget, at opførelsen af det påtænkte byggeri ikke harmonerer med de planer, Esbjerg Kommune i øvrigt har for at sikre en attraktiv overgang mellem by og havn og har anmodet om, at der iværksættes et lokalplanarbejde, der kan forhindre det planlagte byggeri.

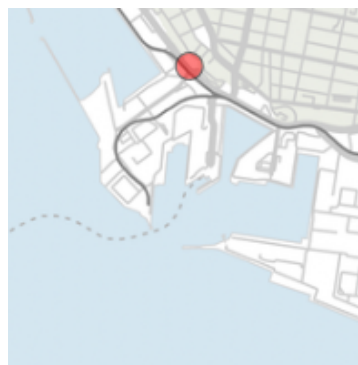
Bygherre har arbejdet på projektet længe, og har haft en forventning om, at byggeriet kunne påbegyndes, da der var givet byggetilladelse. Herudover er der i henhold til gældende lokalplan en byggeret på ejendommen.

Bygherre har indgået lejeaftaler m.v. for det nye byggeri. Der har været ført drøftelser mellem Teknik & Miljø og bygherren med henblik på at finde en løsning, der både harmonerer med Esbjerg Kommunes ønsker om udvikling på Esbjerg Havn og hensynet til den visuelle sammenhæng mellem By og Havn.

Ansøgeren har endvidere været i dialog med Esbjerg Havn samt Park & Mobilitet i Esbjerg Kommune. Begge parter er åbne for, at virksomheden kan få råderet over en del af naboarealet langs Adgangsvejen, der i dag fungerer som offentlige p-pladser. På baggrund heraf er der skitseret to løsninger, hvor bygningen drejes, så facadelængden mod Klevesiten reduceres fra ca. 34 m til ca. 18 m, og bygningens barrierevirkning for oplevelsen af havnemiljøet ved færdsel på Klevestien er dermed ligeledes reduceret.

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver,

at man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen, og at projektet sendes i nabo høring, inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.



Adgangsvejen 9

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune og bygherre har drøftet følgende muligheder, gengivet i den rækkefølge, som de foretrækkes af bygherre

Bygherre opretholder den oprindelige ansøgning for bebyggelsen.

Esbjerg Kommune giver dispensation til at overskride det skrå højdegrænseplan. Alternativt gives der tillades til, at der foretages en sam-matrikulering med det bagvedliggende areal ejet af Esbjerg Havn, hvorved højdegrænsen kan overholdes mod Klevestien.

Forvaltningens vurdering:

Det ansøgte byggeri vil som anført af beboerne i Willemoesgade udgøre en barriere for samspillet mellem by og havn, der ikke harmonerer med de øvrige planer for området. På den anden side har bygherre haft en berettiget forventning om at kunne udnytte byggeretten på ejendommen, og der vil inden for byggeretten, uden dispensationer, kunne opføres en bygning med samme påvirkning af området ved Klevestien som det ansøgte.

Bygningen drejes, så den kommer til at ligge vinkelret på Klevestien og i mindre grad kommer til at fremstå som en barriere mellem by og havn, idet facaden mod byen reduceres fra 33,5 m til omkring 18 m.

Ansøger har skitseret to mulige løsninger. En 3 etages bygning med en højde på 17,3 m og en fireetages bygning med en højde på 21,5 m.

Sidstnævnte placeres længere mod nord, og vil i mindre grad påvirke udsigten fra Klevestien mod D. Lauritzenvej og Tværkaj, men i stedet ligge foran Blue Waters store lagerhal, der i forvejen spærrer for udsigten til havnebassinerne. Den ekstra etage vil ikke have nogen betydning for oplevelsen af havnen fra Klevestien.

Begge løsninger forudsætter, at virksomheden fra Esbjerg Havn erhverver et areal, der i dag anvendes til offentlige p-pladser.

Af de 96 p-pladser i området er de 57 p-fondspladser, som skal opretholdes. Løsningen forudsætter, at der nedlægges ca. 24 p-pladser, og der vil fortsat være 72 p-pladser.

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at den nordlige løsning vil sikre Esbjerg Kommunes interesse for en god visuel sammenhæng mellem by og havn og bygherres interesse i at kunne fortsætte projektudviklingen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at "havneudsigt" ikke i dette tilfælde kan sidestilles med vandudsigt. Der er meget begrænset udsigt til vand fra udsigtspladsen ved Klevestien, men i og med man kan se mange forskellige bygninger, skibe, platforme m.v. giver området en autentisk oplevelse af havnemiljøet.

Det vurderes ikke, at forslaget til en drejet bygning placeret ud for Blue Waters store lagerhal vil forringe denne oplevelse. Løsningen forudsætter dog, at der dispenseres fra det skrå højdegrænseplan med Klevestien, men ligger i øvrigt inden for lokalplanens bestemmelser.

Som et sidste alternativt kan Esbjerg Kommune vælge at nedlægge et § 14 forbud mod byggeriet og udarbejde en ny lokalplan forud for nyt byggeri.

I henhold til planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan. Der kan nedlægges forbud mod aktiviteter, der endnu ikke er påbegyndt eller meddelt byggetilladelse til.

I dette tilfælde kan der nedlægges § 14 forbud med den saglige begrundelse, at Esbjerg Kommune med henvisning til den nyligt afsluttede konkurrence "Udvikling af Esbjerg Midtby og Rørkjær" og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at en placering af byggeriet som i den nu tilbagekaldte byggetilladelse i nogen grad vil være i strid med de overordnede ønsker om at sikre sammenhæng mellem by og havn, og at det vil være sagligt begrundet at nedlægge et § 14 forbud, hvis bygherre genfremsender den tidligere ansøgning eller ansøgning om et byggeri med en tilsvarende effekt.

I henhold til den kommenterede planlov kan det ikke afvises, at en kommunalbestyrelse kan pådrage sig et erstatningsansvar ved at ændre det eksisterende plangrundlag som opfølgning på et § 14 forbud. Fastholdes en bebyggelsesprocent på 100 i en kommende lokalplan vurderes det dog ikke umiddelbart sandsynligt, at Esbjerg Kommune kan gøres erstatningsansvarlig, idet bygherre i det tilfælde ikke vil have tabt sin byggeret.

Vision 2025

Både bygherres projekt og ønsket om at etablere en attraktiv overgang mellem By og Havn taler ind i Vision 2025.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver

1. At man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen.
2. At projektet sendes i nabohøring inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-11-2023

Sendes i gruppemapperne og behandles igen 7. december 2023.

Forvaltningen oplyser

Efter sagen har været i gruppemapperne er der fremkommet bemærkninger fra SF.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 07-12-2023

Liste A fremsatte ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningen påbegynder udarbejdelse af en lokalplan for området med den begrundelse, at Esbjerg Kommune for nyligt afsluttede konkurrence ”Udvikling af Esbjerg Midtby og Rørkjær” og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

For ændringsforslaget stemte liste A, i alt 2.

Imod ændringsforslaget stemte liste C og V, i alt 5.

Ændringsforslaget blev dermed ikke godkendt.

Herefter fremsatte Liste V og C ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningens indstilling godkendes, idet der i tilknytning til byggeriet etableres en ny udsigtsplatform med offentlig adgang fra den rekreative forbindelse ved Klevestien.

For ændringsforslaget stemte Liste C og V, i alt 5.

Imod ændringsforslaget stemte liste A, i alt 2.

Ændringsforslaget blev dermed godkendt.

Liste A begærer sagen i Byrådet.

Forvaltningen oplyser

Sagen fremlægges til fornyet behandling, idet der er fremkommet nye oplysninger i sagen.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 15-12-2023

Beslutningen fra møde i Plan & Byudviklingsudvalget d. 7. december 2023 trækkes tilbage.

Liste A tilbagetrækker begæring om behandling af sagen i Byrådet.

Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på genbehandling.

Forvaltningen oplyser

Siden udvalgsbehandlingen i december 2023 har bygherre udarbejdet et detaljeret projektforslag, som ses i vedlagte bilag 1. Det projekt, man beder om udvalgets stillingtagen til, omfatter en 19 m høj, 17,5 m bred og 30,5 m lang bygning. Bygningen tænkes opført som et bæredygtigt byggeri med transparente facader. I bilagsmaterialet er det beskrevet, hvordan byggeriet vil påvirke udsigten fra Klevestien.

Herudover har Bygherre drøftet den fremtidige matrikelstruktur med Esbjerg Havn, der ejer arealerne, se bilag 3. På de arealer, der støder op til Adgangsvejen 9, strækker matriklerne sig fra Adgangsvejen til kommunens areal ved Klevestien. Ved også at indføre denne løsning for Adgangsvejen 9 skabes der ensartethed matrikelstruktur i området. Det er alene Esbjerg Havn, der fastlægger matrikelstrukturen/lejemålsgrænserne på egne arealer. For bygherre betyder ændringen desuden, at det skrå højdegrænseplan ikke overskrides.

Sagen behandles som en planmæssig forespørgsel i forhold til den gældende lokalplan.

Det har tidligere været drøftet om der skulle afholdes en nabohøring. Da byggeriet ikke forudsætter dispensationer fra lokalplanen, er der ikke noget juridisk grundlag for en naboorientering efter planlovens bestemmelser. Dog vil der være beboere i området, der skal partshøres efter Forvaltningsloven, idet byggeriet vurderes at kunne få indflydelse på ejendomme beliggende nord og nordøst for i Willemoesgade og Vestergade. Ønsker udvalget at give tilladelse til byggeriet kan der holdes et orienteringsmøde. I den forbindelse skal der også gøres opmærksom på, at kun parter i sagen vil være klageberettigede.

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at bygherre, da han købte ejendommen, havde en berettiget forventning om, at der i henhold til gældende lokalplan kan bygges i flere etager på grunden. Den gældende lokalplan for Esbjerg Havn indeholder ikke særlige bestemmelser i forhold til byggeri langs Kleven eller andre bestemmelser, der kunne have givet bygherre en formodning om, at der skulle tages særlige hensyn til sammenhængen med byen.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at bygherre ved at dreje bygningen og rykke den mod nord har sikret, at det fortsat vil være muligt at opleve havnemiljøet ved færdsel på Klevestien. Bygningen illustreres opført som en moderne, urban kontorbygning, og indpasser sig dermed i bufferzonen mellem by og havn, og sikrer også ved sin placering transparens mellem by og havnemiljøet.

Det skal i øvrigt bemærkes, at ”havneudsigt” ikke i dette tilfælde kan sidestilles med vandudsigt. Der er meget begrænset udsigt til vand fra udsigtspladsen ved Klevestien, men i og med man kan se mange forskellige bygninger, skibe, platforme m.v. får man en autentisk oplevelse af havnemiljøet. Det vurderes ikke, at den ansøgte bygning placeret ud for Blue Waters store lagerhal vil forringe denne oplevelse.

Ny indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver

1. At man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen.
2. At Esbjerg Kommune afstår en del af lejemålet til p-pladser ved Adgangsvejen
3. At projektet sendes i partshøring ved relevante parter, inden der meddeles byggetilladelse.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Liste A fremsatte ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningen påbegynder udarbejdelse af en lokalplan for området med den begrundelse, at Esbjerg Kommune for nyligt afsluttede konkurrence ”Udvikling af Esbjerg midtby og Rørkjær” og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

For ændringsforslaget stemte liste A og C, i alt 3.

Imod ændringsforslaget stemte list V, i alt 4.

Ændringsforslaget blev dermed ikke godkendt.

Herefter blev indstillingen sat til afstemning.

For indstillingen stemte liste V, i alt 4.

Imod indstillingen stemte liste A og C, i alt 3.

Indstillingen blev dermed godkendt.

Liste A og C begærer sagen i byrådet.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-05-2024

Sagen oversendes til Byrådets behandling.

Dobbeltbehandling

Sagen behandles på Økonomiudvalgsrådet og Byrådsmødet den 27.05.2024. Indstillingen fra Økonomiudvalget sendes til byrådsmedlemmerne umiddelbart efter Økonomiudvalgsrådsmøde.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Liste A fremsatte følgende ændringsforslag:

"Forvaltningen påbegynder udarbejdelse af en lokalplan for området med den begrundelse, at Esbjerg Kommune for nyligt afsluttede konkurrence "Udvikling af Esbjerg Midtby og Rørkjær" og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn."

For	15	A (9), C (3), F (3)
Imod	16	B (1), D (1), V (14)
Undlader	0	
I ALT	31	

Stedfortrædere	Rasmus Rasmussen (A) substitueres af Mads Johansen (A) Sabrina Bech Bartholin substitueres af Henrik Hundebøl (D)
----------------	--

Ikke godkendt.

Herefter blev den oprindelige afstemning sat til afstemning

For	16	B (1), D (1), V (14)
Imod	15	A (9), C (3), F (3)
Undlader	0	
I ALT	31	

Stedfortrædere Rasmus Rasmussen (A) substitueres af Mads Johansen (A)
 Sabrina Bech Bartholin substitueres af Henrik Hundebøl (D)

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Revideret skitseforslag af den 2 maj 2024

Bilag 2 - Skitseforslag af den 5 april 2024 med bygherres kommentar

Bilag 3 - Arealudvidelse

Afbud Rasmus Peter Sejerup Rasmussen, Sabrina Bech Bartholin

Punkt 7: Central udmelding fra Social- og Boligstyrelsen om fornyet behandling i kommunerne vedrørende borgere med udviklingshæmning og dom placeret på Kofoedsminde på Lolland

24/9488

Resumé

Social- og Boligstyrelsen har den 22. november 2023 udsendt en Central Udmelding vedrørende borgere med udviklingshæmning og dom med behov for anbringelse i sikret afdeling til fornyet behandling i kommunerne.

Styrelsen vurderer, at der er udfordringer på det eksisterende tilbud Kofoedsminde med de fysiske og faglige rammer i forhold til behov på landsplan, og at forsyningen bør sikres via etablering af et tilbud i Vestdanmark.

Kommunerne skal præsentere en fælles samlet løsning til Styrelsen den 31. december 2024.

Kofoedsminde er en højt specialiseret sikret institution for voksne med udviklingshæmning og dom, som har begået personfarlig kriminalitet. Beboere på Kofoedsminde er ikke fundet straffede til at afsone deres dom i et almindeligt fængsel, og derfor indskrives de på Kofoedsminde, som er et botilbud under Servicelovens §108. Kofoedsminde er i lighed med fængsler forpligtigede til at modtage borgere, hvor domssystemet har fastlagt, at de skal afsone på stedet.

Siden 2014 er der sket mere end en fordobling af behovet for pladser på Kofoedsminde, og derfor har Kofoedsminde løbende måtte udvide på grund af modtagepligten. Gennem årene har Styrelsen fulgt udviklingen på Kofoedsminde. Styrelsen har første gang i 2019 og igen i 2023 udtrykt bekymring for den faglige kvalitet og de fysiske rammer på stedet, i lyset af de meget komplekse borgere der opholder sig der.

I denne sag orienteres Esbjerg Byråd om den Centrale Udmelding fra Social- og Boligstyrelsen.

Sagsfremstilling

I 2019 bad Styrelsen, med en Central Udmelding, kommunerne (i regi af de fem KKR-områder) om at forholde sig til udfordringerne på Kofoedsminde. På daværende tidspunkt meldte kommunerne samstemmende tilbage til Styrelsen, at man havde tillid til Kofoedsmindes håndtering af opgaven. Dog påpegede KKR-områderne i Nord-, Midt- og Syddanmark at givet, at der var behov for et nyt tilbud, kunne det med fordel oprettes i Vestdanmark.

I 2020 valgte Socialministeriet at nedsætte en tværgående arbejdsgruppe med deltagelse af blandt andet KL, som skulle drøfte nogle af de udfordringer, der findes på Kofoedsminde blandt andet i forhold til objektiv finansiering og kvalitet. Denne arbejdsgruppe har imidlertid ikke afsluttet sit arbejde endnu.

Social- og Boligstyrelsens vurdering

I Styrelsen er man fortsat af den opfattelse, at der eksisterer problemstillinger på Kofoedsminde, som påvirker målgruppen. Styrelsen har derfor den 22. november 2023 udsendt en Central Udmelding vedrørende borgere med udviklingshæmning og dom til fornyet behandling i kommunerne. Anmodningen bygger på kommunalbestyrelsernes afrapportering på den Centrale Udmelding fra december 2020 samt status fra Kofoedsminde (januar 2023).

Styrelsen vurderer nu, at det er uhensigtsmæssigt med kun ét tilbud i landet, fordi det skaber så stor en volumen hos én leverandør, at det blandt andet forværrer de i forvejen vanskelige rekrutteringsvilkår. Styrelsen tilkendegiver, at dette skal

ses i sammenhæng med, at borgere der får en foranstaltningsdom, ofte har en kombination af en varigt nedsat psykisk funktionsevne sammenholdt med andre komplekse problemstillinger, såsom psykiske lidelser og misbrug.

At kunne imødekomme målgruppens behov for en højt specialiseret indsats stiller således særlige krav til medarbejdernes kompetencer, herunder uddannelse og erfaring, normeringen på tilbuddet samt medarbejdernes kendskab til den enkelte borgers funktionsniveau.

Styrelsen beder i den fornyede Centrale Udmelding kommunerne om at tilvejebringe en samlet koordineret løsning vedrørende dimensionering af, hvor og hvordan borgerne skal placeres. Ligeledes beder Styrelsen kommunerne om at tilvejebringe en koordineret løsning, der bidrager til at sikre de faglige forhold, som målgruppen har behov for. Styrelsen beder kommunerne om at beskrive en samlet løsning for at etablere en sikret institution i Vestdanmark.

Styrelsen har jævnfør lov om social service §13 b, stk. 3 beføjelse til at udsende Centrale Udmeldinger og i sidste ende give kommunerne driftspålæg i forhold til at oprette og drive tilbud.

Det fælleskommunale perspektiv

Kommunerne har i regi af de fem KKR-områder drøftet ovenstående Centrale Udmelding med Styrelsen flere gange, og KL har deltaget i møderne. Kommunerne er alle af den opfattelse, at det er en omfangsrig opgave, både ressourcemæssigt, fagligt og økonomisk, som styrelsen her stiller kommunerne. Ligeledes har kommunerne fremført overfor Styrelsen, at der foreligger et opdateret datagrundlag fra Kofoedsminde, som blandt andet viser forbedringer med hensyn til kapacitet og kvalitet.

Ligeledes har kommunerne fremført overfor Styrelsen, at Region Sjælland har imødekommet stigningen i behovet ved at udvide pladstallet på Kofoedsminde, såvel som Socialtilsynet løbende har godkendt det faglige arbejde på Kofoedsminde.

Det er påpeget overfor styrelsen flere gange, at kommunerne har svært ved at realisere løsninger, der ikke indbefatter, at der tilvejebringes økonomiske løsninger sammen med staten.

At løse de udfordringer som Styrelsen fremfører omkring Kofoedsminde, er meget vanskeligt for en kommune med de anlægslofter og den anlægsramme kommunerne aktuelt er underlagt. Kravene til en sikret institution, der skal rumme udviklingshæmmede domfældte borgere, er meget store. Der arbejdes derfor på at finde alternative løsninger i et samarbejde på tværs af sektorer, potentielt med regionerne, potentielt med staten. Disse problemstillinger har Styrelsen på nuværende tidspunkt ikke ville forholde sig til.

Styrelsen fastholder, at kommunerne skal tilvejebringe en koordineret løsning på problemstillingerne, der findes på Kofoedsminde. Kommunerne er blevet givet en frist til den 31. december 2024. Styrelsen har tilkendegivet, at man er villig til, at kommunerne frembringer flere scenarier eller modeller til løsninger.

Proces omkring besvarelse af den fornyede behandling

Der er nedsat en fælleskommunal arbejdsgruppe og styregruppe, som går i gang med opgaven.

Den fornyede behandling er endnu ikke et driftspålæg fra styrelsen, men lovgivningen tilskriver, at Styrelsen kan pålægge en kommunalbestyrelse eller et Regionsråd at etablere et tilbud til målgruppen. Hvis et driftspålæg realiseres, vil det på sigt kunne resultere i forøgede udgifter for de 98 kommuner, da oprettelsen af et nyt tilbud i Vestdanmark vil være en betydelig ekstraudgift, som Styrelsen pålægger kommunerne. Udgiften vil blandt andet dække over afskrivning på anlæg, driftsudgifter, afskrivning på tomme pladser på Kofoedsminde med videre.

Kommunerne vil blive holdt løbende orienteret via KKR.

Lovgrundlag, planer mv.

Serviceoven § 13 b

”Social- og Boligstyrelsen skal følge udviklingen i målgrupper, tilbud og indsatser og indsamle og formidle viden om effekt af indsatserne på det mest specialiserede socialområde og på området for den mest specialiserede specialundervisning, der gives i henhold til lov om folkeskolen eller lov om specialundervisning for voksne.

Stk. 3. Social- og Boligstyrelsen kan på baggrund af afrapporteringer om kommunalbestyrelsernes tilrettelæggelse og organisering af indsatsen i forhold til centralt udmeldte målgrupper og indsatser, jf. stk. 2, anmode kommunalbestyrelserne i en eller flere regioner om at foretage en fornyet behandling af deres tilrettelæggelse og organisering af indsatsen.”

Kompetencer

Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked indstiller, at Social & Arbejdsmarkedsudvalget indstiller, at Byrådet orienteres om det påbegyndte arbejde med den fornyede Centrale Udmelding.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 07-05-2024

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Orientering givet.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Orientering givet.

Bilag

Anmodning om fornyet behandling af central udmelding for borgere med udviklingshæmning og dom med behov for anbringelse i sikret afdeling

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen

Punkt 8: Godkendelse af drifts- og tilskudsaftale med Musikhuset Esbjerg om rytmisk spillested

24/10603

Resumé

Kultur & Fritidsudvalget har bedt Forvaltningen om at afsøge en række forskellige muligheder for den videre drift af spillestedet Tobakken. I opdraget blev der lagt vægt på, at ungekulturen og vækstlaget bliver tilgodeset i forhold til både faciliteter og koncertudbud.

På baggrund af det afsøgende arbejde gav Kultur & Fritidsudvalget den 15. april 2024 mandat til at indgå i videre forhandlinger med Musikhuset Esbjerg.

Sagsfremstilling

Driftsaftalen med den erhvervsdrivende fond Musikhuset er vedlagt som bilag. Aftalen er udarbejdet med ekstern juridisk bistand og i øvrigt udarbejdet efter forhandlingsmandatet der blev besluttet på Kultur & Fritidsudvalgsmødet den 15. april 2024 og rammebudgetbevillingen der ligeledes blev besluttet af Fritids & Kulturudvalget den 15. april 2024 og efterfølgende godkendt af Byrådet den 29. april 2024.

Driftsaftalen dækker følgende områder:

- Baggrund og formål
- Vilkår og Forudsætninger for kommunens tilskud
- Musikhusets drift af spillestedet og afholdelse af koncerter
- Øremærket Tilskud
- Ikrafttræden, ophør og ændringer
- Genforhandling
- Overdragelse
- Offentlighed
- Meddelelser
- Tvister
- Underskrifter

Aftalen er gældende i 3 år fra den 1. august 2024 til og med den 31. juli 2027. Aftalen genforhandles i 2. kvartal 2026, således en ny aftale kan indgå i budget 2027-2030.

I tillæg til driftsaftalen vil der blive udarbejdet en lejeaftale på markedsvilkår af de lokaler hvor spillestedet i fremtiden vil operere i Tobaksbygningen.

Musikhuset har tilkendegivet, at Musikhuset i støtteperioden:

- på Spillestedet vil afholde en bred palette af kultur- og underholdningsarrangementer med et musikalsk grundelement,
- vil sikre et væsentligt løft af ungekulturen og de vækstlagsarrangementer, der skal understøtte det musikalske økosystem i Esbjerg Kommune,
- vil sikre et stærkt kunstnerisk program med alternative arrangementer og stor publikumsappel, og arrangementer der i høj grad vil tiltrække interesse fra nye segmenter, herunder gennem tilbud om "gratisdage",

- vil sikre et tæt og tillidsfuldt samarbejde med både agenter og artister, så de vælger Esbjerg til,
- vil etablere et tæt samarbejde med andre musik- og kulturaktører i Esbjerg.

For at sikre Esbjerg Kommunes tilsyn med, at tilskudsmidlerne bliver anvendt i henhold Kommunalfuldmagtens bestemmelser om lovlige kommunale kulturelle opgaver og bestemmelserne i aftalen i øvrigt, er der indarbejdet et krav i aftalen om, at Musikhuset skal aflevere et særskilt regnskab over tilskuddets anvendelse i den forgangne regnskabsperiode til Esbjerg Kommune. Første regnskabsaflæggelse sker for perioden 1.8.24 til 31.1.26. Regnskabet skal være revisorgodkendt. Det skal bemærkes, at dette regnskab ikke er underlagt offentliggørelsespligt i henhold til regnskabslovgivningen/fondslovgivningen, da det vil indeholde oplysninger, der kan betegnes som forretnings fortrolige (kunstner honorarer mv.), og derfor alene tjener som grundlag for, at Esbjerg Kommune kan opfylde sin tilsynspligt og sikre at tilskudsmidlerne anvendes til det øremærkede formål.

Kompetencer

Kultur- og Fritidsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Børn & Kultur indstiller, at:

1. driftsaftalen med Musikhuset Esbjerg godkendes med henblik på endelig underskrift mellem parterne.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 13-05-2024

Godkendt med tilretning jf. de faldne bemærkninger om min. 5 medlemmer i det rådgivende organ.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-05-2024

Kultur & Fritidsudvalgets indstilling godkendt med den bemærkning, at følgende tilføjes til driftsaftalens pkt. 2.3:

”Musikhuset og det rådgivende organ er forpligtede til at arbejde konstruktivt og aktivt for mangfoldighed i kulturudbuddet vedr. karakteren af arrangementerne, inddragelse af vækstlaget mv. for at sikre mangfoldighed i kulturudbuddet til alle borgere i Esbjerg kommune.”

Dobbeltbehandling

Sagen behandles på Økonomiudvalgsmødet og Byrådsmødet den 27.05.2024. Indstillingen fra Økonomiudvalget sendes til byrådsmedlemmerne umiddelbart efter Økonomiudvalgsmøde.

Beslutning Byrådet den 27-05-2024

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Bilag

Drifts- og tilskudsafale 08 05 24.pdf

Bilag 2 - Drifts- og tilskudsafale.pdf

Bilag 3 - Drifts- og tilskudsafale.pdf

Bilag 1 Erhvervslejekontrakt - EXE version.pdf

Afbud Rasmus Peter Sejerup Rasmussen, Sabrina Bech Bartholin

Punkt 9: Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg

24/9124

Godkendt.

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen

Punkt 10: Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg

23/21731

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen

Punkt 11: Godkendelse af underskriftsblad

Afbud Sabrina Bech Bartholin, Rasmus Peter Sejerup Rasmussen