

REFERAT Byrådet d. 18-11-2024

Mødedato Mandag d. 18. november 2024 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jesper Frost Rasmussen, Jakob Lose, Jakob Lykke (Afbud), Alex Fritz Sørensen (Afbud), Anders Rohr Jørgensen, Anne Marie Geisler Andersen, Diana Mose Olsen, Hans Erik Andersen, Hans Erik Møller, Henning Ravn, Jørgen Ahlquist, Jørn Boesen Andersen, Karen Sandrini, Karin Schwartz, Rasmus Rasmussen, Mikkel Ammitzbøll, Emil Pedersen, Dino Selimovic, Nicolaj Aarøe, May-Britt Andrea Andersen, Klaus Sandfeld, Kurt Bjerrum, Ulla Koman-Mejer, Tina Skov Larsen, Sabrina Bech Bartholin, Mussa Utto, Michael Harbøll, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Olfert Krogh, Tommy Noer, Nini Oken (A - stedfortræder for Jakob Lykke), Annemette K. Andersen (V - stedfortræder for Alex Fritz Sørensen)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Takster på dagtilbudsområdet 2025.....	5
Revision af regulativ for husholdningsaffald og erhvervsaffald.....	8
Ejendomsbidrag 2025.....	12
Forslag til miljøkonsekvensrapport og miljøgodkendelse for udvidelse af Ribe Biogas.....	15
Orientering om tilsyn af tilbud i Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune 2023.....	19
Byggeregnskab for etablering af 12 boliger på Niels Bohrs Vej, Esbjerg.....	24
Nyt sommerhus på Vesterstrand 2 C, Esbjerg.....	29
Lukket: Salg af areal i Esbjerg.....	35
Lukket: Selskabsgørelse af Energnist I/S.....	36
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	37

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Godkendt.

Punkt 2: Takster på dagtilbudsområdet 2025

EMN-24/0000514

Resumé

Den 7. oktober 2024 blev budgettet for 2025 og overslagsårene 2026-2028 vedtaget.

Med baggrund i budgettet er de nye takster for forældrebetaling for både dagplejen og daginstitutionerne fastsat.

Med denne sag ønskes der en godkendelse af de nye takster.

Sagsfremstilling

Med baggrund i det vedtagne budget 2025 er der foretaget beregninger af nye takster for forældrebetaling i 2025. Taksterne er tilpasset ændringerne i det forventede børnetal og pasningsbehov, ligesom de generelle pris- og lønstigninger er indregnet i budgettet.

I henhold til lovgivningen må forældrebetalingen maksimalt udgøre 25 % af de budgetterede driftsudgifter. Udgifterne opgøres efter gældende love og bekendtgørelser på området.

Ændringer i forældrenes egenbetaling skal i henhold til bekendtgørelsen for opkrævning og regulering af forældrebetaling for plads i dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge §2 varsles 1 måned før, når ændringen sker i forbindelse med vedtagelse af det kommende års budget.

Prognosen for indmeldte børn i alderen 0-2 år stiger for både vuggestue- og dagplejebørn, hvilket bevirker en reduktion i forældrebetalingen.

Prognosen viser et faldene børnetal for børn i alderen 3-5 år, hvilket betyder, at forældrebetalingen stiger.

De nye månedlige takster for forældrebetaling i dagplejen og daginstitutionerne er:

Heltidspladser	2025	2024
Dagpleje - heldags	2.678	2.841
Børnehaver - heldags	2.094	2.028
Aldersintegrerede institutioner 0-2 årige, heldags	3.487	3.622
Aldersintegrerede institutioner 3-5 årige, heldags	2.094	2.028

Deltidspladser	2025	2024
Dagpleje - 30 timer ugl.	2.063	2.208
Børnehaver - 30 timer ugl.	1.639	1.625
Aldersintegrerede institutioner 0-2 årige, 30 timer ugl.	2.717	2.804
Aldersintegrerede institutioner 3-5 årige, 30 timer ugl.	1.639	1.625

Fleksibel pasning jfr. §85a:	2025	2024
Dagpleje - Grundbetaling	1.073	1.158

Fleksibel pasning jfr. §85a:	2025	2024
Dagpleje - betaling pr. Aftalt time antal timer ugl.	33	35
Børnehave - grundbetaling	1.039	1.055
Børnehave - betaling pr. Aftalt antal timer ugl.	20	19
Aldersintegreret institution 0-2 årige - grundbetaling	1.697	1.604
Aldersintegreret institution 0-2 årige - betaling pr. aftalt antal timer ugl.	34	40
Aldersintegreret institution 3-5 årige - grundbetaling	1.039	1.055
Aldersintegreret institution 3-5 årige - betaling pr. aftalt antal timer ugl.	20	20

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse nr. 99 af 27/01/2014 om opkrævning og regulering af forældrebetaling for en plads i dag-, fritids- og klubtilbud mv. til børn og unge og Bekendtgørelse nr. 988 af 27/08/2024 om dag-, fritids- og klubtilbud mv. til børn og unge (Dagtilbudsloven).

Kompetencer

Børn- og Skoleudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Børn & Kultur indstiller, at det indstilles til Byrådet, at ovennævnte nye takster/priser for forældrebetalingen for 2025 i Dagplejen og Daginstitutionsområdet godkendes.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Godkendt

Beslutningshistorik

Beslutning Børn & Skoleudvalget 05.11.2024 Punkt 6

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget 11.11.2024 Punkt 3

Godkendt.

Punkt 3: Revision af regulativ for husholdningsaffald og erhvervsaffald

Bilag

Regulativ for erhvervsaffald Esbjerg Kommune

Regulativ for husholdningsaffald Esbjerg Kommune

Resumé

Denne sag handler om godkendelse af forslag til ændringer i regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

Med klimaaftalen for affaldssektoren fra 2020 blev et politisk flertal enige om at konkurrenceudsætte sektoren, så kommunale affaldsselskaber fra 2025 mister retten til at få anvist forbrændingseget affald direkte fra deres ejerkommuner. I stedet skal de fra 1. januar 2025 konkurrere med hinanden om affaldet i udbud.

Esbjerg Kommune har siden 2023 tilbudt afhentning af asbest i big-bags og har dermed ændret ordningen for håndtering af asbestaffald i kommunen, og samtidig hermed er der lukket for modtagelse af asbest på Esbjerg Kommunes genbrugspladser.

Som konsekvens af ændringerne skal regulativ for husholdningsaffald og erhvervsaffald tilrettes, hvorfor der er udarbejdet et forslag til nyt regulativ for husholdningsaffald og nyt regulativ for erhvervsaffald.

Det skal tages stilling til, at forslag til regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald godkendes og sendes efterfølgende i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald skal revideres som følge af nedenstående:

Forbrændingseget affald

Kommunalt ejede affaldsforbrændingsanlæg skal som udgangspunkt være selskabsgjorte og drives på kommercielle vilkår fra 1. januar 2025 som aktieselskab. Selskabet må ikke varetage andre opgaver end forbrænding af affald.

Kommuner skal udbyde opgaver om behandling af forbrændingseget affald, der ikke er farligt affald, og som er omfattet af en kommunal indsamlingsordning, så kommunerne senest fra den 1. januar 2025 har indgået kontrakt om behandlingen. Kommunerne skal fra 1. januar 2025 udbyde håndteringen af det forbrændingseget affald og må ikke længere anviser det til et bestemt forbrændingsanlæg.

Asbest

Arbejdet med asbest reguleres af Arbejdstilsynet og kommunernes miljømyndigheder i henhold til bekendtgørelse om asbest i arbejdsmiljøet (Asbestbekendtgørelsen BEK nr. 807 af 15. juni 2023) og miljølovgivningen.

Esbjerg Kommunes ordninger for eternit og asbest tilføjes regulativerne. Det gælder muligheden for at benytte kommunens henteordning i big-bag. Det er ikke længere muligt at aflevere asbest på Esbjerg Kommunes genbrugspladser.

Ud over de anførte ændringer af regulativerne, er der alene foretaget sproglige ændringer og præciseringer af de allerede gældende ordninger.
Forslag til regulativer ses i bilaget.

Lovgrundlag, planer mv.

Reviderede regulativer sikrer, at administrationen retmæssigt kan håndhæve de kommunale affaldsordninger.

Regulativerne er udarbejdet i henhold til gældende miljølovgivning, herunder navnlig:

- Lov om miljøbeskyttelse (miljøbeskyttelsesloven)
- Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. (affaldsaktørbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse om affald (affaldsbekendtgørelsen)

Kompetencer

Klima & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

I henhold til affaldsaktørbekendtgørelsen skal offentligheden have mulighed for at udtale sig om kommunens affaldsregulativer, og derfor skal et forslag sendes i offentlig høring i mindst 4 uger inden endelig vedtagelse, hvorefter eventuelle bemærkninger indarbejdes i forslaget med efterfølgende endelig godkendelse.

Indstilling

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

1. forslag til regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald godkendes og sendes efterfølgende i offentlig høring.
2. Klima & Miljøudvalget bemyndiges til at vedtage regulativerne endeligt, medmindre der i forbindelse med offentliggørelsen fremkommer bemærkninger, som er af principiel karakter eller som har væsentlig betydning.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Godkendt.

Beslutningshistorik

Beslutning Klima & Miljøudvalget 25.10.2024 Punkt 3

Godkendt.

Afbud: Karin Schwartz

Beslutning Økonomiudvalget 04.11.2024 Punkt 6

Godkendt.

Afbud: Jakob Lose (V)

Punkt 4: Ejendomsbidrag 2025

mig-a-2024-15779

Resumé

Ejendomsbidraget blev tidligere opkrævet sammen med grundskylden i to rater.

Som følge af at ejendomsbidraget nu opkræves uden grundskyld, er beløbene væsentligt mindre, og der er tillige uhensigtsmæssigheder i forbindelse med opgørelse af økonomien ved køb/salg af ejendomme.

Der skal tages stilling til, om ejendomsbidraget fra 2025 og frem skal opkræves på én årlig rate.

Sagsfremstilling

Den 1. januar 2024 overgik opkrævningen af grundskyld til Skat.

Opkrævninger til renovation, rottebekæmpelse, skorstensfejning o.lign. der tidligere blev opkrævet sammen med grundskylden opkræves nu som "Ejendomsbidrag" af Esbjerg Kommune. Esbjerg Kommune opkræver pt. ejendomsbidrag i to rater den 1. januar og 1. juli.

Det er gennem lovgivningen fastlagt, at alle årets bidrag skal opkræves hos den, der er tinglyst som ejer af en ejendom pr. 1. januar.

Det betyder at hvis man sælger sin ejendom f.eks. pr. 1. februar, så skal man betale 2. rate af ejendomsbidraget, som opkræves 1. juli. Dette er ikke hensigtsmæssigt hverken for køber, sælger, ejendomsmæglere eller advokater da det besværliggør refusionsafregningen. Herudover giver det et ekstra træk på ressourcer i forvaltningen, idet sælger typisk vil anmode om at få tilsendt opkrævningen af juli raten før tid, hvilket kræver en manuel afregning.

Ved omlægning fra 2 til 1 rate bliver der en besparelse på produktion og forsendelse, idet det hele køres i én arbejdsgang.

Det gennemsnitlige beløb pr. ejendom udgør 3.500-4.000 kr. årligt. Der er dog også ejendomsejere, der betaler små beløb, og her vil opkrævning i én rate betyde, at færre krav ligger under bagatelgrænsen for opkrævning.

Det er almindelig praksis, at mange af landets kommuner nu overgår til én årlige rate på ejendomsbidrag.

Lovgrundlag, planer mv.

Lovbekendtgørelse nr. 468 af 17. maj 2024 (Gebyrloven):

Ejendomsbidrag jf. § 4 opkræves i én eller to lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer.

Økonomi

Det vurderes, at én samlet opkrævning vil have en positiv likviditetsmæssig ændring på 33 mio. kr. årligt.

Kompetencer

Klima & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at ejendomsbidraget fra og med d. 1. januar 2025 opkræves i én årlig rate.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Godkendt.

Beslutningshistorik

Beslutning Klima & Miljøudvalget 25.10.2024 Punkt 4

Godkendt.

Afbud: Karin Schwartz

Fraværende: Kurt Bjerrum

Beslutning Økonomiudvalget 04.11.2024 Punkt 5

Godkendt.

Afbud: Jakob Lose (V)

Punkt 5: Forslag til miljøkonsekvensrapport og miljøgodkendelse for udvidelse af Ribe Biogas

mig-a-2023-14192

Bilag

Miljøkonsekvensrapport Ribe Biogas 2023

Udkast - Miljøgodkendelse af udvidelse af behandlingkapacitet og tilladelse efter miljøvurderingsloven - VVM-tilladelse

Bilag 3 - Notat uddrag af OML beregning

Bilag 4 - Miljømåling ekstern støj A4komp.

Bilag 8 - Ansøgning om miljøgodkendelse

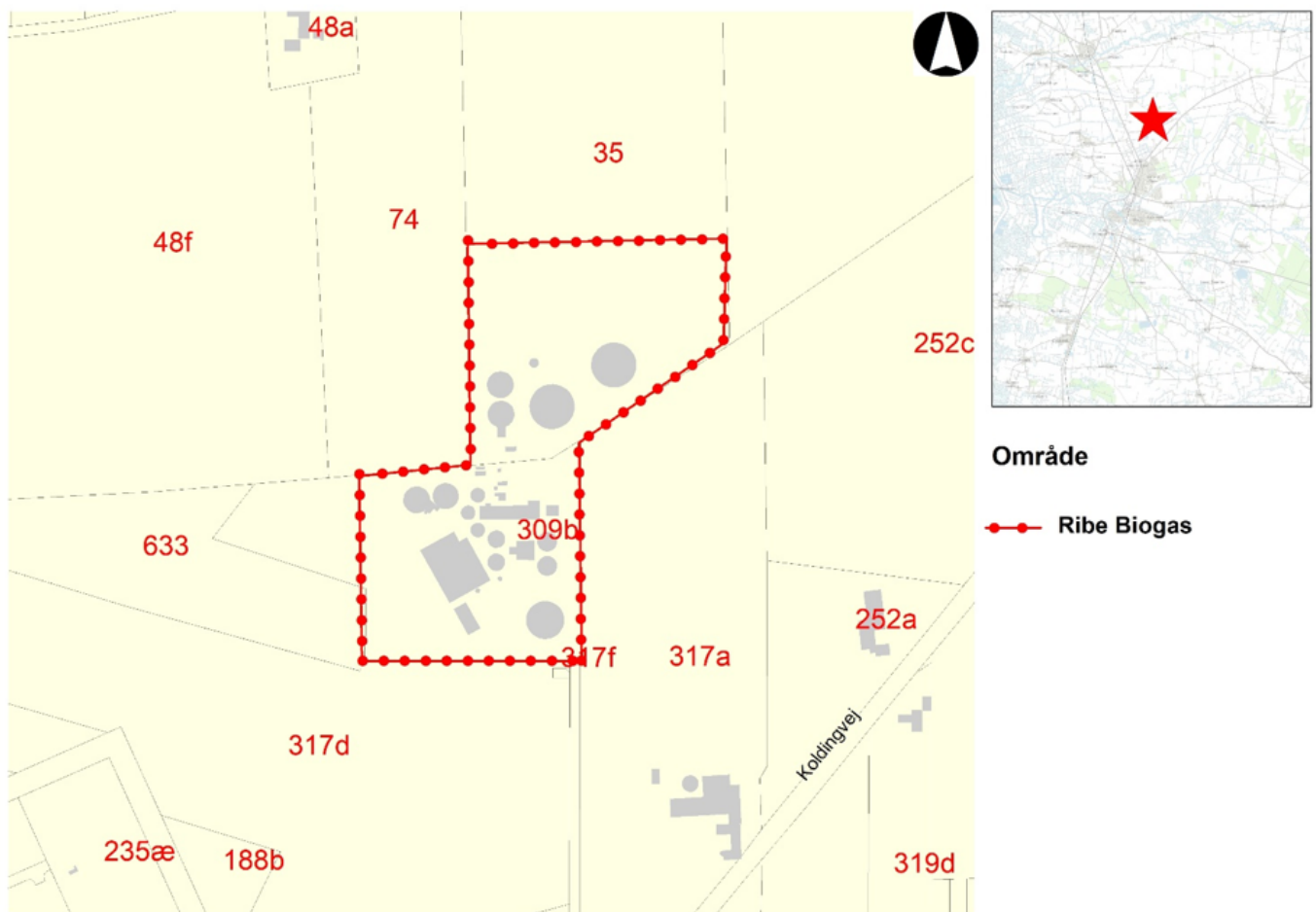
Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget igangsatte den 22. juni 2023 udarbejdelsen af en miljøkonsekvensrapport for en udvidelse af Ribe Biogas. Udvidelsen kan realiseres inden for rammerne af kommune- og lokalplanen for området, og der udarbejdes derfor ikke et nyt plangrundlag.

Miljøkonsekvensrapporten behandler 5 emner, og det konkluderes, at projektet ikke vil få betydelige negative konsekvenser for hverken natur, støjpåvirkning, jordbund eller trafik samt at miljøstyrelsens lugtgrænseværdi for landområder overholdes.

Sammen med miljøkonsekvensrapporten er der udarbejdet en miljøgodkendelse, der ligeledes omfatter tilladelse efter miljøvurderingsloven.

Plan & Byudviklingsvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at miljøkonsekvensrapporten og miljøgodkendelsen, sendes i 8 ugers offentlig høring.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune modtog den 30. maj 2023 en ansøgning om udvidelse af Ribe Biogas. Ansøgningen var todelt, da udvidelsen både er omfattet af miljøvurderingsloven og godkendelsesbekendtgørelsen.

Plan & Byudviklingsudvalget har den 22. juni 2023 igangsat udarbejdelsen af miljøkonsekvensrapport jf. miljøvurderingsloven. Udvidelsen af anlægget kan realiseres inden for rammerne af kommune- og lokalplanen for området, og der udarbejdes derfor ikke et nyt plangrundlag.

Miljøkonsekvensrapporten omhandler udvidelse af behandlingskapaciteten, udvidelse af en plansilo, ny modtagehal samt nye reaktortanke, modtagetanke og en udleveringstank. Opsummeret herunder er vurderinger og konklusioner fra miljøkonsekvensrapporten.

Det vurderes:

- at projektet ikke vil få betydelige negative konsekvenser for naturen. Yderligere afværgeforanstaltninger anses ikke for nødvendige.
- at udvidelsen ikke vil give anledning til væsentlig støjpåvirkning på omgivelserne. Støjbidrag fra virksomhedens aktiviteter overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier. Dette er vurderet i udkast til miljøgodkendelsen.
- at miljøstyrelsens lugtgrænseværdi overholdes og på baggrund af de udførte beregninger vurderes det derfor, at projektet ikke vil have en negativ påvirkning på miljøet i nærområdet.
- at jordbunden ikke vil blive væsentlig påvirket af anlægsudvidelsen.
- at der i driftsfasen forventes cirka 15 lastbiltransporter yderligere pr. dag, i forhold til den nuværende belastning. Denne transport vil være fordelt over hele dagen, og således ikke give anledning til væsentlig øget trafik på Koldingvej.
- At den søgte udvidelse kan etableres uden at give anledning til væsentlig forurening under overholdelse af vilkår i udkast til miljøgodkendelsen.

På baggrund af miljøkonsekvensrapporten er der udarbejdet det vedlagte udkast til miljøgodkendelsen, der ligeledes omfatter tilladelse efter miljøvurderingsloven. Dette betyder, at miljøgodkendelsen efter § 33 i miljøbeskyttelsesloven vil erstatte en tilladelse efter § 25 i miljøvurderingsloven.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøvurderingsloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Miljøkonsekvensrapporten og miljøgodkendelsen, som omfatter tilladelse efter miljøvurderingsloven, sendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at miljøkonsekvensrapporten og miljøgodkendelsen, som omfatter tilladelse efter miljøvurderingsloven, godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Godkendt.

Beslutningshistorik

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget 10.10.2024 Punkt 4

Godkendt.

Afbud: Mussa Utto

Beslutning Økonomiudvalget 28.10.2024 Punkt 4

Godkendt.

Punkt 6: Orientering om tilsyn af tilbud i Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune 2023

mig-a-2023-11226

Bilag

Tilsyn med tilbud

Resumé

På socialområdet føres der tilsyn med alle tilbud omfattet af loven om socialtilsyn. I Esbjerg Kommune er det Socialtilsyn Syd og Socialtilsyn Midt, der godkender og fører driftsorienteret tilsyn med størstedelen af tilbuddene i Social barn-ung-voksen.

En samlet oversigt over hvilke tilbud, der er omfattet af lov om social service kan ses i bilag 1.

På baggrund af besøg i 2023 vurderer tilsynene, at samtlige tilbud under Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune har den fornødne kvalitet jævnfør loven om socialtilsyn. Ingen tilbud fik påbud eller særlige vilkår og det vurderes, at der generelt er en høj kvalitet i tilbuddene.

Med denne sag orienteres Esbjerg Byråd om Socialtilsyn Syd og Socialtilsyn Midt's tilsyn på tilbud under Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune i 2023.

Sagsfremstilling

Socialtilsyn Syd og Socialtilsyn Midt godkender og fører driftsorienteret tilsyn med tilbud i Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune. Tilsynene sikrer, at borgerne ydes en indsats, der er i overensstemmelse med formålet for offentlige og private tilbud efter loven om social service.

Socialtilsynenes tilsyn tager udgangspunkt i en kvalitetsmodel, som er ens for alle tilsyn, der er omfattet af loven om socialtilsyn. Kvalitetsmodellen er en ramme, som socialtilsynet skal anvende i vurderingen af, om et tilbud har den fornødne kvalitet. Modellen er bygget op om otte temaer:

1. Uddannelse og beskæftigelse
2. Selvstændighed og relationer
3. Målgrupper, metoder og resultater
4. Sundhed og trivsel
5. Organisation og ledelse
6. Kompetencer
7. Fysiske rammer
8. Økonomi

For hvert tema er der en række kriterier og indikatorer på kvalitet, som socialtilsynet anvender i bedømmelsen af, om tilbuddet har den fornødne kvalitet. Tilbuddet godkendes på baggrund af den samlede vurdering af den fornødne kvalitet.

I det følgende opsummeres de væsentligste fund på tværs af tilsynsrapporter ved tilbud i Social barn-ung-voksen i 2023. En uddybende gennemgang findes i bilag 1.

Resultat af tilsyn 2023

Socialtilsyn Syd og Socialtilsyn Midt vurderer, at samtlige tilbud i Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune har den fornødne kvalitet jævnfør loven om socialtilsyn §6. Ingen tilbud fik påbud eller særlig vilkår efter tilsynsbesøgene i 2023.

De generelle tendenser i rapporterne er, at tilbuddene:

1. Understøtter borgerne i deres selvstændighed og relationer.
2. Understøtter borgernes fysiske og mentale sundhed, autonomi og selvbestemmelsesret.
3. Har god kvalitet i forhold til organisering og ledelse.
4. Har medarbejdere med god faglighed i forhold til de faglige, personlige og relationelle kompetencer, der er nødvendige relateret til tilbuddets målsætninger og målgruppe.
5. Har den fornødne økonomiske kvalitet.
6. Støtter borgerne i deres behov og forudsætninger i forhold til deres udvikling og mulighed for at blive inkluderet i samfundet.

Nogle tilbud får som tidligere år en lav score på enkelte parametre, men det skyldes i de fleste tilfælde vilkår som borgernes kognitive og fysiske forudsætninger, der vanskeliggør at være i beskæftigelse eller uddannelse.

Socialtilsynet fremhæver i tilsynsrapporten for flere tilbud, at der mangler dokumentation for tilbuddets indsats på de konkrete mål i kvalitetsmodellen.

Dokumentationsmålene i kvalitetsmodellen er ikke et lovkrav, og tilbuddene er derfor ikke forpligtet til at dokumentere i forhold til kvalitetsmodellen.

Social barn-ung-voksen i Esbjerg Kommune har i 2024 igangsat en proces, hvor der sættes fokus på dokumentation og udvikling af principper for dokumentation, som formålmæssig skal sikre tilstrækkelig dokumentation samtidig med, at mest mulig tid tilbringes med borgeren.

Vision 2025

Afrapportering af Socialtilsyn Syd og Socialtilsyn Midt's tilsyn med tilbud i Social barn-ung-voksen understøtter Esbjerg Kommunes vision 2025's mål om Livskvalitet og sundhed.

Lovgrundlag, planer mv.

I forhold til lov om socialtilsyn skal socialtilsynet godkende og føre driftsorienteret tilsyn med nedenstående tilbud:

1. Almene plejefamilier, forstærkede plejefamilier og specialiserede plejefamilier efter § 66, stk. 1, nr. 1-3 i lov om social service.
2. Døgntilbud efter § 66, stk. 1, nr. 6-8 (børn og unge) i lov om social service.
3. Botilbud efter §107 og §108 (voksne) i lov om social service.
4. Krisecentre efter §109 i lov om social service.
5. Forsorgshjem efter §110 i lov om social service.
6. Stofmisbrugsbehandlingstilbud efter §101 og §101 a i lov om social service.
7. Botilbudslignende tilbud i form af hjælp og støtte efter §83-87, §97, §98 og §102 i lov om social service.
8. Alkoholbehandlingssteder efter sundhedslovens §141.

Kompetencer

Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Forvaltningen foreslår, at sagen sendes til orientering i Handicaprådet samt Udsatterådet.

Indstilling

Direktørerne for Borger & Arbejdsmarked indstiller, at Social & Arbejdsmarkedsudvalget indstiller, at Byrådet:

1. Orienteres om tilsyn med tilbud i Social barn-ung-voksen i år 2023.
2. At sagen sendes til orientering i Handicaprådet samt Udsatterådet.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

1. orientering givet
2. godkendt.

Beslutningshistorik

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalget 22.10.2024 Punkt 4

Godkendt.

Anne Marie Geisler Andersen deltog ikke i behandling af punktet.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalget 22.10.2024 Punkt 4

Beslutning Økonomiudvalget 04.11.2024 Punkt 4

1. Orientering givet.
2. Godkendt.

Afbud: Jakob Lose (V)

Beslutning Økonomiudvalget 04.11.2024 Punkt 4

Punkt 7: Byggeregnskab for etablering af 12 boliger på Niels Bohrs Vej, Esbjerg

mig-a-2024-20507

Bilag

Påtegning skema C - Niels Bohrs Vej - 12 boliger

Påtegning skema C - Niels Bohrs Vej - servicearealer

Påtegning anlægsregnskab - Esbjerg Kommune - 12 boliger Niels Bohrs Vej

Påtegning anlægsregnskab - Esbjerg Kommune - Niels Bohrs Vej - servicearealer

Resumé

Byrådet meddelte den 7. juni 2021 anlægsbevilling til etablering af 12 boliger på Niels Bohrs Vej, som erstatningsbyggeri for botilbuddet på Sjællandsgade.

Boligerne blev taget i brug den 1. marts 2023.

Projektet er nu afsluttet, og der er udarbejdet anlægsregnskaber.

Med denne sag sendes regnskaberne, der er påtegnet af BDO Kommunernes Revision, til godkendelse i byrådet.

Sagsfremstilling

Der er etableret et botilbud med 12 boliger på Niels Bohrs Vej i Esbjerg under navnet Fundamentet. Fundamentet er opført som erstatningsbyggeri for botilbuddet, som tidligere var beliggende i Sjællandsgade i Esbjerg.

Botilbuddet består af boliger og servicearealer med personalefaciliteter. Boligerne er opført som 12 stk. 2-rumsboliger med eget bad og toilet. I tilknytning til boligerne er der opført fællesarealer og servicearealer.

Med denne sag ønskes byggeregnskabet, som gennemgås under overskriften Økonomi, godkendt.

Vision 2025

Etablering af botilbuddet Fundamentet, Niels Bohrs Vej med 12 boliger, som erstatning for botilbuddet Sjællandsgade understøtter Esbjerg Kommunes Vision 2025's mål om Livskvalitet og sundhed.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens §105 stk. 3. og §115 stk. 2 og 4, hvor borgerne får egen lejekontrakt.

Økonomi

Boliger

Der er ingen reguleringer mellem det faktiske og det støtteberettigede regnskab.

Tabel 1: Faktisk regnskab i forhold til bevilling

Bevilling inkl. moms	12.915.000 kr.
Regnskab inkl. moms	13.360.404 kr.
Merudgift inkl. moms	445.404 kr.

Der er et merforbrug på 445.404 kr. i forhold til bevillingen. Merforbruget skyldes hovedsageligt:

- Ekstraordinære stigninger på materialepriser
- Ekstraordinær stor indeksregulering af entreprisekontrakter
- Honorar for ekstra rådgivning i forbindelse med brand
- Ekstra honorar for forlænget byggeperiode

I regnskabet medtages planlagte udgifter til revision, som er disponeret, men endnu ikke bogført. Det samlede disponerede beløb er 49.875 kr. inkl. moms.

Merforbruget på 445.404 kr. medfører en større lånoptagelse, et større beboerindskud og en større kommunal grundkapital.

Anskaffelsessummens maksimum støttebeløb blev ved skema C godkendt til 12.915.000 kr., hertil kan der afholdes 650.000 kr. til indeksering af entreprisekontrakter. Regnskabet udviser 13.360.404 kr., heraf udgør 650.000 kr. indeksering, svarende til 12.710.000 kr., som indgår i skema C. Anskaffelsessummen er dermed holdt indenfor det godkendte maksimumbeløb.

Anskaffelsessummen finansieres ved 88 % lånoptagelse, 2 % beboerindskud og en kommunal grundkapital på 10 %.

Tabel 2: Finansiering af afskaffelsessummen

	Oprindeligt	Regnskab
Lån 88 %	11.365.200 kr.	11.757.156 kr.
Grundkapital 10 %	1.291.500 kr.	1.336.040 kr.
Beboerindskud 2 %	258.300 kr.	267.208 kr.
Total	12.915.000 kr.	13.360.404 kr.

Husleje:

Den endelige husleje er 1.363,99 kr. pr. m² ud fra et samlet areal på 522 m².

Ved ibrugtagningen blev huslejen fastsat til 1.335,03 kr. pr. m² jævnfør skema B, som er en foreløbig beregning af det forventede huslejeniveau.

Dette betyder, at huslejen er steget med 28,96 kr. pr. m² siden ibrugtagningen marts 2023. Den gennemsnitlige årlige husleje udgør dermed 59.333,68 kr. svarende til 4.944,47 kr. pr. måned. Huslejen er sammensat af driftsudgifter, såsom ejendomsskat, afdrag på lån med videre. Huslejen er eksklusiv forbrugsafgifter, som beboerne bliver opkrævet særskilt.

Beboerindskud:

De nuværende beboere er i gennemsnit opkrævet 21.525 kr. pr. bolig i indskud.

På baggrund af den højere anskaffelsessum stiger beboerinskuddet med 17,06 kr. pr. m², så det

endelige og fremtidige beboerindskud bliver gennemsnitligt 22.267 kr. pr. bolig.

De nuværende beboere opkræves ikke yderligere indskud, det vil være gældende for fremtidige lejere.

Lån:

Der er oprindeligt budgetlagt en samlet lånoptagelse med 11.365.200 kr., og til at finansiere anskaffelsessummen er der hjemtaget aconto lån med 11.000.000 kr. Den endelige anskaffelssum på 13.360.404 kr. medfører, at der kan hjemtages lån med 11.757.156 kr. Der skal hjemtages yderligere 757.156 kr. i lån ved byggeregnskabet's godkendelse.

Servicearealer

Der er ingen reguleringer mellem det faktiske og det støtteberettigede regnskab.

Faktisk regnskab i henhold til anlægsbevilling:

Tabel 3: Faktisk regnskab i forhold til bevilling

Bevilling ekskl. moms	10.400.400 kr.
Regnskab ekskl. moms	10.708.362 kr.
Merudgift ekskl. moms	307.962 kr.

Merudgiften på servicearealerne skyldes hovedsageligt:

- Ekstraordinære stigninger på materialepriser
- Ekstraordinær stor indeksregulering af entreprisekontrakter
- Honorar for ekstra rådgivning i forbindelse med brand
- Ekstra honorar for forlænget byggeperiode
- Ekstraudgifter til kabeltræk og indkøring af overfaldsalarm system

Regnskabet giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Merforbruget på 307.962 kr. finansieres via kassen ved regnskabsafslutningen.

I henhold til reglerne om støttet byggeri ydes der et statstilskud på 40.000 kr. pr. boliger. For 12 boliger i alt 480.000 kr.

Tilskuddet modtages efter indberetning af skema C.

Kompetencer

Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked, Voksen, indstiller, at Social & Arbejdsmarkedsudvalget indstiller til Byrådet, at:

1. Projektets støtteberettigede anskaffelsessum godkendes.
2. Den kommunale grundkapital fastsættes til 1.336.040 kr.
3. Indskuddet fastsættes til gennemsnitligt 22.267 kr. pr. bolig.
4. Huslejen udgør 1.363,99 kr. pr. m2 årligt.
5. Der meddeles tillægsbevilling til lånoptagelsen med 392.000 kr.
6. Merforbruget på anlægsbevillingen på boliger 445.404 kr. finansieres via pkt. 2, 3 og 5 ved regnskab 2024.
7. Merforbruget på anlægsbevillingen på servicedelen 307.962 kr. finansieres af kommunekassen ved regnskab 2024.
8. Regnskaber for boliger og servicearealer godkendes.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Godkendt.

Beslutningshistorik

Beslutning Økonomiudvalget 11.11.2024 Punkt 4

Godkendt.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalget 05.11.2024 Punkt 4

Godkendt.

Punkt 8: Nyt sommerhus på Vesterstrand 2 C, Esbjerg

mig-a-2024-8713

Bilag

Bemærkninger - Bulbjergvej 28 - Bilag 1

Bemærkninger - Bulbjergvej 30 - Bilag 2

Bemærkninger - Bulbjergvej 32 - Bilag 3

Bemærkninger - Bulbjergvej 34 - Bilag 4

Bemærkninger - Vesterstrand 2B - Bilag 5

Bemærkninger - Bulbjergvej 26 - Bilag 6

Hørings svar Vesterstrand 2c - Bilag 7

Bilag 8 - Tegningsmateriale Vesterstrand 2C

Supplerende Bemærkninger - Vesterstrand 2B - Bilag 9

Svar af 4. november 2024 fra ejerne af Vesterstrand 2C - Bilag 10

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt sommerhus på 162,2 m² med tilhørende kælder på 186,3 m² som erstatning for et nedrevet sommerhus på 94 m², beliggende på Vesterstrand 2C, 6710 Esbjerg V.

Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på 15%. Byplanvedtægt nr 40 fastsætter en bebyggelsesprocent på 10%, men der er i området præcedens for at dispensere til op til 15%. Byplanvedtægt nr 40 fastsætter desuden at gulvkoten ikke må være under kote 4,0. Det fremsendte tegningsmateriale viser et gulvniveau på 3,777 i kælderen.

I forbindelse med høring af naboerne er der indkommet bemærkninger til projektet.



Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles tilladelse til det ansøgte sommerhus.

Sagsfremstilling

Efter en forhåndsdialog med Esbjerg Kommune, Byggeri, har ansøgeren søgt om dispensation fra byplanvedtægt 40 for at opnå en bebyggelsesprocent på 15%, hvilket er den nuværende gældende bebyggelsesprocent i BR 18. Kælderarealet indgår ikke i beregning af bebyggelsesprocent, da den ligger mere end 1,25 m under terræn.

Tidligere er der i samme nærområde givet lignende dispensationer for en forhøjet bebyggelsesprocent. I alt har 9 ejendomme i område B2 en bebyggelsesprocent på over 10%.

Sommerhuset ønskes opført med en fuld kælder på 186,3 m², som vil have en gulvkote på 3,77. Derfor kræver sommerhuset også dispensation fra Byplanvedtægt nr. 40's bestemmelse om, at gulvkoten ikke må være under kote 4,0.

Der er ikke tidligere givet dispensation til byggeri under kote 4,0 i området. Vesterstrand 2C ligger i forreste række og dermed også i den laveste kote. Ejendomme, der ikke ligger i forreste række, vil derfor kunne bygge kælder uden at skulle søge dispensation fra bestemmelsen om kotehøjde.

Dispensationerne er blevet sendt til høring hos de omkringliggende naboer, og flere af dem har indsendt bemærkninger.

Naboerne påpeger, at der er tale om et stort, moderne sommerhus, som de mener ikke passer ind i Sjelborg. De er også bekymrede for, at en tilladelse til et så stort sommerhus med en kælder, som efter deres opfattelse også vil blive brugt som en del af beboelsen, vil ændre områdets karakter.

Ansøgeren påpeger at Sjelborg er et område i forandring, der bevæger sig væk fra det traditionelle kolonihave-udtryk til et mere varieret udtryk i volumen, stil, farve og materialevalg. Med byggeriet ønsker ansøgeren at skabe et moderne sommerhus, der både ser fremad og tager hensyn til den unikke placering ved havet og strandlandskabet.

Ansøger har fundet inspiration til det moderne hus med fladt tag fra et andet hus i området, og dette passer efter ansøgeres opfattelse smukt ind i omgivelserne.

I Byplanvedtægt nummer 40 § 10.1 står, at byrådet kan imødekomme mindre betydende lempelser, hvis karakteren af det kvarter eller område, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

I dag består Byplanvedtægtens delområde 2 af flere mindre sommerhuse, hvoraf 13 er under 100 m². Derudover er der 8 sommerhuse, som er mellem 102 m² og 163 m², samt et enkelt sommerhus på 230 m², som fik tilladelse i 2019. Ingen af sommerhusene i delområde 2 har kælder. Der er 10 ejendomme i delområde 2 med en bebyggelsesprocent på over 10%.

Det ansøgte projekt overholder udover bebyggelsesprocenten og gulvkoten de bestemmelser, der er fastlagt for byggeriets udformning med hensyn til højde, materialer, taghældning m.v. i Byplanvedtægt nr. 40.

Byplanvedtægt nr. 40 - for et område i Sjelborg

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er foretaget naboorientering jf. Planlovens § 20.

De modtagne bemærkninger er vedlagt som bilag

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at tidligere dispensationer i området har dannet præcedens for at give dispensation til en bebyggelse på op til 15%. Det er desuden forvaltningens vurdering, at øvrige ejendomme i området qua terrænforholdene vil kunne opføre kældre uden dispensation.

Det vurderes ikke, at en dispensation til, at der i det konkrete tilfælde kan anlægges gulvkote i 3,77, vil have signifikant betydning for områdets samlede udvikling, og det vurderes heller ikke, at kælderen vil være truet af oversvømmelse af havvand, da selve grunden ligger i kote 6, og denne skal oversvømmes, for at havvand kan løbe ned i kælderen.

Det vil være grundejerens eget ansvar at sikre kælderen imod oversvømmelser fra regnhændelser og indtrængende grundvand. Dette uanset om gulvkoten er 3.77 m eller 4 m.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at den nuværende byplanvedtægt og administrationspraksis danner en god ramme for byggeri over terræn.

Såfremt Plan & Byudviklingsudvalget vurderer, at sommerhuset ikke er i overensstemmelse med karakteren af det kvarter eller område, som byplanvedtægten søger at fastholde og ønsker at sikre, at området udvikler sig som oprindeligt tænkt, kan der varsles og nedlægges § 14 forbud med henblik på at udarbejde en ny lokalplan. I en ny lokalplan kan der bl.a. fastsættes bestemmelser for bebyggelsesprocent, anlæggelse af kældre og bygningens arkitektoniske udformning.

Teknik & Miljø har ikke i forhåndsdialogen med ansøger givet udtryk for betænkeligheder ved at bygge kældre, da dette er almindelig praksis.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensationer samt byggetilladelse til det ansøgte.

Beslutning Byrådet den 18.11.2024

Liste A fremsatte ændringsforslag om,

"at der varsles og nedlægges § 14 forbud med henblik på at udarbejde en ny lokalplan. I en ny lokalplan kan der bl.a. fastsættes bestemmelser for bebyggelsesprocent, anlæggelse af kældre og _{3/5}

bygningens arkitektoniske udformning"

For	12	A (9), F (3)
Imod	18	C (3), V (14), Sabrina Bech Bartholin
Undlod	1	B (1)
I ALT	31	

Forkastet

Herefter blev den oprindelige indstilling sat til afstemning:

For	18	C (3), V (14), Sabrina Bech Bartholin
Imod	13	A (9), B (1), F (3)
Undlod	0	
I ALT	31	

Godkendt

Liste A og F fremsatte følgende mindretalsudtalelse:

"Socialdemokratiet og SF mener, at byplanvedtægt nummer 40 § 10.1 ikke overholdes. Der står, at Byrådet kan imødekomme mindre betydende lempelser, såfremt karakteren af det kvarter eller område, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Socialdemokratiet og SF mener, at det planlagte byggeri ikke hører hjemme i det sommerhusområde. Sjælborg er kendetegnet som et område med små og mindre fritids- og sommerhuse. Det ønsker Socialdemokratiet og SF fortsat skal være kendetegnet for området, hvilket er baggrunden for forslaget om et § 14 forbud"

	Nini Oken (A) deltog som stedfortræder for Jakob Lykke (A)
Stedfortrædere	Annemette Knudsen Andersen (V) deltog som stedfortræder for Alex Fritz Sørensen (V)

Forvaltning oplyser

Punktet blev på Plan & Byudviklingsudvalgets møde 24. oktober 2024 udsat til behandling på næste møde, og Plan & Byudviklingsudvalget har inden behandling af punktet på udvalgsmødet 7. november 2024 været på besigtigelse af ejendommen.

Beslutningshistorik

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget 24.10.2024 Punkt 4

Udsat til næste møde.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget 07.11.2024 Punkt 4

Socialdemokratiet fremsætter forslag om, at der nedlægges § 14 forbud:

Socialdemokratiet vurderer, at sommerhuset ikke er i overensstemmelse med karakteren af det kvarter eller område, som byplanvedtægten søger at fastholde og ønsker at sikre, at området udvikler sig som oprindeligt tænkt

Derfor foreslår Socialdemokratiet, at der varsles og nedlægges § 14 forbud med henblik på at udarbejde en ny lokalplan. I en ny lokalplan kan der bl.a fastsættes bestemmelser for bebyggelsesprocent, anlæggelse af kældre og bygningens arkitektoniske udformning.

Det fremsatte forslag blev sat til afstemning:

2 medlemmer stemte for (A)

5 medlemmer stemte imod (C og V)

Forslaget blev ikke godkendt.

Derefter blev forvaltningens indstilling sat til afstemning:

5 medlemmer stemte for (C og V)

2 medlemmer stemte imod (A)

Forvaltningens indstilling blev dermed godkendt.

Mindretalsudtalelse:

Socialdemokratiet mener, at byplansvedtægt nummer 40, § 10.1 ikke overholdes. Der står, at Byrådet kan imødekomme mindre betydende lempelser, såfremt karakteren af det kvarter eller område, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres. Socialdemokratiet mener ikke der er tale om mindre betydende lempelser.

Socialdemokratiet mener, at det planlagte byggeri ikke hører hjemme i det sommerhusområde. Sjælborg er kendetegnet som et område med små og mindre fritids- og sommerhuse. Det ønsker Socialdemokratiet fortsat skal være kendetegnet for området, hvilket er baggrund for forslaget om et § 14 forbud

A begærer sagen i Byrådet.

Punkt 9: Lukket: Salg af areal i Esbjerg

mig-a-2024-12276

Punkt 10: Lukket: Selskabsgørelse af Energnist I/S

mig-a-2024-2957

Punkt 11: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad