

REFERAT Teknik & Byggeudvalget 2018-2021 d. 05-11-2021

Mødedato	Fredag d. 05. november 2021 kl. 08:30
Mødested	Mødelokale Havet – Esbjerg Rådhus
Mødedeltagere	Søren Heide Lambertsen, Henning Ravn, Alex Sørensen (Afbud), Anders Rohr Jørgensen, Mussa Utto

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information, forespørgsler og orientering.....	4
Opfølgning på Plan & Miljøudvalgets og Teknik & Byggeudvalgets studietur til Tyskland 23. - 24.	5
Byparken - frigivelse af projekteringsbevilling.....	6
Projektbeskrivelse fase 4 Strategiske udviklingsplan Stengårdsvej.....	8
Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen.....	13
Lukket: Godkendelse underskriftsblad.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-11-2021

Godkendt.

Punkt 2: Information, forespørgsler og orientering

20/28084

Information/forespørgsler

- Gadelys, natdæmpning og sensorstyring
- Cykelstien, Rosen Allé, Ribe
- Cykelsti, Vester Vedsted
- Cykelstimidler, prioritering
- Trafiktal, Ribe
- Kunst i rundkørsel, Ribe

Generel orientering

17/28252

Referat fra møde i Grønt Råd 6. oktober 2021.

Afgørelse truffet af forvaltningen efter bemyndigelse

Intet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Teknik & Byggeudvalget orienteres.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-11-2021

Orientering givet.

Bilag

Referat Grønt Råd 6. oktober 2021

Punkt 3: Opfølgning på Plan & Miljøudvalgets og Teknik & Byggeudvalgets studietur til Tyskland 23. - 24. September 2021

20/15315

Resumé

Plan & Miljøudvalget og Teknik & Byggeudvalget var i perioden 23. og 24. september 2021 på studietur i Tyskland sammen med repræsentanter fra Sydvestjysk Landboforening samt digegreven Kongeåen.

Studieturens formål var at høre om Oversvømmelses- og Kystsikring, risikostyring samt turisme i Vadehavsområdet i Danmark og Nordtyskland.

Sagsfremstilling

Teknik & Miljø har med afsæt i programmet for turen beskrevet den inspiration, vi fik i på turen.

Med baggrund i rapporten kan der arbejdes videre med inspirationen fra turen i forhold til de eksisterende projekter og den kommende udvikling indenfor områderne i Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der arbejdes videre med inspirationen fra turen på følgende områder:
- Finansiering af fremtidige klimatiltag
- Fordele og ulemper ved pumpeløsning
- Potentiale i løsninger til "vandparkering"

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021

Godkendt.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-11-2021

Godkendt.

Bilag

Rapport fra Studietur Vadehavet 23. og 24. september 2021

Punkt 4: Byparken - frigivelse af projekteringsbevilling

19/39071

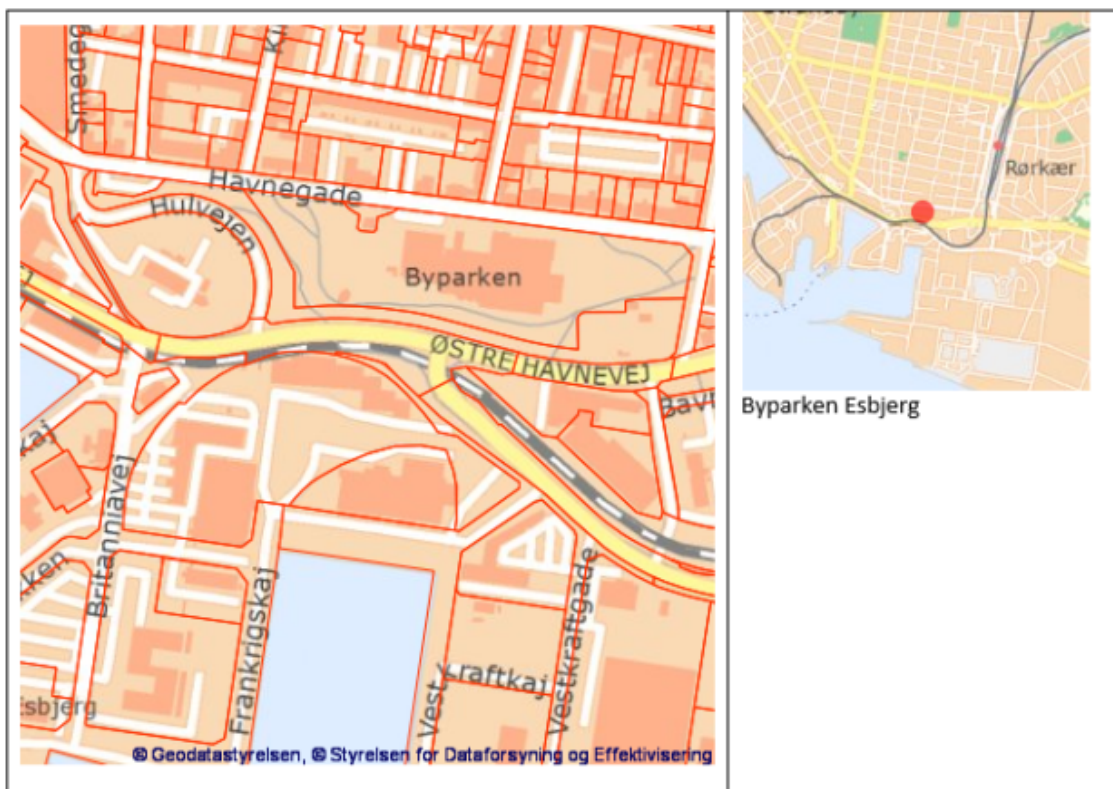
Resumé

I 2019 afholdt Esbjerg Kommune en arkitektkonkurrence om udvikling af Byparken.

Konkurrencen blev vundet med forslaget Byens Bjerg, indsendt af et team bestående af Henning Larsen Architects, Ingeniør'ne, Topotek og kunstneren Eva Koch.

Vi er nu nået så vidt med finansiering af projektet, at der søges om frigivelse af en projekteringsbevilling på 2,5 mio. kr.

Johan Hoffmann-fonden har doneret 10 mio. kr til realisering af dele af projektet. Derudover har Byrådet afsat 10 mio. kr.



Sagsfremstilling

Projektet omfatter renovering af amfiteater, legeplads og inddragelse af Hulvejen i parken.

Det foreslås at igangsætte projektering af det samlede projekt, mens udførelse kan udføres i etaper.

Vision 2025

Renovering af Byparken bidrager til vision 2025 ved at forbedre de rekreative muligheder i den tætte midtby, og gøre byen bedre at bo i, samtidig med at det vil blive en attraktion for byens besøgende.

Økonomi

Der er afsat i alt 10,0 mio. kr. til renovering af Byparken, 1,0 mio. kr. i 2021, 4,0 mio. kr. i 2023 og 5,0 mio. kr. i 2024. Derudover bidrager Johan Hoffmann-fonden med 10 mio. kr.

Der søges om frigivelse af projekteringsbevilling på 2,5 mio. kr. fordelt med 1,0 mio. kr. i 2022 og 1,5 mio. kr. i 2023. Det i 2021 afsatte rådighedsbeløb på 1,0 mio. kr. søges overført til 2022.

Kompetencer

Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

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

1. Det afsatte rådighedsbeløb i 2021 på 1,0 mio. kr. overføres til 2022
2. Der meddeles en projekteringsbevilling på 2,5 mio. kr. fordelt med 1,0 mio. kr. i 2022 og 1,5 mio. kr. i 2023 finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022 og 2023.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-11-2021

Godkendt.

Punkt 5: Projektbeskrivelse fase 4 Strategiske udviklingsplan Stengårdsvej

21/25252

Resumé

Stengårdsvejskvarteret i Esbjerg er et omdannelsesområde. Det vil sige, at det tidligere er omtalt som hård ghetto, men siden marts 2021 omdøbt til omdannelsesområde af Indenrigs- og Boligministeriet. Esbjerg Kommune og Ungdomsbo er derfor forpligtet til at nedbringe andelen af almene familieboliger til under 40 % inden år 2030.

Den 3. juni 2019 godkendte Esbjerg Byråd den ”Strategiske Udviklingsplan for Stengårdsvej Fase 3”, for at sikre en langsigtet udvikling for området og den ”Lovpligtige Udviklingsplan for Stengårdsvej” blev godkendt af Transport og Boligministeriet den 10. september 2019. Fase 1 til og med 3 er en del af By i Balance projektet, som Esbjerg Kommune og Ungdomsbo udviklede sammen med Realdania fra 2018 til 2020.

I forlængelse af den Strategiske Udviklingsplan er der planlagt et antal fysiske bystrategiske projekter, som skal styrke udviklingen af området fra at være et udsat boligområde til et attraktivt bykvarter i balance for beboere såvel som besøgende.

Fase 4 bygger videre på renoveringen, som har fundet sted på Stengårdsvej i forbindelse med helhedsplanerne for afdelingerne 8,13,14 og 18 på Stengårdsvej, godkendt af byrådet den 15. december 2014 udarbejdet af Ungdomsbo med støtte fra Landsbyggefonden.

*Omdannelsesområde tidligere omtalt som hård ghetto, men siden marts 2021 omdøbt til omdannelsesområde af Indenrigs- og Boligministeriet.

Christina Korsbek Olsen fra Stengårdsvejsekretariatet deltager i mødet kl. 8.45.

Sagsfremstilling

Med fase 4 igangsættes projekter og tiltag, der sammen med nedrivningen af etageejendommene i sydenden af Stengårdsvej - som er et af tiltagene i den Lovpligtige Udviklingsplan - starter områdets bystrategiske omdannelse. Indholdet i projekterne udvikles gennem dialog med interessenter og lokalbefolkningen, og projekterne bygger videre på den snart gennemførte helhedsplan.

Til realisering af projekterne ansøges om fondsmidler og kommunalt budget ved budgetforhandlingerne for budget 2023 - 2026. Nedrivningen er finansieret af Landsbyggefonden og godkendt af byrådet den 21. juni 2021.

Indholdet i fase 4, er udarbejdet på baggrund af et realitetscheck af projekterne foreslået i den Strategiske Udviklingsplan fase 3 med afsæt i økonomi, forudsætninger, tid og effekt. Dette er foregået i et samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Ungdomsbo, Syd- og Sønderjyllands Politi og Realdania.

Med mottoet ”Hvad Stengårdsvej kan gøre for Esbjerg” har fase 4 fokus på at skabe forbindelser, destinationer og et nyt image for området. Fokusområder der understøtter visionen om Stengårdsvej som et bykvarter i balance, et aktiv for hele byen.

Fase 4 er inddelt i tre etaper:

- Etape 1 - KvartersLoop og kultur- & klimapark (udvikling af den Grønne Ring)
- Etape 2 - Fra Stengårdsvej til Klimagade
- Etape 3 - Markedsplads og multifunktionelt hus

Udover de fysiske projekter udarbejdes der en kommunikationsplan i samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Syd- og Sønderjyllands Politi og Ungdomsbo. Planen får fokus på italesættelse, fortællinger og pressedækning. Gennem positiv italesættelse skal der skabes tryghed og fokus på de positive historier, så beboere og besøgende føler sig trygge i området.

Fase 4 løber fra 2021 til 2026, med forventet anlæg af de fysiske projekter 2024 til 2026. Dette er helt i tråd med tidsplanen og milepælene fastlagt i den Strategiske og Lovpligtige Udviklingsplan.

Mål med fase 4:

Alle tre etaper har som mål at skabe initiativer på tværs, så de fysiske projekter skaber rammerne for nye beskæftigelses- og uddannelsestiltag, hvor sundhed, kultur og klima integreres i projekterne fra start.

Forbindelser - at forbinde kvarteret ved Stengårdsvej bedre med resten af Esbjerg. Herunder bygge videre på arbejdet med at skabe et attraktivt sted at bo og studere, hvor kvarteret går fra at være et isoleret område i byen til et velintegreret bykvarter i Esbjerg.

Destinationer - at skabe nye destinationer, der øger kendskabet til Stengårdsvejskvarteret, styrker området som et bykvarter og øger antallet af besøgende. Et kendskab, der skal være med til at tiltrække nye beboere og dermed investorer til området, som fundament for opførelsen af nye boliger og fremtidig udvikling i kvarteret.

Image - at udarbejde en kommunikationsplan, der sammen med de fysiske og sociale tiltag underbygger en ny stedsfortælling og positivt påvirker det billede mange borgere i dag har af området, så flere føler sig trygge ved at komme i kvarteret.



Illustration Stengårdsvejskvarteret i Esbjerg De tre etaper i fase 4

Der er nedsat en projektgruppe sammen med Ungdomsbo. Projektgruppen har medlemmer fra alle forvaltninger, bydelsprojekt 3i1 samt Syd- og Sønderjyllands Politi og Kommunikation for at sikre, at de fysiske projekter understøtter og rammesætter de mange sociale tiltag. Udover projektgruppen er der tilknyttet en politisk følgegruppe, en styregruppe og et sekretariat til projektet.

Status Strategisk Udviklingsplan fase 3 (SUP) og Lovpligtig Udviklingsplan (LUP) – oktober 2021

- Der er foretaget et realitetseftersyn af projekterne fra SUP, med afsæt i økonomi, forudsætninger, tid og effekt. Fase 4 tager afsæt i dette eftersyn.
- Borger & Arbejdsmarked har lavet en række samarbejdsaftaler omkring uddannelse og beskæftigelse for unge.
- Der arbejdes med SSP på kriminalitetsforebyggende tiltag i området.
- Der er etableret en lokal nærpolitistation i området.
- Der er lavet en samarbejdsaftale med Statens Kunstfond i forlængelse af projekt 6705+Statens Kunstfond. Et projekt hvor Børn & Kultur sammen med Statens Kunstfond og borgere har etableret kunst på blandt andet Bakkeskolen.
- I 2022 nedrives 75 almennyttige familieboliger i omdannelsesområdets sydlige ende. Ungdomsbo står for projektet som er godkendt af byrådet 21. juni 2021.
- 30 ud af målet på 114 almennyttige familieboliger er ommærket til ungdomsboliger i området. Ommærkning af boliger sker løbende frem mod 2029 jvf. LUP.
- 9 ud af målet på 46 almennyttige familieboliger er ommærket til ældreboliger i området. Ommærkning af boliger sker løbende frem mod 2029 jvf. LUP.

Vision 2025

I projektbeskrivelsen beskrives tre spor, som tilsammen indeholder 12 temaer, der skal indarbejdes i de tre etaper i fase 4 og hermed sikre en byudvikling, som fremmer realiseringen af Vision 2025.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Lov om leje af almene boliger

Lejeloven

Lovpligtig Udviklingsplan for Stengårdsvej, Esbjerg

Strategisk Udviklingsplan Stengårdsvej fase 3

Økonomi

Overslag anlægs priser i mio. kr - i 2020 priser

SUP	2022	2023	2024	2025	2026	
Etape 1						
Esbjerg Kommune						
Med bro	.5	2	20	13		
Med under-overgang	.5	1	12.5	4		Alternativ
Landsbyggefonden	0	0	2	0	0	Der søges midler
Statens Kunstfond	.35	0	0	0	0	Der søges flere midler
Etape 2						
Esbjerg Kommune	0	0	1	6	9	
Landsbyggefonden			3	10	5	Der søges midler
Etape 3						
Esbjerg Kommune		1	2	7	6	
Landsbyggefonden						
Realdania		1	1	7	6	Er reserveret
Lyskryds Storegade			5			
E. K. totalt	.5	3	23	26	15	
LUP						
Multifunktionelle hus - deponering				100	100	
Grundkapital til ungdomsboliger				10.9		Er bevilliget

Realdanias bidrag til etape 3 – reserveret men endnu ikke bevilliget, afventer bevilling af kommunale midler.

Midlerne fra Landsbyggefonden er endnu ikke bevilliget, afventer mageskifte og bevilling af kommunale midler.

Til realisering af projekterne ansøges om kommunalt budget ved budgetforhandlingerne for budget 2023 - 2026.

Der samarbejdes med Odense Kommune og Kolding Kommune om at få lempet deponeringskravet.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Sundhed & Omsorgsudvalget > Plan & Miljøudvalget > Kultur & Fritidsudvalg > Teknik & Byggeudvalget > Børn & Familieudvalget > Social & Arbejdsmarkedsudvalget

Planmæssige konsekvenser

For at få frigivet midler fra Landsbyggefonden (ca. 20 millioner) til omlægning af Stengårdsvej skal der ske et mageskifte mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune, da Landsbyggefonden kun må bevilge midler til projekter, der anlægges på boligforeningens grund.

Høring

Beboere, erhvervsdrivende og øvrige interessenter vil blive involveret løbende i udviklingen af projekterne.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at:

- Fagudvalgene orienteres omkring indholdet i Fase 4 for Stengårdsvej

Beslutning Økonomiudvalget den 25-10-2021

Godkendt.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 02-11-2021

Orientering givet.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021

Godkendt.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 01-11-2021

Orientering givet.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-11-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag Projektbeskrivelse fase 4 Stengårdsvej.pdf

Effektrapport_Etape 1 Kvartesloop 2021.pdf

Punkt 6: Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

21/8875

Resumé

I forbindelse med Budget 2021-2024 blev der afsat rådighedsbeløb på 8,4 mio. kr. fordelt over budgetperioden til at gennemføre en overordnet plan for kommunens syv udlejningsejendomme i Østerbyen beliggende på Hans Tausensvej, J. L. Heibergs Allé og Rahbeks Allé.

Af budgetforliget fremgår det, at: ”Der påbegyndes en proces, hvor lejlighederne ikke genudlejes, når de bliver ledige. Formålet er at give kommunen mulighed for at udarbejde en plan for, hvad der skal ske med boligerne”.

Der blev i 2020 udarbejdet en tilstandsvurdering samt helhedsplan med henblik på at undersøge renoveringsbehovet af bygningerne.

Tilstandsvurderingen viser, at bygningerne er under nedbrydning indefra grundet dårligt indeklima, manglende ventilation samt atypisk brugeradfærd. Derudover er klimaskærmens tilstand svækket på grund af højt grundvand. Dette giver vandindtrængning i kældre, opfugtede teglfacader og revner i sokler.

Det anbefales på tværs af de involverede direktører (Fritid, Sundhed & Omsorg, Borger & Arbejdsmarked og Teknik & Miljø), at boligerne i Østerbyen afvikles og nedrives løbende over en forventet periode på fem år. Samtidig skal der:

- Udarbejdes en plan med fokus på salg og byudvikling, og
- gennemføres en særlig boligrådgivningsindsats for at hjælpe beboere med at finde en anden bolig.

Forslaget blev drøftet ved et lukket temamøde i Byrådet den 16. august 2021, hvor Byrådet gav forvaltningen lov til at sende forslaget til politisk behandling i fagudvalgene efterfølgende Økonomiudvalget og Byrådet.



Sagsfremstilling

I forbindelse med budget 2021-2024 blev der afsat rådighedsbeløb på 8,4 mio. kr. fordelt over budgetperioden til at gennemføre en overordnet plan for kommunens syv udlejningsejendomme i Østerbyen beliggende på Hans Tausensvej, J. L. Heibergs Allé og Rahbeks Allé.

I 2020 blev der udarbejdet en tilstandsvurdering af de syv ejendomme, som i alt indeholder 141 boliger. På baggrund af tilstandsvurderingen blev et forslag til helhedsplan udarbejdet med henblik på at genoprette de byggetekniske udfordringer, forbedre driftsforhold og driftsøkonomi, forbedre indeklimaet og fremtidssikre ejendommene. Tilstandsvurderingen konkluderede, at boligerne generelt er nedslidte, dyre at vedligeholde og har et stort energiforbrug. I forslaget til helhedsplanen er følgende to problematikker fremhævet:

1. Bygningerne er under nedbrydning indefra, hvilket skyldes et dårligt indeklima på grund af atypisk brugeradfærd og manglende ventilation fra blandt andet badeværelser, der er placeret midt i bygningen uden vinduer.
2. Klimaskærmens tilstand er svækket. Grundvandet står højt, og der konstateres vandindtrængning i kældre trods omfangsdræn på de to bygninger, som er mest udsatte for oversvømmelse. Opfugtede teglfacader ses flere steder samt revner i sokler.

Der foreslås akutte renoveringer for ca. 46 mio. kr. for at løse ventilationsproblematikken, dog er det ikke specificeret, hvordan man vil fremtidssikre bygningerne i forhold til det høje vandspejl ud over af tilføje sokkelaffugtere og reparere facaderne.

Oversvømmelsesrisikoen i området er efterfølgende blevet yderligere specificeret i forbindelse med kommunens Klima- og risikostyringsplan i foråret 2021. Det er blevet klart, at problematikken omkring klimaskærmen ikke umiddelbart vil kunne løses i forbindelse med renovering af boligerne, da bygningernes konstruktion som udgangspunkt ikke er modstandsdygtig over for nuværende og fremtidige oversvømmelser.

I Budget 2021-24 er der afsat et rådighedsbeløb på 8,4 mio. kr. ekskl. moms til at gennemføre en overordnet plan, som omhandler udlejningsstop på alle 141 boliger og nedrivning af de syv bygninger i Østerbyen.

Af budgetforliget fremgår det, at: ”Der påbegyndes en proces, hvor lejlighederne ikke genudlejes, når de bliver ledige. Formålet er at give kommunen mulighed for at udarbejde en plan for, hvad der skal ske med boligerne”.

Den videre udarbejdelse af den overordnede plan for udlejningsejendommene i Østerbyen indgik som et af budgetforligets tværgående opgaver. Tre direktører er involveret i planen:

- Fritid, Sundhed & Omsorg (FSO) som boligadministrator
- Borger & Arbejdsmarked som visitorator
- Teknik & Miljø som ansvarlig for den fysiske planlægning og de anlægsmæssige opgaver på vegne af FSO boligadministrator

De tre direktørområder anbefaler, at:

1. Boligerne i Østerbyen afvikles og nedrives over en forventet periode på fem år.
2. Der udarbejdes en plan med fokus på salg og byudvikling
3. Der gennemføres en særlig boligrådgivningsindsats i dialog med Boligforum for at hjælpe beboere i udlejningsejendommene med at finde en anden bolig. Her kan ¼ ordningen tages i brug.

En overordnet plan om boligafvikling, nedrivning og byudvikling blev præsenteret for Byrådet ved et lukket temamøde den 16. august, hvor Byrådet godkendte, at forslaget blev sendt til politisk behandling.

Øget anvisning til almene boliger

Den foreslåede afviklingsplan for udlejningsejendommene i Østerbyen forudsætter, at målgruppen af borgere, der tidligere blev henvist til de kommunale boliger i Østerbyen, fremover i højere grad visiteres til de almene boliger under ¼ ordningen (Almenboliglovens §59), såfremt det er nødvendigt. ¼ ordningen betyder, at almene boligorganisationer skal stille hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Den nuværende praksis om ¼ ordningen bygger på en løbende dialog med boligselskaberne om at finde et boligmatch til den boligsøgende, når boligselskaberne har tomme boliger. Dette betyder, at kommunen på nuværende tidspunkt ikke forhåndsreserverer ¼ boliger og derved betaler tomgangshusleje, hvis de ikke udlejes. Den fremtidige brug af anvisningerne vil blive drøftet på Boligforum, som er en gruppe bestående af repræsentanter fra Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen.

Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen består af 141 etageboliger på 2-4 værelser på henholdsvis J.L. Heibergs Alle 2-10 og 12-18, Hans Tausens Vej 1-9 og 11-17 samt Rahbeks Alle 45-55. For en nærmere beskrivelse af kommunens akutboliger, beboerne i Østerbyen, og hvordan de anvises til de akutte boliger – se bilag 3 ”Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen”.

Plan for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen

Der er udarbejdet en afviklingsplan for boligerne i Østerbyen på baggrund af den nuværende almene boligmasse og de nuværende muligheder, som Borger & Arbejdsmarked har for at hjælpe borgere med at finde en bolig, herunder Almenboliglovens §59 – se bilag 4 ”Plan for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen”.

Afviklingsplanen tager endvidere højde for belægningstiden på boligerne i Østerbyen samt beboerprofilen herunder deres behov for små billige boliger. Der tages højde for, at genhusningsboligerne ikke ligger i områder, som er karakteriseret som forebyggelsesområder og udsatte boligområder.

Proces for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen:

1. Naturlig afvikling i form af udlejningsstop
2. Styret afvikling, herunder
 - a. Drøftelser med Boligforum om genhusningsopgaven
 - b. Engagering af et flytteteam og en ekstern genhusningskonsulent
 - c. Brug af forskellige anvisningsmuligheder herunder ¼ ordningen

Almene boliger i Esbjerg Kommune

Siden 2017 har Byrådet ved hver budgetforhandling tildelt grundkapital til alment boligbyggeri for i alt 184 mio. kr. Dette har udløst opførslen af 330 familieboliger, og der er planlagt yderligere 547 familieboliger i perioden 2021-2024. Dertil kommer ungdoms- og ældreboliger.

Boligforum består af repræsentanter fra Teknik & Miljø og Borger & Arbejdsmarked Esbjerg Kommune og boligorganisationer i Esbjerg. Gruppen mødes to gange om året og rapporterer én gang årligt til Økonomiudvalget i Esbjerg Kommune. Boligforum har til formål at:

- Drøfte og udveksle idéer og forslag, der understøtter Vision 2025, og
- arbejde for, at der i 2030 ikke findes boligområder i Esbjerg Kommune, der opfylder kriterierne for at indgå på listen over udsatte boligområder.

Folketinget har et mål om, at der ikke er parallelsamfund i Danmark i 2030. Derfor har kommunen fokus på områder, som enten lever op til kriterierne for et parallelsamfund eller er i risiko for at blive et parallelsamfund. Hvorvidt et område er et parallelsamfund eller ej bestemmes ud fra graden af: Uddannelse, indtægt, tilknytning til arbejdsmarkedet og kriminalitet.

Det er i kommunens interesse, at genhusningen af beboerne i Østerbyen ikke vanskeliggør arbejdet med parallelsamfund/udsatte-områder.

Nedrivning af bygninger efter afvikling

Så snart en bygning er tømt, vil den blive nedrevet. Den styrede afvikling af boliger vil fokusere på de bygninger, hvor grundvandet ligger højest. Således er det muligt i første omgang at frigøre det alvorligt oversvømmelsestruede område til udvikling af rekreativt område. Derved kan området, mens boligafviklingen pågår, blive et spændende og levende bydelsområde, hvor der eventuelt kan samarbejdes med de eksisterende aktører fra "Energi i Østerbyen"-projektet.

Det estimeres, at boligerne vil blive helt afviklet i løbet af 2024 og 2025, hvorefter et salg af grunden kan påbegyndes. I forbindelse med nedrivning af bygninger, vil der samlet blive frigivet 5,2 mio. kr., som er opsparet i Grundejernes Investeringsfond. Beløbet kan herefter bruges til at dække projektudgifterne.

Beskrivelse af arealet i Østerbyen og muligheder for byudvikling

Der anbefales i forbindelse med afvikling og nedrivning af ejendommene, at der udarbejdes en byudviklingsplan for området. Der præsenteres to scenarier til byudvikling, som er udarbejdet på baggrund af en tidligere undersøgelse af grundvandshøjde og oversvømmelsesrisiko, som er tilgængelige i Esbjerg Kommunes Klima- og risikostyringsplan, boligsammensætningen i Østerbyen samt dialog med Lokalforsamlingen Esbjerg Øst.

Der vil i udviklingen af begge scenarier være fokus på cirkularitet, hvormed der tænkes på bæredygtighed, CO2-besparelser og muligheden for at reducere ressourceforbruget. Det skal dermed også undersøges, hvorvidt det er muligt og rentabelt, både økonomisk og ressourcemæssigt at genbruge materialer fra de eksisterende bygninger.

Grunden er på 20.000 m², hvoraf en 1/3 umiddelbart ikke kan bebygges på grund af meget højt grundvand. En ny bebyggelse forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan, der håndterer de store udfordringer, det højtstående grundvand giver og som sikrer, at den nye bebyggelse understøtter den ønskede byudvikling i Østerbyen - se bilag 5 "Beskrivelse af arealet i Østerbyen og muligheder for byudvikling".

Området er i dag bebygget med små 3-etagers ejendomme beliggende i en grøn åben struktur og omgivet dels af privatejede parcelhuse dels af tæt-lav almene familieboliger i form af 2-plans rækkehuse.

Der er udarbejdet to scenarier, som det vurderes kan gennemføres på arealet.

Scenarie 1 – Rækkehuse/Town Houses (almene eller private)

En tilpasset rækkehusbebyggelse i to plan kan indpasses arkitektonisk i området og kan medvirke til at give området et løft. Lokalrådet Østerbyen har også peget på dette som en god løsningsmodel.

Af de 20.000 m² er ca. 7.000 m² alvorligt oversvømmelsestruet, mens resten af arealet umiddelbart vurderes kan bebygges med passende forholdsregler og afhjælpende tiltag.

De 7.000 m² kan indgå i en ny samlet bebyggelsesplan som et flot grønt/blåt område.

Ud fra disse forudsætninger kan der opføres i størrelsesordenen 8-9.000 m² familieboliger, idet der planmæssigt arbejdes med små haver, og det oversvømmelsestruede areal indgår som fælles grønt område.

En alternativ bebyggelse, der også vil bidrage til et løft af området, kan være Town Houses i 2-3 plan sammenbygget som dobbelthuse. De vil understøtte den variation, der i forvejen er i området og kan bidrage til et arkitektonisk løft.

Town Houses er en mere moderne form for række/dobelthuse, som i høj grad tiltaler et yngre segment, som lokalrådet også har ytret ønske om.

Scenarie 2 – Etageejendomme (almene)

Indenfor den gældende kommuneplanramme kan der nyopføres etageejendomme i 4 etager med mindre lejligheder. Selvom det alvorligt oversvømmelsestruede område friholdes, vil det fortsat være muligt at:

- Opføre 9.000 m² etageareal i enkeltstående 4 etagers ejendomme.
- Disponere området så det oversvømmelsestruede område indgår som et grønt/blåt rekreativt areal.
-

Lejlighederne kan opføres med en gennemsnitlig størrelse på 60-70 m² fordelt på hhv. 1-3 værelser. Hvis de opføres som almenyttige boliger, vil det betyde, at der skal afsættes ca. 17 mio. kr. i grundkapital.

Ud fra de politiske valg vil der blive arbejdet videre med scenarierne, hvor der udarbejdes skitseforslag, som vil blive drøftet med lokalrådet Esbjerg Øst og Plan & Miljøudvalget, før der udarbejdes et endeligt planforslag til byudvikling. Planforslaget skal politisk godkendes, før det sendes i en egentlig offentlig høring.

Vision 2025

Med den foreslåede udviklingsplan for området i Østerbyen samt afviklingsplan for boligerne er Esbjerg Kommune med til at forbedre boligforholdene for borgerne i Esbjerg Kommune, som indgår i Vision 2025, hvor der specifikt ønskes flere almene boliger.

Der stræbes efter en velfungerende kommunal boligforsyning med en mangfoldig beboersammensætning i alle boligafdelinger, hvilket bidrager til ligeværdighed, rummelighed, fællesskab og energi i hverdagslivet.

Lovgrundlag, planer mv.

Lejeloven

Almenboligloven §59

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (LOV nr. 1567 af 18/12/2018)

Boligstøtteloven §56,59,66-68

Aktivloven §81,85

Kommuneplanen 01-080-150

Økonomi

Til gennemførelse af den overordnede plan er der udgifter for i alt 14.603.000 kr. ekskl. moms. Der estimeres fremtidige indtægter i forbindelse med nedrivning og salg for 15.595.000 kr.

Udgifter

I projektet er medregnet udgifter til projektudvikling, boligafvikling samt nedrivning. Derudover er der driftsudgifter for Fritid, Sundhed & Omsorg i form af tomgangshusleje og afledte udgifter for Borger & Arbejdsmarked i forbindelse med omplacering og genhusning.

Den permanente genhusningsindsats planlægges iværksat løbende med højest aktivitet i 2024. Der kan dog være behov for, at afviklingsudgifterne bliver mere jævnt fordelt i perioden 2022-2025 for at udnytte tilgængelige boliger, som matcher beboerne og en tidligere engagering af genhusningskonsulenter i udviklingen af genhusningsplanen.

Derudover vil der være en driftsomkostning i forbindelse med afvikling af boliger i form af tomgangshusleje. Der vil i byudviklingshenseende også være udgifter til evt. byggemodning. Hvis der skal bygges almene boliger, skal kommunen stille med en grundkapital.

I afviklingsfasen vil der forekomme afledte udgifter til Borger & Arbejdsmarked i forbindelse med etablering af indskudslån samt boligstøtte, eftersom der ikke er noget indskud at flytte fra akutboligerne til almen bolig. Alene i

forbindelse med den permanente genhusning skal der oprettes indskudslån for ca. 650.000 kr. efter statsrefusion på 25% (estimeret indskudslån på 25.000 kr. pr. person).

Indtægter

Der estimeres, at de samlede indtægter vil være 15.595.000 kr. inkl. frigivelse af opsparede midler hos Grundejernes Investeringsfond, hvis kommunen selv står for nedrivning, og en løst estimeret salgspris på 1.000 kr. pr. byggeretsmeter. Indtægter fra Grundejernes Investeringsfond og indtægter ved evt. salg indgår først i 2026 og frem.

Finansiering af nærværende forslag

Der anmodes om godkendelse af den overordnede plan for afvikling, nedrivning, salg og byudviklingen med en samlet økonomi på 14.603.000 kr. ekskl. moms hen over perioden 2021-2025.

Til finansiering af den nye plan anmodes der om godkendelse til en ændret fordeling af det tidligere afsatte rådighedsbeløb på 8.400.000 kr. samt en yderligere anlægsbevilling på 6.172.700 kr. Den yderligere anlægsbevilling foreslås finansieret via frigivelse af opsparede midler hos Grundejernes Investeringsfond på 5.200.000 kr. i 2026 samt en yderligere tillægsbevilling på 972.700 kr.

Den samlede økonomi er vist i tabellen nedenfor:

?	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Udgifter projektudvikling (arkitekt, undersøgelser, mægler m.v.)	100.000	400.000	?	?	?	500.000
Udgifter afvikling (flyttehjælp og genhusning)	?	?	300.000	1.860.000	300.000	2.460.000
Udgifter nedrivning og reetablering	?	1.652.000	3.303.000	3.303.000	3.385.000	11.643.000
I alt	100.000	2.052.000	3.603.000	5.163.000	3.685.000	14.603.000

Afsatte rådighedsbeløb:

	2021	2022	2023	2024	Total
Afsat beløb	1.204.300	2.408.700	2.408.700	2.408.700	8.430.300

En detaljeret oversigt over udgiftsposterne er vist i bilag 6 ”Detaljeret oversigt over udgifter i forbindelse med Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen”.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Intet.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsudvalget > Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Som beskrevet i sagsfremstillingen, forudsætter en ny bebyggelse, at der udarbejdes en lokalplan, der håndterer de store udfordringer med det højtstående grundvand. Lokalplanen skal også sikre, at den nye bebyggelse understøtter den ønskede byudvikling i Østerbyen.

Konsekvenser for andre udvalg

Sundhed & Omsorgsudvalget:

Udvalget skal godkende udlejningsstop, nedrivning af bygninger og salg af grund. Der vil være tomgangshusleje som driftsomkostninger forbundet med huslejestop. Dog vil der også være driftsbesparelser i forbindelse med afvikling af boliger.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget:

Der vil med en øget tilgang til almene boliger blive indsendt flere ansøgninger til kommunen om indskudslån og boligstøtte. Der vil også komme et større tryk på budgettet til mislighold af boliger. Udvalget skal derfor godkende, at der fremadrettet bevilges midler til dækning af udgifter i forbindelse med eventuel tomgangshusleje og eventuel mislighold af boligerne, jf. Almenboliglovens §59.

Plan & Miljøudvalget:

Udvalget skal godkende det nye plangrundlag herunder håndteringen af den konstaterede oversvømmelsesrisiko.

Teknik & Byggeudvalget:

Udvalget skal godkende den fysiske nedrivning og ligeledes et nybyggeri, hvis det besluttes at opføre kommunalt ejede bygninger.

Høring

Forslag til ny lokalplan sendes i offentlig høring forud for endelig vedtagelse.

Vurdering herunder alternativer

Afviklingen af boligerne i Østerbyen betyder, at kommunen mister 141 akutboliger af en type, som matcher de boligsøgende borgere, som er allermest udfordret i livet for eksempel på grund af:

- Lav eller ingen uddannelse
- Lav indkomst eller på offentlig forsørgelse
- Misbrug
- Anbragte børn
-

Borgerservices mulighed for at visitere borgere til en akutbolig på 3-værelser vil blive begrænset. Ligeledes vil det ikke længe være muligt at visitere borgere til 4-værelses akutboliger under 84 kvm.

Der er udarbejdet tre alternativer, som beskrives og vurderes - se bilag 7 "Vurdering af alternativer til Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen".

Indstilling

Direktørerne for Fritid, Sundhed & Omsorg, Borger & Arbejdsmarked samt Teknik & Miljø indstiller til Byrådet, at:

1. Der udarbejdes en plan med fokus på salg og byudvikling, hvori scenarie et og to undersøges nærmere
2. Plan for afvikling og nedrivning af boligerne i Østerbyen - beliggende Hans Tausensvej, J. L. Heibergs Allé og Rahbeks Allé - herunder udlejningsstop godkendes
3. Der frigives 500.000 kr. til projektudvikling, undersøgelser, fastsættelse af salgspris og nedrivningsudgifter finansieret af afsatte rådighedsbeløb i 2021 og 2022
4. Det afsatte rådighedsbeløb på 8.430.000 kr. fordeles hen over perioden jf. den nye plan
5. Der ved budgetforhandlingerne til Budget 2022-25 ansøges om en yderligere anlægsbevilling på 6.172.700 kr. som udlæg til afvikling af boliger samt byudvikling finansieret af 5.200.000 mio. kr. fra Grundejernes Investeringsfond og en tillægsbevilling på 972.700 kr. til planen. Udlægget vil blive finansieret af de forventede indtægter fra nedrivning og salg af ejendommene.
6. Der gennemføres en særlig boligrådgivningsindsats i dialog med Boligforum for at hjælpe beboere i udlejningsejendommene med at finde en anden bolig. Her kan ¼ ordningen tages i brug om nødvendigt

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 20-09-2021

Godkendt.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 28-09-2021

Sarah Nørris (Ø) stillede forslag om, at sagen tilbagesendes til forvaltningen idet:

1. Det skal undersøges, hvor mange kommunale udlejningsboliger det skønnes, en kommune af Esbjergs størrelse har behov for, for at sikre billige boliger til alle kommunens borgere.
2. Der udarbejdes en beregning af økonomien ved at omdanne boligerne i Østerbyen til almene eller private udlejningsboliger i forhold til indskud, fraflytningsomkostninger osv. sat op imod prisen ved at bygge/anskaffe nye kommunale udlejningsboliger – f.eks. over en 10-årig periode. Der kan opstilles forskellige scenarier.
3. Sagen indgår i de fremtidige drøftelser om en samlet boligpolitik for Esbjerg Kommune.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget besluttede at sende sagen i gruppemapperne.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 26-10-2021

Pkt. 1 Ikke godkendt

Pkt. 2-6 godkendt

Social & Arbejdsmarkedsudvalget er enige i at sagen indgår i de fremtidige drøftelser om en samlet boligpolitik for Esbjerg Kommune og udvalget anbefaler at arbejdet igangsættes hurtigt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021

Udvalget følger Social & Arbejdsmarkedsudvalgets beslutning pr. 26. oktober 2021.

Fraværende:

Hans Erik Møller

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-11-2021

Udvalget følger Social & Arbejdsmarkedsudvalgets beslutning pr. 26. oktober 2021.

Bilag

Østerbyen Tilstandsvurdering udkast 07-05-2020

Østerbyen - Forslag til helhedsplan udkast 13-05-2020

Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

Plan for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen udkast 27-08-2021

Beskrivelse af arealet i Østerbyen og muligheder for byudvikling udkast 30-08-2021

Detaljeret oversigt over udgifter i forbindelse med Plan for udlejningsejendomme i Østerbyen

Vurdering af alternativer til Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

Bevillingsoversigt - udlejningsejendomme Østerbyen - Forskydning af anlægsøkonomi 27-08-2021

Ekstra notat - Yderligere undersøgelser i forbindelse med Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen.pdf

Punkt 7: Lukket: Godkendelse underskriftsblad