

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 29-02-2016

Mødedato Mandag d. 29. februar 2016 kl. 09:00

Mødested Borgmesterens mødelokale

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ungdomsbo - Orientering om renovering af området ved Stengårdsvej.....	4
Udtalelse til Statsforvaltningen om sagsbehandlingen af miljøgodkendelse af minkfarm på Krogsgård.....	5
Arbejdernes Boligforening - 46 ungdomsboliger, Teglværksgade - Skema A.....	6
Arbejdernes Boligforening Afd. 23 Helhedsplan.....	8
Masterplan Lysningen - nyt byområde ved Vognsbølparken i Esbjerg.....	10
Lukket: Salg af Storparcel i Vester Nebel.....	12
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 29-02-2016

Godkendt.

Punkt 2: Ungdomsbo - Orientering om renovering af området ved Stengårdsvej

16/3789

Indledning

Ungdomsbo ønsker at orientere Økonomiudvalget omkring tiltag for området ved Stengårdsvej.

Sagsfremstilling

Ungdomsbo og rådgiver fra Bascon A/S vil orientere Økonomiudvalget om projekteringen af renoveringsprojektet på Stengårdsvej til 333 mio. kr., samt orientere om udbuddet af arkitektkonkurrencen på den nye institution og bydelshuset, som er i fin tråd med masterplanen for området.

Bascon A/S vil fremlægge det nye idrætsanlæg langs Degnevej.

Ungdomsbo ønsker i samme omgang at drøfte følgende:

1. Reduktion af hastighedsbegrænsning på Stengårdsvej fra 50 til 30 km/t med etablering af ny fartdæmpning.
2. Ekspropriering af Storegade 220.
3. Udvikling af det grønne areal. Her særligt langs Storegade.

På mødet deltager:

Erik Lykke, projektchef Ungdomsbo
Peter Sandager, Direktør Ungdomsbo
Rådgiver og landskabsarkitekt, Trine Lybech Madsen, Bascon A/S.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at Økonomiudvalget orienteres.

Beslutning Økonomiudvalget den 29-02-2016

Orientering givet.

Punkt 3: Udtalelse til Statsforvaltningen om sagsbehandlingen af miljøgodkendelse af minkfarm på Krogsgårdsvej 30

16/3553

Indledning

Statsforvaltningen har anmodet kommunalbestyrelsen i Esbjerg om en udtalelse vedr. henvendelse om nægtelse af afstemning om miljøgodkendelse af udvidelse af minkfarm på Krogsgårdsvej 30, Tjæreborg.

Sagsfremstilling

Byrådsmedlemmerne Diana Mose Olsen, SF, Henning Overgaard, Enhedslisten og Freddie H. Madsen, Liberalt Folkeparti har indbragt nægtelse af behandling af miljøgodkendelse af minkfarm på Krogsgårdsvej 30, Tjæreborg i Byrådet for Statsforvaltningen.

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til udtalelse til Statsforvaltningen vedr. sagen.

Udtalelsen indeholder dels en beskrivelse af den sagsgang, der har været i forbindelse med behandlingen af sagen og dels begrundelsen for, hvorfor sagen ikke har kunnet behandles i Byrådet efter Plan & Miljøudvalgets godkendelse af miljøgodkendelsen af udvidelsen af minkfarmen den 19. maj 2015.

Der henvises i øvrigt til forslaget til udtalelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om kommunernes styrelse.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet, at

- Udtalelse til Statsforvaltningen godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 29-02-2016

Godkendt.

Bilag

Henvendelse fra Statsforvaltningen

Mailkorrespondance vedr. artikel i JV

Udtalelse vedrørende Statsforvaltnings henvendelse angående henvendelser fra Byrådsmedlem Freddie Madsen

Miljøgodkendelse af minkfarm på Krogsgårdsvej 30, 6731 Tjæreborg

Svar Vedr. miljøgodkendelse Krogsgårdsvej 30 6731 tjæreborh

Punkt 4: Arbejdernes Boligforening - 46 ungdomsboliger, Teglværksgade - Skema A

16/1900

Indledning

Gennem den seneste årrække har der været et øget optag af studerende på de videregående uddannelser i Esbjerg. Esbjerg kommunes Bosætningsanalyse fra juni 2014, viser at unge/studerende ønsker at bo centralt. I dag er der ca. 900 ungdomsboliger i Esbjerg Kommune, heraf er 116 beliggende i Esbjerg centrum.

Derfor valgte Esbjerg Kommune i 2015, at udstede en konkurrence vedr. centralt beliggende ungdomsboliger.

En dommerkomite bestående af borgmester Johnny Søtrup, formand for Plan & Miljøudvalget John Snedker, direktør for Teknik & Miljø Hans Kjær og kontorchef for Kommune- og Byplan Morten Harder, valgte den 17. december 2015, Arbejdernes Boligforenings projekt med 46 ungdomsboliger i Teglværksgade som vinder.

Sagsfremstilling

Projektet med 46 ungdomsboliger i Teglværksgade stemmer overens med Esbjerg kommunes Strategi for Alment Nybyggeri. Formålet med centralt beliggende ungdomsboliger er, at skabe mere liv i bymidten ved, at få flere studerende til at bo centralt i byen, og ikke mindst imødekomme de unges fremtidige behov for boliger.

Projekterne i konkurrencen blev bedømt efter 3 kriterier:

- Placering
- Økonomi
- Arkitektur

Med under 1 km. til Torvet i Esbjerg Centrum opfylder projektet kravet til beliggenheden for de nye ungdomsboliger. Arkitektonisk fremstår byggeriet enkelt og klart i sit udtryk. Arbejdernes Boligforening har desuden formået, at holde udgifter under de 5,7 mio. kr. i grundkapital, som Esbjerg Kommune, havde afsat i forbindelse med konkurrence.

Projektet omfatter etagebyggeri med 46 ungdomsboliger, beliggende i Teglværksgade.



Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens, kapital 8 og 9 – Nybyggeri.

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

Økonomi

Almene ungdomsboligers bruttoareal må ikke overstige 50 m².

Maksimumbeløbet er 22.000 kr. pr. m², hertil et energitillæg på 1.140 kr. pr. m² for etagebyggeri. For 46 ungdomsboliger svarer det til en anlægssum på maksimalt 53.222.000 kr.

Skema A ansøgningen udviser en anlægssum på 42.303.000 kr., hertil skal Esbjerg kommune yde en grundkapital på 10 pct., hvilket svarer til 4.230.300 kr.

Der er afsat 5,7 mio. kr. til grundkapital i forbindelse med konkurrencen, hvorfor restgrundkapitalen går tilbage til pulje afsat til grundkapital og vil indgå som finansiering af fremtidige almene boliger.

Statens Administration udbetaler ungdomsboligbidrag til ungdomsboligerne, heraf skal Esbjerg kommune godtgøre staten 1/5 del af bidraget. Det svarer til årligt ca. 90.000 kr., der finansieres ved, at flere ungdomsboliger i yderområderne bliver nedlagt og man derved får et mindre forbrug i forhold til det på nuværende tidspunkt afsatte beløb til ungdomsboligbidraget. Bidraget bruges til at nedsætte huslejeniveauet ved udlejning til den berettigede personkreds.

Kommunen skal stille kommunegaranti for den del af lånet, som får sikkerhed ud over 60 % af ejendommen.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Man er i gang med at udarbejde en ny lokalplan, der ligger klar inden for 9 måneders fristen fra Byrådets godkendelse af skema A til indsendelse af skema B.

Høring

Sagen har været sendt i intern høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. der gives tilsagn til Arbejdernes Boligforening skema A vedr. 46 ungdomsboliger Teglværksgade.
2. der gives grundkapitalstøtte på 4.230.000 kr., samt at der stilles kommunalgaranti for 60% af ejendommens værdi.
3. det årlige ungdomsboligbidrag på ca. 90.000 kr. godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 29-02-2016

Godkendt.

Punkt 5: Arbejdernes Boligforening Afd. 23 Helhedsplan

15/16945

Indledning

Arbejdernes Boligforening har ansøgt Landsbyggefonden (LBF) om renoveringsstøtte for afdeling 23 beliggende Ådalsvænget, Ådalshave og Ådalsparken. På baggrund af dette har Arbejdernes Boligforening i samarbejde med Landsbyggefonden udarbejdet en helhedsplan for afdeling 23.

Afdeling 23 er opført i 4 forskellige byggeafsnit, der er opført i perioden 1981-1984. Afdelingen består af 606 lejligheder. Området som helhed fremtræder, efter forholdende, pæne og vedligeholdte ifølge beskrivelse udarbejdet af INGENIØR'NE.

Sagsfremstilling

Arbejdernes Boligforening har i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen for afdeling 23 udarbejdet en renoveringsanalyse. I renoveringsanalysen er der arbejdet med etablering af tilgængelighedsboliger og sammenlægningsboliger. Der har været fokus på at skabe tilgængelighedsboliger i forskellige størrelser, beliggende på forskellige etager. Ydermere har der været fokus på etablering af sammenlægningsboliger, der sikrer fuld udlejning i fremtiden.

Der har i planlægningsfasen været afholdt workshopforløb med beboerne i afdelingen. Der har været arbejdet med de udfordringer beboerne ser i dag samt hvilke funktioner /tiltag de ønsker indarbejdet. Resultat heraf har været inputs, der er indarbejdet i helhedsplanen.

I dag er der i afdelingen både små studieboliger og familieboliger. Arbejdernes Boligforening har dog erfaret, at efterspørgslen på de små studieboliger bliver mindre og mindre i takt med at studiemiljøet i Esbjerg rykker ind til centrum af byen. Dette betyder for afdelingen, at der på sigt vil være mange af de små boliger, der kommer til at stå tomme. En observation som er gjort på opfordring af LBF.

De forskellige boliger er opført i starten af 80'erne, hvor ønsket til boligernes indretning var en anden end hvad den er i dag – og hvad tendenserne foreskriver den vil være i fremtiden. Boligerne er indrettet med lange unødvendige gangarealer, som fungerer som en barriere og adskiller rummene.

Nedlæggelse af de små boliger fortrinsvis ungdomsboligerne i området stemmer overens med Esbjerg Kommunes Vision 2020, hvor storbykvaliteter skal styrkes ved at skabe mere liv i bymidten, ved at få studerende ind i centrum.

Arbejdernes Boligforening har søgt Landsbyggefonden om støtte til vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri. Landsbyggefonden har behandlet sagen, og har foreløbigt afsat beløb til støttede lån på kr. 342 mio., og skønner på grundlag af denne praksis, at kunne give tilsagn til en helhedsplan i 2021 eller senere.

Sagen vil blive fremsendt på ny såfremt Landsbyggefonden giver tilsagn til Helhedsplanen. I den forbindelse vil Esbjerg Kommune blive bedt om, at deltage med en kapitaltilførsel til projektet.

I forbindelse med udarbejdelse af Helhedsplanen, ønsker Landsbyggefonden Esbjerg Kommunes stillingstagende til nedlæggelse af 97 små boliger, så der i fremtiden vil være 509 boliger i afdeling 23.

Lovgrundlag, planer mv.

Almen Boligloven:

1. Helhedsplaner § 28
2. Driftsstøtte § 91

Kommunestyrelsesloven:

1. Lån og garantier § 41

Økonomi

Esbjerg Kommune har ikke udgifter i forbindelse med planlægningen af Helhedsplanen.

Såfremt Landsbyggefonden giver tilsagn til en Helhedsplan vil dette medføre en kapitaltilførsel fra Esbjerg Kommune tidligst i år 2021. Der er ikke afsat midler til en eventuel kapitaltilførsel, det vil i givet fald være nødvendigt at fremsætte et udviklingsforslag til budgettet.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Vurdering herunder alternativer

Formålet med sammenlægning af lejligheder og etablering af tilgængelighedsboliger er at fremtidssikre afdelingen, således fortsat at sikre fuld udlejning af boligerne i afdelingen.

Formålet er også at lave en gennemgribende renovering af afdelingen i én omgang. Alternativt vil være, at Arbejdernes Boligforening formentlig inden for en kortere tidshorisont skulle igennem en ny helhedsplan i afdeling 23, hvor der så igen skal kigges på både sammenlægning og tilgængelighed.

Hvis ikke Arbejdernes Boligforening laver sammenlægningerne, vurderes det at det på sigt kan blive svært at udleje de små boliger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. der gives tilsagn til, at Arbejdernes Boligforeningen kan fortsætte planlægningsfasen for Helhedsplanen i afdeling 23, hvor der nedlægges 97 små boliger.
2. Helhedsplanen fremsendes til Byrådet på ny, når der er givet tilsagn fra Landsbyggefonden.
3. der først tages endelig stilling til bevillingen om kapitaltilførsel og garantistillelse, når sagen fremsendes på ny.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-02-2016

Udsat.

Forvaltningen oplyser

Den nedsatte Task Force på flygtningeområdet har den 24. februar 2016 drøftet behovet for boliger og indstillingen er, at der generelt er brug for flere familieboliger i Esbjerg. Det oplyses ligeledes, at enlige flygtninge må boligplaceres flere i samme bolig. Det betyder, at en eventuelt ombygning til familieboliger vil give større fleksibilitet, da boligerne vil kunne bruges både til enlige og til familier.

Beslutning Økonomiudvalget den 29-02-2016

Godkendt.

Bilag

Helhedsplan_afd.23_ådalsvænget

Punkt 6: Masterplan Lysningen - nyt byområde ved Vognsbølparken i Esbjerg

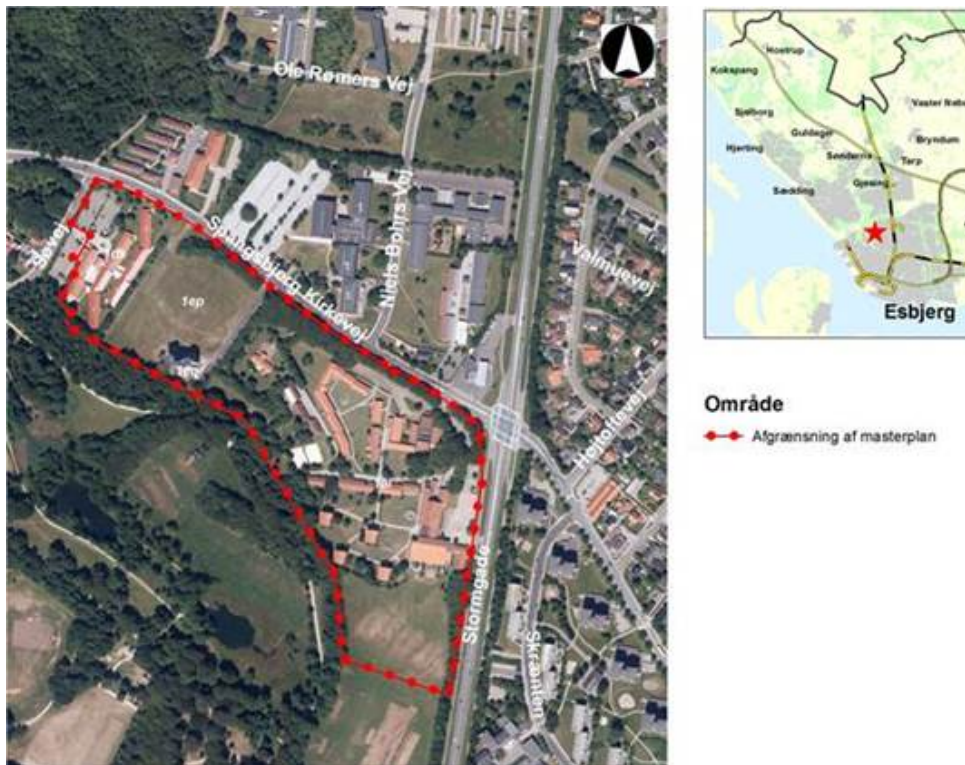
14/30999

Indledning

Behandling af masterplan Lysningen – nyt byområde ved Vognsbølparken.

Sagsfremstilling

Masterplan Lysningen har været i offentlig høring, og planen kan vedtages endeligt.



Masterplanen er en strategisk plan, der ligger i tråd med kommunens vækststrategi, da den blandt andet lægger op til fortætning i et bynært område. Planen beskriver kommunens ønsker til udvikling og fremtidig anvendelse i området, samt den overordnede udformning af bebyggelse, natur og landskab, pladsdannelse, vejanlæg, parkering m.v. Den angiver rammer for at fremtidssikre de særlige landskabelige og bygningsmæssige kvaliteter, der i dag findes i området.

Masterplanen er en videreudvikling af ideer og planer, der hidtil har været for området, og den indeholder både en samlet langsigtet vision for hele området, samt konkrete muligheder for at udvikle enkelte dele af området.

Den præciserer områdets landskabelige kvaliteter og giver på samme tid plads til udbygninger med fx boliger, der bidrager positivt til sammenspil mellem de nuværende aktiviteter i området og til parken, samt skaber yderligere aktivitet og liv i området.

Udviklingen af området forventes at ske i flere etaper, der kan igangsættes samtidig eller ej, hvilket bl.a. afhænger af efterspørgsel efter ejendomme i området. Masterplanen tager højde for dette ved at udlægge området i en række bebyggelsesgrupper, der kan fungere uafhængigt af hinanden.

De enkelte bebyggelsesgrupper sammenbindes af en offentlig sti, der skaber et midtpunkt for ophold, leg, uformelle møder og aktiv fritid. Strukturen giver mulighed for, at området bevarer sin unikke karakter med bebyggelse i tæt relation til Vognsbølparken. Desuden giver den mulighed for at området udbygges etapevis, når de rette muligheder opstår.

Der er modtaget to bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring. Bemærkningerne kommer fra Esbjerg Conference Hotel, der lejer en del af området, samt Rybners, der ejer en del af planområdet.

1) Esbjerg Conference Hotel bemærker, at masterplanens ikon tårn ud mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade har et etageareal, der er for lille til at sikre hoteldrift i bygningen. Esbjerg Conference Hotel foreslår, at bygningens etageareal øges. Det kan ske ved at øge bygningens længde eller ved at øge etageantallet på den lave bygning, der ligger op mod tårnet.

Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændring af masterplanen, da den nærmere bygningsudformning, herunder for etagearealer og etageantal, kan justeres i forbindelse med den senere planlægning.

2) Rybners ønsker, at det fremgår af planen, at deres ejendom kan anvendes til skolehjem og uddannelsesinstitution.

Forvaltningen har holdt møde med Rybners om sagen. Efter aftale med Rybners foreslås det, at der redigeres i masterplanen så det præciseres, at

- Rybners ejendom kan anvendes til skolehjem og uddannelsesinstitution som det gældende plangrundlag muliggør,
- Der i området er mulighed for at opføre andre bebyggelsestyper end det, der er vist i masterplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Masterplanen er en strategisk udviklingsplan, som er en plan-type, der ikke er indeholdt i Planloven.

Økonomi

Der er ikke egentlige økonomiske konsekvenser som følge af masterplanudarbejdelsen. Først når masterplanen realiseres ved hjælp af plandokumenter efter Planloven, kan planlægningen få økonomiske konsekvenser for Esbjerg Kommune. Projektet medfører blandt andet ændring af veje, stier og tilkørselsforhold ved området.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Masterplanen kan først realiseres, når der er tilvejebragt plandokumenter efter Planloven. Da masterplanen ikke er i tråd med det gældende plangrundlag for området, nr. 426 Uddannelsessletten, skal der udarbejdes lokalplaner inden realisering.

Det forventes, at planen kan realiseres etapevis.

Høring

Planen har fulgt proceduren for offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- masterplan "Lysningen" vedtages med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Beslutning Økonomiudvalget den 29-02-2016

Godkendt.

Bilag

Forslag til masterplan Lysningen

Punkt 7: Lukket: Salg af Storparcel i Vester Nebel

16/2953

Punkt 8: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

16/290