

Strategisk og lovpligtig udviklingsplan for Stengårdsvej i Esbjerg

Sagsid: 17/7315

Initialer: lik18

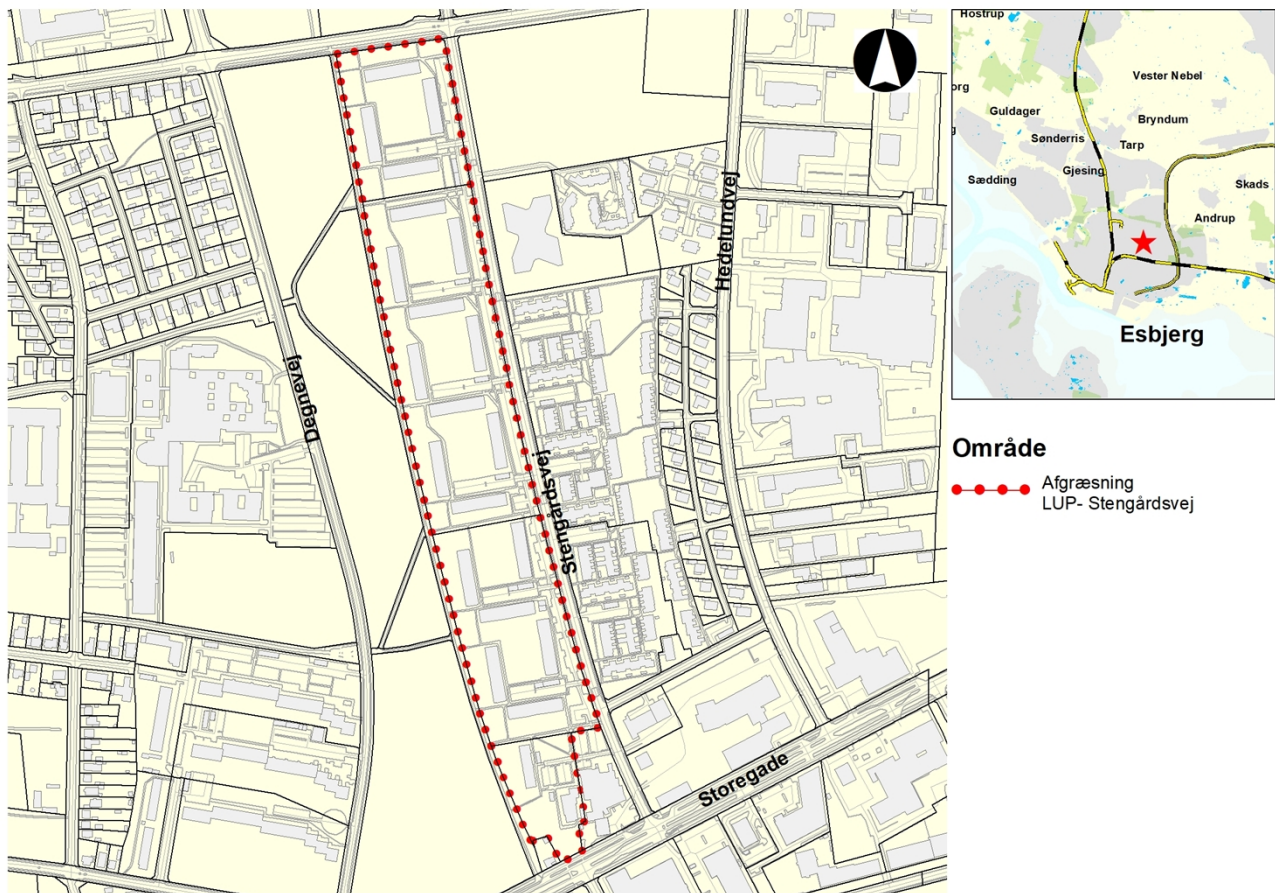
Åben Sag

Resumé

Stengårdsvej-området i Esbjerg er et hårdt ghettoområde. Esbjerg Kommune og Ungdomsbo er derfor forpligtet til at nedbringe andelen af almene familieboliger til under 40 % inden år 2030.

Der er udarbejdet en strategisk udviklingsplan for at sikre langsigtet udvikling for området og en lovpligtig udviklingsplan, der skal opfylde ovennævnte krav.

Planerne fremlægges med henblik på godkendelse og senere indsendelse til Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen.



Sagsfremstilling

De to planer er udarbejdet i et samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Ungdomsbo og Realdania.

Samlet set sikrer planerne at de lovpligtige nedrivninger bliver et led i den samlede strategiske udvikling i Esbjerg. Den strategiske udviklingsplan har et bredt bystrategisk fokus, mens den lovpligtige udviklingsplan udelukkende fokuserer på at nedbringe antallet af almene familieboliger. De to planer supplerer på den måde hinanden.

Lovpligtig udviklingsplan

Ghettoområdet Stengårdsvej omfatter Ungdomsbo afdeling 8, 13 og 14. Registreringen medfører en forpligtelse til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til under 40 % inden år 2030.

Udviklingsplanen for Stengårdsvej kombinerer ommærkning til ældre- og ungdomsboliger, nedrivning, nyopførelse og salg til privat ejendomsudvikling:

- 46 boliger ommærkes til ældreboliger,
- 114 boliger ommærkes til ungdomsboliger,
- 116 boliger nedrives,
- Nyopførelse af 100 private boliger,
- 90 nyopførte ungdomsboliger som fortætning i området.

Initiativerne sikrer til sammen at andelen af almene familieboliger opfylder lovkravet.

Strategisk udviklingsplan

Visionerne for den strategiske udviklingsplan er at skabe en bydel, som udgør en integreret del af Esbjerg og bliver et aktiv for hele byen. Stengårdsvej skal på samtlige parametre være sammenlignelig med Esbjerg generelt.

Visionen for den strategiske udviklingsplan er:

- I 2040 er Stengårdsvej-bebyggelsen et attraktivt, socialt balanceret område, der formår at fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere med arbejde og gode indtægter
- I 2040 er Stengårdsvej-områdets et kvarter med en stærk og positiv identitet
- I 2040 tilbyder Stengårdsvej-bebyggelsen boliger, funktioner, uderum og bomiljøer til specifikke målgrupper, som her, bedre end andre steder, får opfyldt unikke ønsker og behov
- I 2040 opleves Stengårdsvej-bebyggelsen at være et trygt, sikkert og rart område at bo i og besøge

Planen indeholder et realiseringskatalog med en tids- og etapeplan for de forskellige indsatser.

Samlet mål

Samlet set vil tiltagene nedbringe antallet af almene familieboliger til 39,4 % og skabe et nyt og markant anderledes Stengårdsvej med en større diversitet i beboersammensætning, byggeri og attraktivitet.

Nærværende Lovpligtig Udviklingsplan er blevet godkendt af bestyrelsen i berørte boligselskab Ungdomsbo.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje.

Økonomi

Den lovpligtige udviklingsplan forudsætter grundkapital til nye ungdomsboliger, hvilket beløber sig til 10,9 mio. kr. Kommer til at høre under budget 2021- 2024.

Nedrivning m.m. betales via Landsbyggefonden efter nærmere aftale mellem Landsbyggefonden, Ungdomsbo og Esbjerg Kommune.

Den strategiske udviklingsplan medfører ikke udgifter i sig selv. Senere udgifter afhænger af hvilke projekter, der efterfølgende igangsættes. Rapporten indeholder skøn over disse udgifter.

Nogle tiltag vil medføre besparelser på længere sigt: Erfaringer fra andre danske byer viser, at når kommunen afsætter et millionbeløb til intensiv støtte ift. jobsøgning, kan man efter en kort årrække konstatere en besparelse på overførselsindkomster på det dobbelte af det investerede beløb.

En person på overførselsindkomst koster samfundet ca. 550.000 kr. årligt. Regnestykket for Stengårdsvej kan potentielt se sådan ud:

- 500 arbejdsløse koster ca. 275 mio. kr. årligt
- Omkring halvdelen kan aktiveres til selvforsørgelse
- Omkring halvdelen finansieres af kommunen
- Resten af stat og region
- Reelt besparelspotentiale er ca. 70 mio. kr. - årligt

I forbindelse med udarbejdelse af den Lovpligtige Udviklingsplan pågår der forhandlinger imellem KL og Regeringen i forhold til at imødekomme Kommunernes økonomiske udfordringer i forbindelse med eksekvering af planen. Dette er både for drifts- og anlægsområder

Kompetencer

Kultur & Fritid > Teknik & Bygge > Plan og Miljø > Social & Arbejdsmarked > Børn & Familie > Sundhed & Omsorg > Økonomiudvalg > Byråd

Den lovpligtige udviklingsplan skal sendes til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet senest den 1. juni. Ansøgningen skal være tiltrådt af Kommunalbestyrelsen samt Boligorganisationen Ungdomsbo.

Den strategiske udviklingsplan sendes til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet som bilag og strategisk underbygning af den lovpligtige udviklingsplan.

Konsekvenser for andre udvalg

Den lovpligtige udviklingsplan og den strategiske udviklingsplan vil blive forelagt alle fagudvalgt, ØU og byråd.

Høring

Den strategiske udviklingsplan skal i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at:

1. Forslaget til den lovpligtige udviklingsplan godkendes med henblik på indsendelse til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.
2. Forslaget til den strategiske udviklingsplan godkendes med henblik på offentlig høring.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 30-04-2019

For stemmer A, C og V

Imod stemmer Ø

O tager forbehold

Afbud:

Jørgen Ahlquist

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 06-05-2019

Godkendt.

Beslutning Børn & Familieudvalg den 13-05-2019

Diana Mose Olsen blev erklæret inhabil og deltog ikke i behandling af punktet.

Det foreslås til Byrådet, at Den Lovpligtige Udviklingsplan godkendes efter ændring af de 2 sidste afsnit på side 25.

"Der skal sikres en bred forankring af de sociale, kulturelle, fysiske, organisatoriske og økonomiske tiltag i området, som på sigt kan løfte boligområdet til et attraktivt sted at bo og leve."

Det foreslås til Byrådet, at Den Strategiske Udviklingsplan sendes i høring i august

Forud for høringen foreslås afsnit 2 og 3 på side 136 slettet, ligesom relevante tekstjusteringer bliver indarbejdet.

For stemte V, O og A
B tog forbehold

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 14-05-2019

Ny indstilling blev sat til afstemning

"Det foreslås til Byrådet, at Den Lovpligtige Udviklingsplan godkendes efter ændring af de 2 sidste afsnit på side 25"

"Der skal sikres en bred forankring af de sociale, kulturelle, fysiske, organisatoriske og økonomiske tiltag i området, som på sigt kan løfte boligområdet til et attraktivt sted at bo og leve."

Det foreslås, at Den Strategiske Udviklingsplan sendes i høring i august.

Forud for høringen foreslås afsnit 2 og 3 på side 136 slettet, ligesom relevante tekstjusteringer bliver indarbejdet.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget beder Økonomiudvalget om at overveje en tilkendegivelse af utilfredshed med de statslige krav til den lovpligtige udviklingsplan.

For stemte E, V, A, O
B tog forbehold

Imod stemte Ø med den begrundelse, at Enhedslisten på ingen måder kan støtte forslag om at rive ordentlige boliger ned. Samtidig er indstillingen ændret væsentligt uden vi har haft mulighed for at forberede os på indholdet i dette.

Afbud:
Rasmus Rasmussen

Forvaltningen oplyser

Den vedlagte lovpligtige udviklingsplan er redigeret ift. De bemærkninger, der er fremkommet i Børn og Familieudvalget og Social og Arbejdsmarkedsudvalget.

Den strategiske udviklingsplan er endnu ikke redigeret, men såfremt byrådet beslutter at sende planen i 8 ugers høring fra august 2019, så vil den ligeledes blive redigeret.

Økonomiudvalget
27-05-2019

Det oplyses, at repræsentantskabet i Ungdomsbo havde møde den 16.5.2019, hvor der var fremmødt 64 stemmeberettigede og 53 stemte for, 10 stemte imod og 1 stemte blank. Den lovpligtige udviklingsplan i den redigerede form blev således godkendt med et flertal på 83% af de stemmeberettigede.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-05-2019

Diana Mose Olsen (F) erklæredes inhabil og deltog ikke i behandlingen.

Flertalsindstillingen fra Børne og Familieudvalgets møde den 13.5.2019 blev godkendt med den tilføjelse, at den Strategiske udviklingsplan behandles i byrådet inden planen sendes i høring.

Afbud:

Karen Sandrini

Bilag

1 - 4169697	Åben	Lovpligtig Udviklingsplan Ansøgning_ FINAL_rev 20190515.pdf	(195498/19)	(H)
2 - 4169677	Åben	Stengårdsvej_Fase3_SUP_200519_print_1.0, redigeret.pdf	(195484/19)	(H)