



Esbjerg
Kommune



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Carsten Niebuhrs Gade 43

1577 København V

Dato: Maj 2019

Lovpligtig udviklingsplan for Stengårdsvej, Esbjerg

Indhold

1. Titel på udviklingsplan	5
2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation	5
3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune	5
4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer	6
Kort karakteristik af boligområdet	6
Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet. 6	
Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?	8
Øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?	9
<i>"By i Balance"-projekt</i>	<i>9</i>
<i>Helhedsplan</i>	<i>9</i>
<i>Bydelshus</i>	<i>10</i>
<i>Området rundt om Stengårdsvej-bebyggelsen</i>	<i>10</i>
<i>Vejnet og parkeringsstruktur</i>	<i>10</i>
<i>Kystnærhedszone</i>	<i>11</i>
Screening af natur- og miljøforhold	12
<i>Ledningsføring</i>	<i>13</i>
5. Præsentation af tiltagene i udviklingsplanen	14
Konkrete tiltag, der igangsættes med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030.....	14
Tiltag og begrundelse for, hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej. ...	18
<i>Tiltag 1 – nedrivning af 75 almene familieboliger</i>	<i>18</i>
<i>Tiltag 2 – nedrivning af 37 almene familieboliger</i>	<i>19</i>
<i>Tiltag 3 – ommærkning af 114 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger</i>	<i>19</i>
<i>Tiltag 4 – ommærkning af 46 tilgængelighedsboliger til ældreboliger</i>	<i>20</i>

Tiltag 5 – frasalg af byggefelt i syd og nyopførelse af private etageboliger og erhverv	20
Tiltag 6 – frasalg af byggefelt i nord og nyopførelse af private rækkehuse	21
Tiltag 7 – nyopførelse af 90 almene ungdomsboliger	21
Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.....	22
6. Tidsplan	22
De vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen.....	22
7. Organisering	25
Det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.	25
Samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation....	28
Inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter	28
Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?	29
Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?	29
8. Milepæle, dokumentation og afrapportering	30
Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.	30
Løbende ommærkning 2019 – 2029	30
Genhusning syd 2019 – 2022.....	30
Nedrivning syd 2021 – 2022	30
Salg af sydligt område 2019 – 2022	31
Udvikling af det sydlige område 2021 – 2026	31
Opførelse af nye ungdomsboliger 2022 – 2026.....	31
Genhusning nord 2025 – 2028	31
Nedrivning nord 2027 – 2028	31
Nordligt område 2015 – 2028	31
Udvikling af det nordlige område 2028 – 2029.....	32
Opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag	32
Dokumentation af de enkelte tiltag.	32

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.....	33
9. Overvejelser om genhusning.....	33
Imødegåelse af udfordringer ved genhusningen	33
10. Finansieringsskitse.....	35
Finansiering af tiltag.....	35
Tiltag 1 – nedrivning af 75 almene familieboliger	36
Tiltag 2 – nedrivning af 37 almene familieboliger	36
Tiltag 3 – ommærkning af 114 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger.	37
Tiltag 4 – ommærkning af 46 tilgængelighedsboliger til ældreboliger.....	37
Tiltag 5 – frasalg af byggefelt i syd og nyopførelse af private etageboliger og erhverv	37
Tiltag 6 – frasalg af byggefelt i nord og nyopførelse af private rækkehuse.....	37
Tiltag 7 – nyopførelse af 90 almene ungdomsboliger	38
Erklæring	38

1. Titel på udviklingsplan

Lovpligtig udviklingsplan for Stengårdsvej, Esbjerg

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Peter Sandager	
Titel: Direktør, Boligforeningen Ungdomsbo	
Telefon: 76 13 50 51	E-mail: ps@ungdomsbo.dk

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Rikke Vestergaard	
Titel: Kommunaldirektør, Esbjerg Kommune	
Telefon: 76 16 10 10	E-mail: rikv@esbjergkommune.dk

4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

Kort karakteristik af boligområdet

Boligområdet Stengårdsvej består af etagebebyggelserne vest for Stengårdsvej og udgøres af afdelingerne 8 (Ringparken I), 13 (Ringparken II) og 14 (Ringparken III+IV).

Boligområdet rummer 579 boliger, hvor andelen af almene familieboliger udgør 100%.

Boligområdet består af 14 tre etagers boligblokke opført i 1967. Knap ti år senere, i 1976 blev der opført yderligere seks boligblokke i tre etager og mod syd, et højhus på 8 etager.

Boligområdet ligger i det østlige Esbjerg i et område med et stærkt grønt landskabstræk, en række skoler og uddannelsesinstitutioner samt lokale indkøbsmuligheder.

Området ligger umiddelbart nord for en af de vigtigste indfaldsveje til Esbjerg, Storegade og er således omkranset af trafikerede hovedveje og en stormasket infrastruktur.

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.

Bygningerne er opført som betonelementbyggeri med tagpap som tagbelægning. Hver bygning består af 20-39 lejelejligheder og kan således huse et tilsvarende antal familier.

Boligblokkene er placeret i en perforeret karréstruktur, der er samlet i kvadrater omkring 6 gårdrum i et sammenhængende nord-/sydgående forløb.

De 579 lejemål er fordelt på 1, 2, 3 og 4-værelseslejligheder. Alle stuelejligheder har adgang til have og øvrige lejligheder har adgang til en altan. Lejlighederne har et godt lysindfald.

Der er ingen ledige lejligheder i bebyggelsen ligesom den årlige fraflytning på ca. 20% ligger på niveau med øvrige, sammenlignelige afdelinger.

Afdelingerne 8 (Ringparken I), 13 (Ringparken II) og 14 (Ringparken III+IV) kan skematisk beskrives således:

Matr. nr. 7m	
Ejer	Afd. 13, Boligforeningen Ungdomsbo
Adresse	Stengårdsvej 120 - 142
Grundens areal	21.316 m ²
Offentlig ejendomsværdi	53.000.000 DKK
Antal bygninger	6
Nuværende anvendelse	Boliger
Samlet etageareal	10.152 m ²
Tilladt bebyggelsesprocent	50
Aktuel bebyggelsesprocent	47,6
Restrummelighed	Ca. 500 m ²
Matr. nr. 7l	
Ejer	Afd. 08, Boligforeningen Ungdomsbo
Adresse	Stengårdsvej 60-118
Grundens areal	48.303 m ²
Offentlig ejendomsværdi	133.000.000 DKK
Antal bygninger	16
Nuværende anvendelse	Boliger
Samlet etageareal	25.380 m ²
Tilladt bebyggelsesprocent	50
Aktuel bebyggelsesprocent	52,5
Restrummelighed	0 m ²
Matr. nr. 9s	
Ejer	Afd. 14, Boligforeningen Ungdomsbo
Adresse	Stengårdsvej 24-58
Grundens areal	31.407 m ²
Offentlig ejendomsværdi	81.000.000 DKK
Antal bygninger	13
Nuværende anvendelse	Boliger
Samlet etageareal	15.270 m ²
Tilladt bebyggelsesprocent	50
Aktuel bebyggelsesprocent	48,5
Restrummelighed	Ca. 400 m ²
Matr. nr. 9t	
Ejer	Afd. 14, Boligforeningen Ungdomsbo
Adresse	Stengårdsvej 8-14
Grundens areal	9.818 m ²
Offentlig ejendomsværdi	34.000.000 DKK
Antal bygninger	7
Nuværende anvendelse	Boliger
Samlet etageareal	5.178 m ²
Tilladt bebyggelsesprocent	50
Aktuel bebyggelsesprocent	52,7
Restrummelighed	0 m ²

Der foreligger ikke en lokalplan for området. Lokalplaner for nybyggeri i området skal derfor udarbejdes og sendes i høring, når der foreligger en godkendt lovpligtig udviklingsplan.

Den aktuelt tilladte bebyggelsesprocent er veludnyttet i alle afdelinger, hvor afdeling 8 og delvist afdeling 14 har en mindre overskridelse af bebyggelsesprocent, mens den øvrige del af afdeling 14 og afdeling 13 ligger lige under bebyggelsesprocenten med en restrummelighed på i alt 900 m².

Se oversigt side 14 over det hårde ghettoområde ved Stengårdsvej efter godkendt ændring af områdeafgrænsning.

Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?

Boligblokkene på Stengårdsvej-bebyggelsen er opført efter datidens idealer om lys og luft og store, gennemlyste lejligheder placeret i velanlagte grønne arealer.

Stengårdsvejs boligblokke har i dag vanskeligere ved at opfylde nutidens boligønsker, og er derfor ikke længere en eftertragtet bebyggelse.

Bebyggelsens strukturer medfører visse udfordringer i det boligblokkene fremstår monotone og savner variation i udtrykket.

Boligblokkene er placeret i en struktur, som ligner en karré, men med punkterede hjørner, hvilket muliggør passage igennem. Der mangler en fælles logik i, hvor man går ind og ud af bygningerne. I hver karrélignende struktur à fire blokke har to af blokkene indgange fra de indre gårdrum mens de øvrige to blokke har indgange på modsatte side. Det gør, at udearealerne mangler en samlende logik i zonerings.

Bebyggelsens højeste ejendom er højhuset mod syd på 8 etager. Ejendommen rummer hovedsageligt 1-værelses boliger. Bygningens fysiske udtryk bærer præg af opførelsestidspunktet og er derfor langt fra tidssvarende. Bygningens placering umiddelbart nord for Storegade, en af Esbjergs markante indfaldsveje, medfører, at bygningen udgør et synligt og markant vartegn for den samlede Stengårdsvej-bebyggelse.

Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?

Der er hverken erhverv, detailhandel eller erhvervsejendomme i selve boligområdet. Syd for boligområdet mod Storegade findes tankstation og en Netto-dagligvareforretning.

Der er børnehaven, vuggestue, ungdomsklub, nærpolti, storkøkken og træningslokaler i et Bydelshus, der ligger nær ved Stengårdsvej-bebyggelsen.

Øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?

"By i Balance"-projektet

Der er tidligere udarbejdet visioner for Stengårdsvej-området. Med afsæt i disse visioner har Esbjerg Kommune, i samarbejde med boligforeningen Ungdomsbo og Realdania igangsat udarbejdelse af en helhedsorienteret strategisk udviklingsplan for området. Se bilag 1.

Målet er, at Stengårdsvej skal udvikles fra et socialt udsat til et socialt bæredygtigt område. Den strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej er en del af Realdanias "By i Balance" kampagne. Bag den strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej står således et partnerskab bestående af Esbjerg Kommune, boligselskabet Ungdomsbo og Realdania. Planlægningsopgaven med udarbejdelse af den strategiske udviklingsplan gennemføres i perioden marts 2018 – sommeren 2019. Realisering af den strategiske udviklingsplan forventes at ske i perioden 2019 – 2030, hvilket er i samme periode som nærværende lovpligtige udviklingsplan for hårde ghettoområder dækker.

Den strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej bygger ovenpå tidligere udviklingsplaner for området. Sigtet er, at der med afsæt heri skabes en koordineret og sammenhængende indsats, der skal sikre en langsigtet, positiv og bæredygtig udvikling af Stengårdsvej-området.

Den strategiske udviklingsplan er vedlagt som bilag til nærværende lovpligtige udviklingsplan, så det tydeligt fremgår, hvordan de samlede visioner for området er, og hvordan de to planer er tæt forbundne.

Helhedsplan

Med støtte fra Landsbyggefonden blev der i 2014 vedtaget og iværksat en Helhedsplan for Stengårdsvejsområdet. Helhedsplanen består af flere delprojekter, der på forskellig vis bidrager til at gøre boligområdet trygt og attraktivt med tidssvarende boliger.

Konkret omfatter Helhedsplanen:

- Etablering af nye gårdrum og udearealer
- Renovering af lejligheder (bl.a nye badeværelser, optimering af energiløsninger mv)
- Etablering af elevatorer i ti opgange, der skal sikre niveaufri adgang for gangbesværede
- Etablering af et nyt bydelshus 3i1,

Helhedsplanen er langt i realiseringsfasen med forventet færdiggørelse i løbet af 2019.

Bydelshus

Bydelshuset 3i1 åbnede i 2018 og er en del af Helhedsplanen. Bydelshuset ligger øst for Stengårdsvej, byder på en række praktiske funktioner så som børnehave, vuggestue, ungdomsklub, nærpolti, storkøkken og træningslokaler.

Samtidig er der blevet plads til medarbejdere fra Esbjerg Kommunes Bydelsprojekt 3i1, en base til Ungdomsbo med bl.a. viceværtsfunktion, samt et stort konference-multirum, som har flere funktionsmuligheder.

Tanken med bydelshuset er at give områdets beboere et sted, hvor man kan mødes på tværs af alder, køn, etnicitet og social position. Bydelshuset er tænkt som en uformel ramme for aktiviteter og samvær.

Området rundt om Stengårdsvej-bebyggelsen

Langs med Stengårdsvej-bebyggelsen mod vest ligger et langstrakt, grønt område. Området omkranser hele Esbjerg mod nord og syd og udgør Den Grønne Ring, som er et overordnet landskabstræk i byen.

I 2017 blev der anlagt et bevægelses- og aktivitetsområde i det grønne område mellem uddannelsesinstitutionerne vest for Degnevej og Stengårdsvej øst herfor. Anlægget er tænkt at skulle have en brobyggende effekt, der hjælper med at ophæve Stengårdsvejs isolation, gøre området til en attraktion og øge sundhedsniveauet. Anlægget giver bydelen en attraktion i uderummet, som både giver kvalitet lokalt og kan tiltrække besøgende fra andre dele af Esbjerg.

I den sydligste del af Stengårdsvej, langs Storegade, ligger dagligvarebutikken Netto, en tankstation og en bilforhandler. Stengårdsbebyggelsen opleves derfor ikke som værende i direkte kontakt med Storegade, men som en bebyggelse, der er skjult bag de store erhvervsarealer, som er delvist hegnede.

Selvom Storegade udgør et interessant potentiale for bymæssig opkobling, fremstår boligområdet, erhvervsarealerne og Storegade som adskilte dele uden oplevelsen af naturlig sammenhæng.

Vejnet og parkeringsstruktur

Stengårdsvej-bebyggelsen er omkranset af meget trafikerede veje. Særligt Degnevej, Spangsbjerg Møllevej, Hedelundvej og Storegade byder på meget trafik. De trafikerede veje fungerer som fysiske barrierer rundt om boligområdet. Stengårdsvej fremstår mere fredelig og mindre belastet af trafik.

På vestsiden af Stengårdsvej-bebyggelsen, ud mod Den Grønne Ring, er en velfungerende stiforbindelse samt tunneller under Degnevej. Tunnellerne opleves som utrygge at benytte.

Parkeringsarealerne ligger langs Stengårdsvej og på stikvejene ind i selve gårdrummene. Det indre vejnet er bygget op som en "antennestruktur", hvor adgang til boligerne i bil alene kan ske via den nord-/sydgående Stengårdsvej.

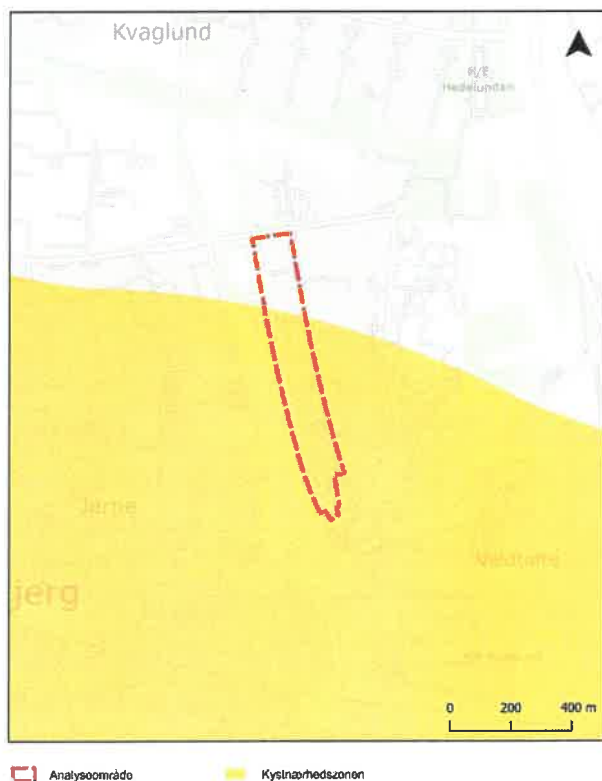
Hvis man ønsker at komme fra øst mod vest eller omvendt, medfører det en betydelig omkørsel rundt om boligområdet.

Antennestrukturen i vejnettet skaber døde områder i boligområdet, da vejnettet ikke er hængt op på byens flow. Dette medfører, at udefrakommende ikke kender området, fordi det rent trafikalt ikke er en naturlig del af byen, og som ganske få derfor kender.

Infrastrukturen i området bidrager dermed til at understrege at Stengårdsvej-bebyggelsen ligger som et isoleret område og mangler sammenhæng med den øvrige del af Esbjerg.

Kystnærhedszone

En stor del af Stengårdsvej-bebyggelsen er omfattet af kystnærhedszone, hvilket kan have betydning for, hvordan området kan udvikles.



Ved planlægning i de kystnære dele af byzonerne, skal der tages højde for de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Samtidig skal man ved lokalplanlægning være opmærksom på, at der i redegørelsen til lokalplansforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Den eksisterende beplantning og mellemliggende bebyggelser bevirker, at der ikke er visuel kontakt mellem området og kysten medfører, at udvikling inden for området formentlig ikke vil have en påvirkning på kystlandskabet. Det forudsætter dog, at der ikke opføres ny bebyggelse i en højde, som overstiger eksisterende bebyggelse, da høj bebyggelse, som kan ses fra kysten, kan have en visuel påvirkning på landskabet.

Screening af natur- og miljøforhold

Både syd for Stengårdsvej området er der arealer, der ligeledes er registreret som jordforurenede på vidensniveau 1. Jordforurening på vidensniveau 1 betyder, at der er mistanke om forurening, men forureningen er endnu ikke konstateret. Såfremt der konstateres forurening indenfor området omfattet af nærværende udviklingsplan, vil det have betydning for processen med udvikling af området. Der forventes ikke, at en sådan forefindes, da området tidligere har været anvendt som landbrugsjord forud for opførelse af Stengårdsvej-bebyggelsen.



 Analyseområde  Jordforurening vidensniveau 1

Ledningsføring

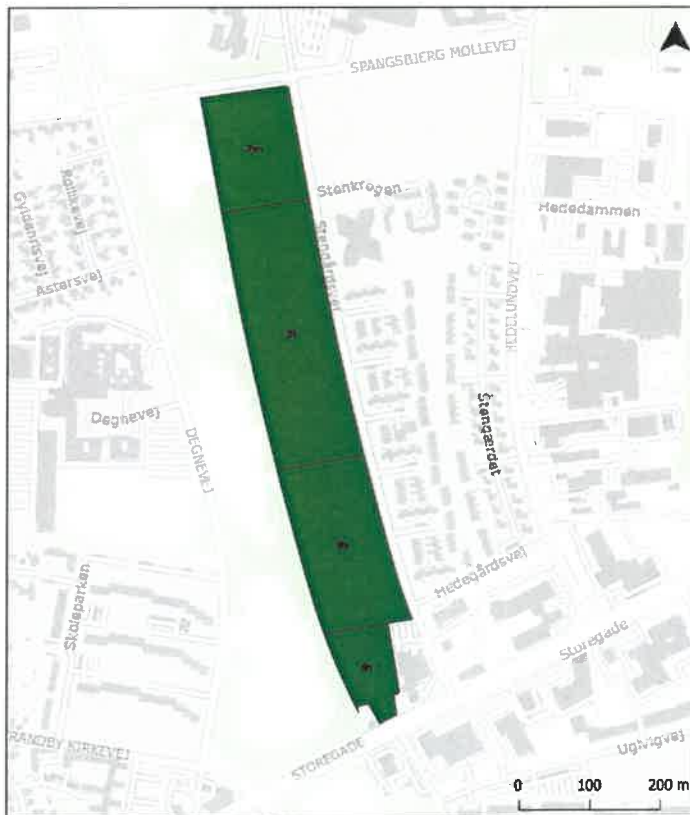
Der skal tages hensyn til ledningsføringen i området, der kan have betydning for udviklingen af området. Det skal undersøges under hvilke vilkår ledningerne er placeret samt indledes nødvendige forhandlinger med ledningsejerne.

Ligeledes skal der tages stilling til, i hvilken grad evt. nybyggeri vil medføre en ændring af befæstelsesgrad for vandafledning og hvorvidt dette medfører en ændring i dimensionering af anlæg, herunder mulig etablering af regnvandsbassin etc.

5. Præsentation af tiltagene i udviklingsplanen

Konkrete tiltag, der igangsættes med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030

Ungdomsbo og Esbjerg Kommune har med Transport-, Bygnings- og Boligministeriets afgørelse af 28. februar 2019 fået godkendt en opdeling af det oprindeligt definerede ghettoområde. Det betyder, at Afd. 18 med 200 almene familieboliger nu ikke længere er en del af ghettoområdet. Ghettoområdet består nu alene af matriklerne 7l, 7m, 9s og 9t (alle i ejerlav Jerne, Esbjerg Jorder) svarende til afdelingerne 8, 13 og 14.



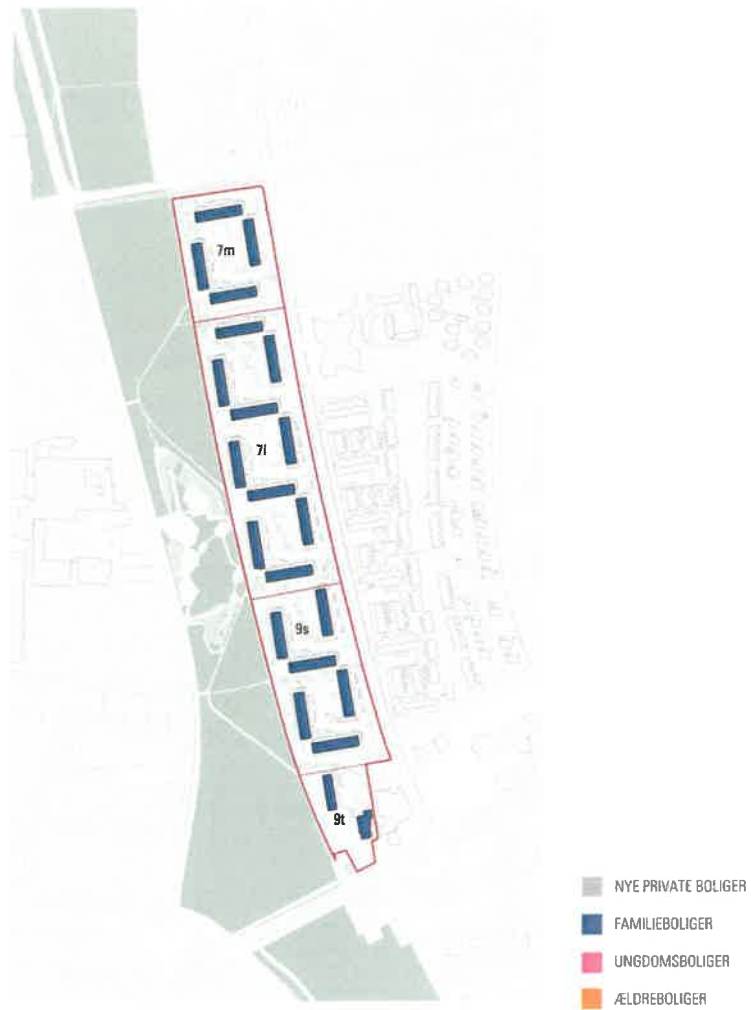
Det hårde ghettoområde ved Stengårdsvej efter godkendt ændring af områdeafgrænsning

Det betyder, at udgangspunktet er et område med 579 boliger, der alle er almene familieboliger. Altså et udgangspunkt på 100% almene familieboliger i det hårde ghettoområde.

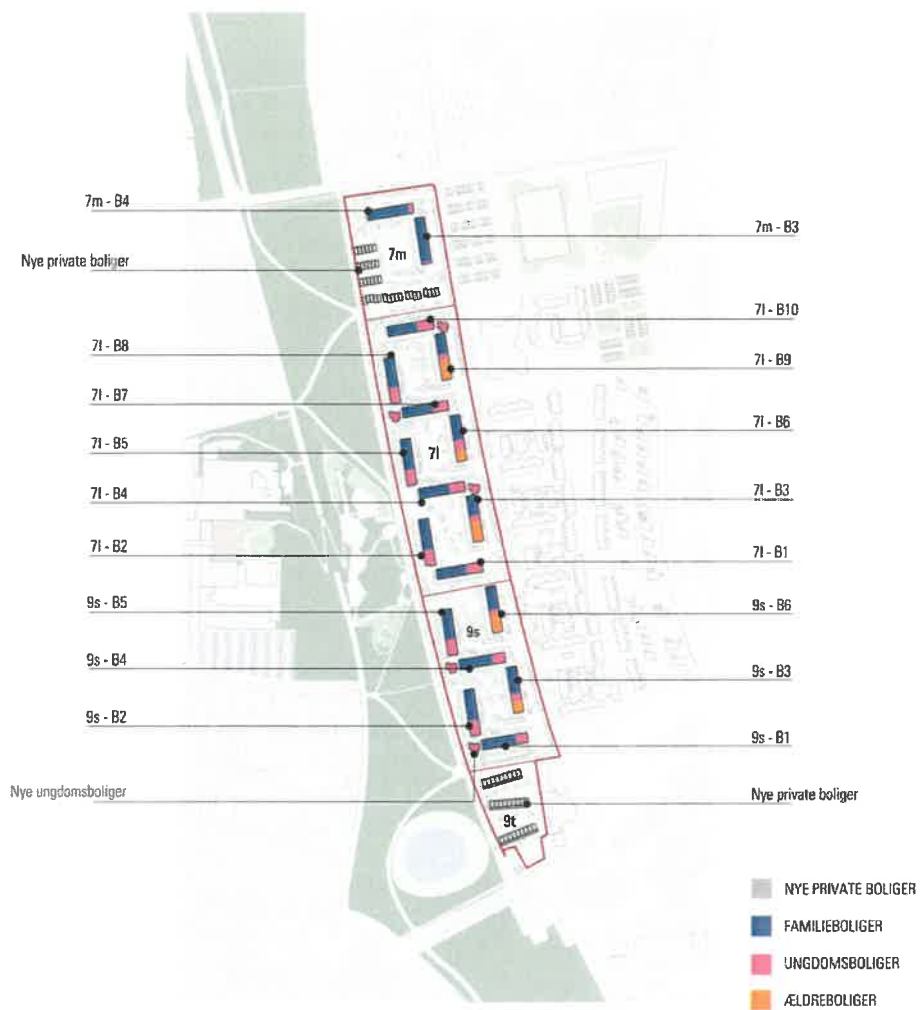
De planlagte tiltag for at nå målsætningen om højst 40% almene familieboliger inden 2030 er:

Tiltag nr.	Type	Antal	Almene familieboliger	Boliger i alt	Pct.	Beskrivelse af tiltag
0	Udgangspunkt		579	579	100,0%	
1	Nedrivning almene familieboliger	75	504	579	87,0%	Højhus og sydligste blok (matr. 9t)
2	Nedrivning almene familieboliger	41	463	579	80,0%	Nedrivning af 2 blokke i nord (matr. 7m)
3	Ommærkning til ungdomsboliger	114	349	579	60,3%	Løbende ommærkning af mindre lejligheder
4	Ommærkning til ældreboliger	46	303	579	52,3%	Løbende ommærkning i blokke med elevator
5	Nyopførelse privat	75	303	654	46,3%	Frasalg i syd og opførelse af 75 boliger
6	Nyopførelse privat	25	303	679	44,6%	Frasalg i nord og opførelse af 25 boliger
7	Nyopførelse almene ungdomsboliger	90	303	769	39,4%	Til erstatning af øfd. 80 - infill

Samlet set vil tiltagene skabe et nyt og markant anderledes Stengårdsvej med en større diversitet i beboersammensætning, byggeri og attraktivitet.



Fordelingen af boligtyper i området nu (100% almene familieboliger).



Fordelingen af boligtyper i området efter gennemførelse af de beskrevne tiltag i den lovpligtige udviklingsplan. Boligerne er vist på bygningsniveau, og fordeler sig spredt i hele bebyggelsen.

Det præcise antal boligtyper i de enkelte afdelinger fremgår af følgende tabel:

Afdeling	Matr.nr.+ bygningsnr.	FØR			EFTER		
		Familieboliger	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger		
Afd. 13	7m-B1	20					
Afd. 13	7m-B2	21					
Afd. 13	7m-B3	21	20	1	0		
Afd. 13	7m-B4	20	18	2	0		
Afd. 14	9s-B1	24	18	6	0		
Afd. 14	9s-B2	27	18	9	0		
Afd. 14	9s-B3	25	15	4	6		
Afd. 14	9s-B4	24	18	6	0		
Afd. 14	9s-B5	27	18	9	0		
Afd. 14	9s-B6	25	13	2	10		
Afd. 14	9t-B1	39					
Afd. 14	9t-B2	36					
Afd. 8	7l-B1	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B10	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B2	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B3	27	12	3	12		
Afd. 8	7l-B4	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B5	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B6	27	15	6	6		
Afd. 8	7l-B7	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B8	27	18	9	0		
Afd. 8	7l-B9	27	12	3	12		

På afdelingsniveau er tallene:

Afdeling	Matr.nr.	FØR			EFTER		
		Familieboliger	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Private boliger	
Afd. 13	7m	82	38	3	0	25	
Afd. 14	9s (+9t)	227	100	36	16	75	
Afd. 8	7l	270	165	75	30	0	
Afd. X	Infill	0	0	90	0	0	

Tiltag og begrundelse for, hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.

Tiltag 1 – nedrivning af 75 almene familieboliger

De to sydligste bygninger i Afd. 14 nedrives. Det er højhuset med adressen Stengårdsvej 8 og blokken med de tre opgange Stengårdsvej 10-14 – begge beliggende på matr. 9t. Bygningerne er ikke en del af den igangværende byggesag med renovering af Stengårdsvej. De nedrevne bygninger er derfor i dårligere stand end de øvrige bygninger i Afd. 14, og valget af netop de to bygninger er derfor økonomisk rationelt. Samtidig ligger bygningerne mod syd, hvor også Salling Group har en ejendom, som der er ændringsplaner for. Det giver mulighed for at se den sydlige del af Stengårdsvej som et samlet udviklingsområde. Det er vigtigt, da det er her

ved Storegade, man møder Stengårdsvej, når man kommer til Esbjerg og kører fra motorvejen ind til Esbjerg midtby. Det meget markante højhus forsvinder, og porten til Esbjerg ved Stengårdsvej vil kunne få et markant anderledes og bedre udtryk. Efter nedrivning videreføres Afd. 14 med de resterende 6 blokke beliggende på matrikel 9s.

Tiltag 2 – nedrivning af 37 almene familieboliger

Der nedrives 2 blokke i Afd. 13 (matr. 7m). Nedrivningen styrker mulighederne for at skabe forbindelser på tværs i Stengårdsvej og give plads til nybyggeri, der vil kunne ændre bygningsmonotonien og indføre andre boformer/ejerstrukturer. Efter nedrivning videreføres Afd. 13 med de 2 resterende blokke. De blokke, der på nuværende tidspunkt er markeret til nedrivning, indeholder relativt store lejligheder, og blokkene indeholder derfor færre boliger end de fleste andre i området. Det vil derfor ikke påvirke vejen mod de højst 40% familieboliger negativt, hvis der på et senere tidspunkt omdisponeres.

Tiltag 3 – ommærkning af 114 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger

I området er der 114 mindre familieboliger, der er velegnede som ungdomsboliger. Det drejer sig om 33 etværelses lejligheder på 33 m² og 81 to-værelses lejligheder på 51 m². Lejlighederne ligger spredt i bebyggelsen for Afd. 8, Afd. 13 og Afd. 14. Det betyder, at der ikke bare vil være blandede lejlighedstyper i området, men også helt ned i de enkelte blokke og op-gange. Erfaringerne viser, at det er på den måde, at de bedste boligområder skabes på. Tiltaget hænger rigtig tæt sammen med visionen i den strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej om at gøre området til et campusområde. Stengårdsvej er omkranset af populære uddannelsesinstitutioner, der er i gang med at udvide. Det er derfor nærliggende med ungdomsboligerne, som en model for at skabe gode og billige lejligheder til de studerende. Lejlighederne på Stengårdsvej vil have et huslejeniveau på 2.000-2.500 kr. pr. måned + forbrug for en etværelseslejlighed på 33 m² og 3.200-3.500 kr. pr. måned + forbrug for en to-værelseslejlighed på 51 m² i 2019-niveau. Lejlighederne har altaner og i stueetagen er der egen lille terrasse til lejlighederne. Huslejeniveauet er også attraktivt set ift. markedslejen i Esbjerg midtby, hvor tilsvarende lejligheder vil være 30-60% dyrere i husleje end på Stengårdsvej. Det forventes derfor, at boligerne på Stengårdsvej nemt vil kunne udlejes til dette segment og dermed uden nævneværdig tomgangsrisiko. Ommærkning vil ske løbende over de kommende 10 år. Det forventes, at der kan ommærkes 10-15 boliger pr. år – flest i starten og derefter aftagene efterhånden som antallet af resterende endnu ikke ommærkede boliger falder.

Tiltag 4 – ommærkning af 46 tilgængelighedsboliger til ældreboliger

Der er i området 46 nyrenoverede tilgængelighedsboliger, der er egnede som ældreboliger. Derfor ommærkes disse 46 boliger til ældreboliger. Det er boliger, der ligger i de blokke, der ifm. renovering har fået elevator. Der er tale om lejligheder i både Afd. 8 og Afd. 14, som er beliggende i blokkene ud mod og parallelt med selve Stengårdsvej. Der er tale om 23 boliger på 68 m² og 23 boliger på 76 m² - alle boliger er i dag toværelses familieboliger. Ældreboligerne er med til at skabe en diversitet i området, så det bliver et område for mange forskellige typer beboere med forskellige boligbehov. Ommærkning vil ske løbende over de kommende 10 år. Det forventes, at der kan ommærkes 5-8 boliger pr. år – flest i starten og derefter aftagene efterhånden som antallet af resterende endnu ikke ommærkede boliger falder.

Det skal bemærkes, at Esbjerg Kommune Sundhed og Omsorg ikke har godkendt ovenstående i forhold til arbejdsmiljø for medarbejdere mv. Esbjerg Kommune bibeholder visitationsretten, men Ungdomsbo har anvisningsretten grundet udgifter til tomgang. Således er der enkelte udeståender, der skal afklares nærmere.

Tiltag 5 – frasalg af byggefelt i syd og nyopførelse af private etageboliger og erhverv

Den sydlige del af Afd. 14, svarende til hele matr. 9t, frasælges til en privat udvikler. Det er den del, hvor der sker nedrivning i tiltag 1. I det nuværende skitseforslag er der tegnet 96 lejligheder á 90 m² i etageboliger bygget som terrassehuse. Dette kan suppleres med eller delvist omdisponeres til erhverv, som eventuelt kan udfyldes med kommunale arbejdspladser og/eller kommunale services. Det er på nuværende tidspunkt ikke fastlagt, hvad det kan være. Men det er vurderet, at et direkte kommunalt engagement i området er en nødvendighed for at skabe generel attraktivitet – både for investorer og ift. bosætning. Dermed bliver det noget at komme efter i området for en bredere kreds af esbjergensere. Det er samme effekt som er set i Gjellerup i Aarhus og i Aalborg Øst.

Det skal bemærkes, at der i skitsen er vist de nævnte 95 boliger, men i det viste regnestykke er der kun regnet med 75 boliger. Der er altså på dette punkt en fleksibel buffer, som kan anvendes hvis ændrede markedsvilkår betyder, at øvrige tiltag ikke kan ske som forventet. Ligeledes giver det plads til omdisponering for den udvikler, der erhverver byggefeltet.



Illustration af opførelse af terrassehuse på det sydlige byggefelt.

Tiltag 6 – frasalg af byggefelt i nord og nyopførelse af private rækkehuse

Tilsvarende frasælges i den nordlige del af ghettoområdet en del af Afd. 13, matr. 7m, svarende til et byggefelt der bliver mulig efter nedrivningen i tiltag 2. Der er i skitsen vist plads til opførelse af 36 rækkehuse á 120 m², mens der i regnestykket alene er kalkuleret med 25 boliger. Der er derfor også her en buffer på tilsvarende vis som i tiltag 5.

Tiltag 7 – nyopførelse af 90 almene ungdomsboliger

De 90 almene ungdomsboliger opføres som infill i den eksisterende bebyggelse. Infill fremgår illustreret som de små lyserøde bygninger ved gavlområderne på forgående kort. Det forventes opført som 5 punkthuse. De 90 almene ungdomsboliger erstatter de 96 boliger, der i dag er i Afd. 80. Dermed nedlægges Afd. 80. Det bemærkes, at Afd. 80 ikke en del af ghettoområdet, men ligger i nærheden. Der er derfor ikke tale om at tilføre flere ungdomsboliger, men om at flytte ungdomsboligerne til en ny og nært placeret geografisk placering. Årsagen er, at boligerne i Afd. 80 er bygget på lejet grund (ejet af Esbjerg Kommune) på lejekontrakt, der udløber i 2026. Disse boliger vil altså i alle tilfælde udgå af markedet.

Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.

Der er som tidligere nævnt 579 almene familieboliger i området, der er omfattet af den lovpligtige udviklingsplan.

Der nedrives 116 boliger fordelt på fire bygninger – to i syd og to i nord. De tomme grunde der dannes ved nedrivning sælges som byggefelter. Der er kalkuleret med opførelse af samlet 100 nye boligenheder på de to byggefelter, hvilket er et mindre antal, end der nedrives. Der er i de indsatte oversigtskort for området samlet skitseret 132 boliger. Der kalkuleres derfor forsigtigt i beregningen om at opnå et niveau på højst 40 % almene familieboliger inden 2030.

Der ommærkes samlet 160 boliger i området. Det fordeler sig på 114 ungdomsboliger og 46 ældreboliger.

Der nyopføres 90 nye almene ungdomsboliger i en fortætningsstrategi mellem den eksisterende karréstruktur.

Der henvises endvidere til det tidligere viste skema med beregning og de indsatte oversigtskort.

6. Tidsplan

De vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen

Den overordnede tidsplan med de vigtigste nedslagspunkter kan illustreres således:



Uddybning

2019

Politisk proces for nedrivning

Efter udviklingsplanens godkendelse skal der igangsættes en politisk proces i boligorganisation og kommune, der skal føre frem til en endelig og bindende beslutning om nedrivning af de to sydligste og to nordligste blokke i området. Processen skal påbegyndes hurtigst muligt og vil forventeligt være afsluttet medio 2020.

Ommærkning

Fra 2019 starter en løbende ommærkning af 114 et- og toværelses familieboliger til ungdomsboliger. Dette sker ved naturlig fraflytning i perioden 2019-2029.

Ligeledes starter en løbende ommærkning af minimum 46 tilgængelighedsboliger til ældreboliger. Dette sker ved løbende ommærkning i perioden 2019-2029.

2019 - 2022

Opsigelses- og genhusningsperiode

Efter den politiske vedtagelse starter en opsigelses- og genhusningsperiode på et år.

Ny lokalplan

Samtidig påbegyndes lokalplansproces for det sydlige område.

Byggesagsbehandling

Der påbegyndes byggesagsbehandling for nedrivning af de to sydlige boligblokke.

2019 - 2022

Nedrivning af blokkene i syd.

Parallelt med disse tiltag afsøges investorinteresse i forhold til etablering af private udlejningsboliger i særligt det sydlige areal. Ligeledes afsøges mulighederne for urban jordfordeling internt i kommunen, så en plan for eventuel flytning eller nyopførelse af kommunale faciliteter i det sydlige område kan aftales.

2021 - 2026

Når planen for det sydlige område er på plads, skal nybyg og omdannelse af området eksekveres. Der bygges mindst 75 nye boligenheder i ikke-almment regi.

I samme periode planlægges og igangsættes byggeri med infill af 90 ungdomsboliger, som skal genhuse unge fra den nærliggende afd. 80, der afvikles senest i 2026.

2025 - 2028

I denne periode opstartes proces og gennemførelse af nedrivning af de to blokke mod nord. Dette er tilsvarende øvelsen i syd, blot tidsmæssigt forskudt.

2025 - 2029

Der fastlægges salgsstrategi og gennemføres salg af det nordlige byggefelt. I 2028-2029 opføres det nye byggeri.

Ultimo 2029

Planen er eksekveret, og målsætningen om at området højst har 40% almene familieboliger er opfyldt.

7. Organisering

Det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse

Esbjerg Kommune, Ungdomsbo og Realdania udarbejder i samarbejde med rådgiverne Team COWI en strategisk udviklingsplan for Stengårdsvej, som bl.a. indbefatter en omfattende organiseringsplan. Team COWI består pr. 01.01.2019 af COWI A/S, Byrumklang og JAJA Architects ApS.

Roller og ansvar

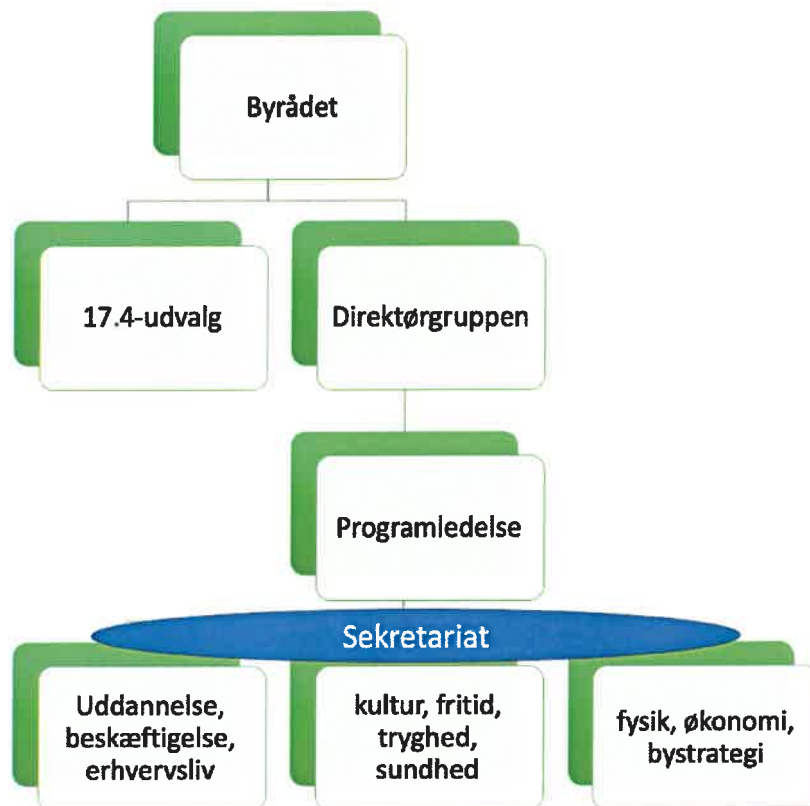
Ansvar for den lovpligtige udviklingsplans gennemførelse er hos direktørgruppen med mandat fra kommunalbestyrelsen, som nedsætter et ad hoc-udvalg til at rådgive og engagere lokalområdet i omdannelsen. Direktørgruppen består af de kommunale direktører, Ungdomsbos direktør, samt direktøren for Syd- og Sønderjyllands Politi. Direktørgruppens formand er kommunaldirektøren.

Den daglige ledelse varetages af programledelsen, der indeholder repræsentanter for samme organisationer på chefniveau repræsenteret med direktøren for Teknik og Miljø som formand. Løbende involvering af forskellige interessenter sker gennem ad hoc opgavefora. Direktørgruppe og chefniveau kan efter behov inddrage ekstern rådgiverbistand i forhold til de udfordringer og drøftelser, der løbende måtte opstå.

Eksekveringen af programledelsens beslutninger ligger hos et sekretariat, som med kompetencer inden for procesledelse, bystrategi og social byudvikling inddrager relevante interessenter, rådgivere og sikrer fremdrift, dokumentation, fundraising og rettidig kommunikation. Sekretariatet har også ansvaret for betjening af ledelse og udvalg.

Sekretariatet varetager både fremdriften i den lovpligtige og den strategiske udviklingsplan.

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.



Projektorganisationen består af en række analysekonsulenter og chefer på forvaltningsniveau, der bidrager med at fremskaffe relevant materiale til drøftelse og beslutning i direktørgruppen og på forvaltningsniveau.

Opgaver hidrørende genhusning, nedrivning mm. ligger hos Ungdomsbo. Opgaver vedr. salg, lokalplaner, nybyggeri mm. ligger i fællesskab hos de involverede parter: investorer, boligforeninger og kommune.

Opmærksomhedspunkter

Ud fra objektive kriterier og analyser skal der tages højde for:

- Fysiske, faktiske forhold i Stengårdsvejsbebyggelsen
- Social og demografisk sammensætning
- Økonomisk dynamik i området
- Institutionelle forhold
- Politiske strømninger
- Infrastruktur

- Historisk anvendelse
- Markedsrettede analyser for tiltrækning af mulige investorer

Overordnet set er der derfor taget stilling til:

- Det politisk lederskab både i kommunen og i boligorganisationen Ungdomsbo, som skal sikre
 - En stærk vision for området
 - Håndtering af spændingen mellem korte og langsigtede konsekvenser
 - En demokratisk, transparent, åben og retfærdig proces
 - Korrekt og nødvendig beslutningsproces hos hver part og mellem parterne
 - Tydelig delegering af ansvar og beslutningskompetence
 - Løbende prioritering af området og allokering af tilstrækkelige ressourcer til processen
 - Klare rammer for offentlig/privat samarbejde
 - Økonomiske rammer for processen
 - Rettidig omhu i alle facetter af planen
 - Håndtering af eventuelle skiftende politiske administrationer og sikring af en videreføring af arbejdet
- Rollefordeling mellem offentlige og private aktører herunder
 - Politisk proces
 - Kommunal og privat jordbesiddelse
 - Deltagelse i et profit- og konkurrencepræget miljø
 - Iagttagelse af juridiske og økonomiske rammer for kommunen
 - Udgifter til infrastruktur og vedvarende finansiering
 - Gennemsigtighed og offentlighedens interesser
 - Ændring i projekt, fysiske og økonomiske forudsætninger
- Risikoanalyse, der peger på, at særligt følgende punkter er vigtige risikominimerende fokusområder:
 - Stærk procesledelse fra en professionel part
 - Klare, forudsigelige og gennemsikrelige aftaler for risici, rettigheder og forpligtelser mellem parterne.
 - Cashflow skal sikres, da der er tale om:
 - Langsigtet investering
 - Betydelig investering up front
 - Resultat viser sig efter flere år
 - Økonomisk soliditet er nødvendig

Samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation

Boligorganisationen Ungdomsbo varetager projektledelse af processerne for nedrivning og genhusning, herunder politiske processer internt i organisationen samt nødvendige ansøgninger til opfyldelse af sædvanlige proceskrav og formalia for den almene sektor.

Kommunen varetager projektledelse i forhold til udvikling af lokalplaner mm. samt offentlig infrastruktur, den grønne ring, urban jordfordeling og etablering af offentlige faciliteter i området, mageskift mm., herunder politiske processer internt i organisationen.

Alle tiltag koordineres løbende og tæt af hensyn til den samlede effekt af udviklingsplanen.

Inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter

Bestyrelsen og repræsentantskabet i Ungdomsbo inddrages og orienteres løbende i forhold til de beslutninger, som skal træffes på organisationsniveau. Den konkrete implementering af eks. nedrivning, genhusning mm. drøftes i tæt samarbejde med de lokale afdelingsbestyrelser.

I kommunen sikrer styregruppen, at relevante problemstillinger drøftes i relevante udvalg med efterfølgende beslutningsprocedure.

I begge organisationer vil byråd og repræsentantskab kunne drøfte problemstillingerne med relevante interessenter i det ad hoc-udvalg, som nedsættes til at rådgive byrådet.

Endvidere har rådgiverne Team COWI et indgående kendskab til områdets og byens muligheder og udfordringer, hvorfor de hurtigt og effektivt kan træde til med rådgivning om investeringer, jura, genhusning, bosætning, tryghed og sociale forhold, ligesom forskellige eksterne rådgivere inddrages i udviklingen af de konkrete tiltag i både den lovpligtige og den strategiske udviklingsplan.

Her, ganske tidligt i processen og forud for opstart af realisering af udviklingsplanerne, vurderes der at være et behov for rådgivning af eksterne konsulenter i et anslået omfang på ca. 1,25 årsværk årligt til projektmodning - inden for proces og organisering, juridisk, teknisk og arkitektfaglig rådgivning samt bygherrerådgivning. Vurderingen er, at den eksterne rådgivning på længerevarende kontrakter vil beløbe sig til op mod 2 mio. kr. årligt eks. moms. Ca. en fjerdedel af rådgivningen kan finansieres gennem de projekter, der iværksættes, mens resten er et rådighedsbeløb til det sekretariat, der varetager den generelle styring og fremdrift i byggeprojekterne. Finansieringen af disse midler sker i et samarbejde mellem boligorganisationen, Landsbyggefonden og Esbjerg Kommune.

Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?

Den lovpligtige udviklingsplan koncentrerer sig i vidt omfang om kommunens forvaltninger og boligorganisationen. Det drejer sig om nedrivning, genhusning, etablering af kommunale faciliteter og nybyg af ungdomsboliger.

Endvidere inddrages lokale investorer i udviklingen af de områder, hvor der skal bygges private udlejningsboliger i det sydlige og nordlige område.

De nærliggende uddannelsesinstitutioner (Campus Jerne), plejecentret Hedelund, fælleshuset Krydset med daginstitutioner, ungdomsklub, nærpolti og boligsocial indsats samt den lokale skole, Bakkeskolen, inddrages løbende, idet udviklingen af området er meget afhængig af deres aktive bidrag.

Både investorer og lokale aktører inddrages løbende gennem sekretariatet for den strategiske udviklingsplan, hvor der allerede er etableret mødefora.

Beboere, afdelingsbestyrelser, lokale foreninger og det lokale erhvervsliv inddrages ligeledes løbende gennem sekretariatet, når det er relevant i forhold til deres funktioner og interesser.

Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?

Afdelingsbestyrelserne spiller en afgørende rolle i implementering af genhusning og efterfølgende nedrivning. Der vil derfor være særlige mødefora for disse interessenter, hvor dialogen om disse tiltag kan tages.

Det er ligeledes helt afgørende, at beboere i og omkring området samt lokale institutioner og erhvervslivet kan se værdien af den udvikling, som kommer til at foregå i området.

Den strategiske udviklingsplan arbejder endvidere med et forslag om etablering af et Tryghedsforum, som gennem løbende orienteringsmøder og inddragelsesprocesser sikrer en åben og levende dialog og et højt og relevant informationsniveau i forhold til området. Tryghedsforum skal bidrage til at skabe et engagement i området og velvilje til forandring.

Ved at sørge for en åben proces sikres, at alle er informeret om tiltagene, der skal tilsikre et velfungerende, dynamisk byområde, hvor folk ønsker at leve og føler sig trygge.

Åbenheden skal også sikre, at der er dialog og debat omkring de tiltag, som skal gennemføres. Det skaber et engagement, som vil sikre, at diversitet og forandring er velkomment og et projekt, der er gennemtænkt i alle aspekter

Samlet set skal det munde ud i et attraktivt boligområde, der er klar til det kommende århundrede, hvor bæredygtighed, diversitet i beboersammensætningen, lokal stolthed og samhørighed skaber den ønskede tilfredshed og glæde hos beboere og brugere af området.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Den lovpligtige udviklingsplan er tæt knyttet til en strategisk udviklingsplan for området, som bl.a. indeholder tiltag som etablering af tværforbindinger, omdannelse af selve Stengårdvej fra vej til gade, udvikling af grønne arealer, etablering af kommunale arbejdspladser, en springhal og en lethal i området. Den samlede lovpligtige udviklingsplan gennemføres inden for den angivne tidsramme, men de enkelte tiltag kan i visse tilfælde flyttes rundt af hensyn til værditilvæksten i området.

Løbende ommærkning 2019 – 2029

Fra og med planens godkendelse i 2019 ommærkes 114 mindre lejemål til ungdomsboliger, og 46 to- og treværelses tilgængelighedsboliger ommærkes til ældreboliger. Ombygningen vil foregå løbende. Udviklingen monitoreres halvårligt i styregruppen, og der vil blive iværksat eventuel genhusningsproces, såfremt processen skrider for langsomt frem.

Genhusning syd 2019 – 2022

I den lovpligtige udviklingsplan er første skridt, at Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen udarbejder en fælles strategi for genhusning. Der er en overhængende risiko for at skabe nye ghettoområder nord og syd for Stengårdsvej, hvis de berørte beboere ikke genhuses bredt i hele kommunen.

Når aftalen er på plads, starter genhusningen at beboerne i de to sydligste blokke i afd. 14. Det forventes, at selve genhusningsopgaven af de 75 berørte husstande er afviklet i løbet af et år eller mindre. Boligerne i syd er fortrinsvis mindre lejemål med enlige beboere.

Nedrivning syd 2021 – 2022

Herefter starter **nedrivningen af blokkene i syd**. Det er en meget væsentlig del af åbnings-trækket for områdets omdannelse, at der er et massivt fokus på dette område, der udgør den mest synlige del af Stengårdsvej.

Salg af sydligt område 2019 – 2022

Der er allerede påbegyndt dialog med mæglere, investorer mm. om udviklingen af det sydlige område. Det forventes, at der er indgået en aftale om salg af området til en investor senest i 2022 men gerne før. Det monitoreres løbende, at der er fremdrift i salgsprocessen. Det sker ved afrapportering til styregruppens møder.

Udvikling af det sydlige område 2021 – 2026

Undervejs udarbejdes en ny lokalplan for det sydlige område i samarbejde med Salling Group, som har nabogrunden. Det forventes, at villagrunden i syd (mat.nr. 10ae Jerne, Esbjerg Jørdler) opkøbes eller overtages eksproprieres, så det samlede areal kan udnyttes til omdannelsen. En fælles plan for hele det sydlige område af Stengårdsvej bliver herefter realiseret. Det indbefatter bl.a. bygning af mindst 75 nye boligenheder. Samtidig arbejdes med indtænkning af yderligere servicefunktioner i området – eks. sundhedshus, fitnesscenter eller lignende. Dette er dog ikke på nuværende tidspunkt endeligt afklaret.

Opførelse af nye ungdomsboliger 2022 – 2026

Den nærliggende afdeling 80, som rummer 96 ungdomsboliger, skal nedrives senest i 2026. Der bygges erstatningsboliger som infill på hjørnegrundene ved gavlene og punktvist langs det forskudte gadeforløb for Stengårdsvej, så der bliver etableret i alt 90 ungdomsboliger i området.

Genhusning nord 2025 – 2028

For at fordele genhusningen over tid og fordi det nordlige område med fordel kan udvikles senere end det sydlige område, forskydes genhusningsprocessen for de to nordligste blokke med i alt 54 husstande til opstart tidligst i 2025, og den forventes igen at tage et år eller mindre. Boligerne i nord er fortrinsvis store lejemål med store familier.

Nedrivning nord 2027 – 2028

De to blokke mod nord (del af Afd. 13) nedrives.

Nordligt område 2015 – 2028

Der påbegyndes dialog om det nordlige område kort samtidig med igangsætning af genhusningsopgaven. Proces og afrapportering følger principperne for salg af det sydlige område. I den strategiske udviklingsplan for hele området afventer man udviklingen af den sydlige del samt omdannelsen af Stengårdsvej til en gade, inden det nordlige område sættes til salg.

Denne omdannelse er et af de forslag, der følger af den strategiske udviklingsplan og implementeringen afhænger derfor af den strategiske udviklingsplan.

Dette sker på baggrund af en forventning om, at byggeretspriserne for det nordlige område vil stige markant, når planerne for det sydlige område bliver konkrete, og et opgraderet gadeforløb gør det nordlige område mere attraktivt. Området salgsmodnes evt. i sammenhæng med den vestlige del af "Cirkusgrunden"

Udvikling af det nordlige område 2028 – 2029

Herefter begynder tilsvarende procedure for det nordlige område, som der tidligere blev udført for det sydlige område. Udviklingen af dette område samtænkes med udvikling af dele af Cirkusgrunden (placeret øst for Stengårdsvej og ikke omfattet af den lovpligtige udviklingsplan) i form af etablering af yderligere boliger, som anden boligtype end almene familieboliger – og eventuelt etablering af en lejlighed i området.

Når blokkene er revet ned, vil en ny lokalplan rumme mindst 25 nye boliger placeret i nærværende udviklingsplans område. Disse boliger opføres som anden boligtype end -almene familieboliger. Omdannelsen af Stengårdsvej med nyt delvis forskudt tracé kan ligeledes indtænkes i udviklingen af det nordlige område, hvis denne omdannelse gennemføres.

Opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag

- Løbende ommærkning 2019 - 2029
- Fælles aftale mellem kommune og boligorganisationer om genhusning 2019-2020
- Genhusning syd 2019 - 2022
- Genhusning nord 2025 - 2028
- Nedrivning syd 2021 - 2022
- Nedrivning nord 2027 - 2028
- Salg i sydligt område 2019 -2022
- Salg i nordligt område 2025 - 2027
- Udvikling af det sydlige område 2021 – 2026
- Udvikling af det nordlige område 2028 – 2029
- Opførelse af nye ungdomsboliger 2022 - 2026

Dokumentation af de enkelte tiltag.

- Strategi for genhusning fremsendes, løbende afrapportering
- Plan for nedrivning fremsendes i form af skema A, B og C, når de foreligger
- Salgsproces: fremdriftsrapportering ift. salgsstrategi (udarbejdes til LUP styregruppe)

- Plan for nybyg fremsendes, løbende afrapportering
- Lokalplaner fremsendes, når de er vedtaget
- Købsaftaler fremsendes, når de foreligger
- Styregruppe mødes halvårligt og følger op. De sender en årlig status til repræsentantskab og byråd. Disse statusrapporter fremsendes også til ministeriet.
- Dokumentation for tingene er sket – beslutningsreferater fra relevante møder
Målskemaer, følger bl.a. ommærkning

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.

Den lovpligtige udviklingsplan er forankret i det samarbejde og sekretariat, der er etableret med henblik på eksekvering af den strategiske udviklingsplan for hele området. Den løbende fremdrift koordineres via sekretariatet mellem kommune og boligorganisation. Der etableres en styregruppe for den lovpligtige og den strategiske udviklingsplan, som mødes halvårligt, sætter mål og fordeler ressourcer, samt følger op på tidligere fastsatte måls løbende fremdrift. Styregruppen består af kommunaldirektøren, direktørerne i kommunen, politidirektøren samt direktøren for Ungdomsbo. Den betjenes af sekretariatet for den samlede strategiske udviklingsplan.

9. Overvejelser om genhusning

Imødegåelse af udfordringer ved genhusningen

Boligen er et af de mest grundlæggende tryghedsvilkår, mennesket har i det moderne samfund.

Når vi genhuser, skal vi derfor være opmærksomme på, at boligen er en fundamental faktor i forhold til beboernes tryghed. Det skal håndteres ordentligt ved at være åbne og tydelige omkring, hvad der skal ske, hvordan og hvornår – og ikke mindst sikre, at alle berørte beboere kan blive tilbudt en ordentlig bolig.

Da Stengårdsvej i skrivende stund har været i gang med en omfattende reovering de sidste par år, har organisationen stor praksisviden om processerne for intern genhusning i området. Ungdomsbo kender beboerne og deres ønsker, og man ved ret præcist, hvilke bekymringer, der opstår. Derfor er det nære dialogarbejde allerede etableret, hvilket bliver et meget vigtigt værktøj i forhold til at sikre en tryk genhusning.

Stengårdsvej ligger i nærheden af to andre boligområder, som enten er på listen over udsatte boligområder eller er tæt på. Det er derfor afgørende vigtigt at være opmærksom på, at genhusningsprocessen ikke skubber til disse områder i en negativ retning.

Utrygheden blandt beboerne skyldes i vid udstrækning uvished. Derfor vil en hurtig politisk proces og en hurtig genhusningsproces, som både skaber klarhed over, hvem der er berørt, men også gør det tydeligt, hvad man kan forvente, være at foretrække af hensyn til beboernes tryghed i processen.

Der er en igangværende dialog med de øvrige boligorganisationer i kommunen om at dele genhusningsopgaven. Denne proces mellem boligorganisationerne og Esbjerg Kommune vil afklare, hvordan genhusningsopgaven kan løftes i fællesskab herunder drøftelser om fordeling af eventuelt erstatningsbyggeri.

For at sikre, at der ikke skabes nye ghettoområder, eller at indikatorerne for Stengårdsvej forværres, skal alle berørte beboere screenes ift. ghettokriterierne. Desuden vil man i processen med boligorganisationerne danne sig et overblik over, hvilke øvrige almene boliger i byen, som kan huse et antal genhusninger, og som ligger inden for samme ramme i forhold til pris, beliggenhed og størrelse.

Mange af de berørte borgere modtager hjælp og ydelser fra flere forvaltningsområder. Der ligger derfor et omfattende koordinationsarbejde i kommunen, idet screening og hensigtsmæssig genhusning kun kan løses i et tæt samarbejde mellem Borgerservice, relevante fagforvaltninger og boligorganisationerne.

Når overblikket over relevante almene boliger foreligger, screenes disse områder i forhold til ghettokriterierne, så man får et overblik over, hvilke boligområder der pt. kan rumme et antal udsatte familier uden at komme på listen over udsatte boligområder.

De skærpede regler for udlejning i de hårde ghettoområder anvendes også på Stengårdsvej i forbindelse med genhusningen, så udfordringerne ikke koncentrerer yderligere i området. Dermed kan beboere med domme og/eller uden arbejde og uddannelse ikke genhuses i området.

Endelig screenes området for spørgelsesbeboere – beboere, som har folkeregisteradresse på Stengårdsvej, men som ikke figurerer officielt på Stengårdsvej. Disse beboere vil blive kontaktet med henblik på udflytning eller formel indflytning med registrering i boligorganisationen. Dette kan have betydning på antallet af dømte jf. ghettokriterierne, da der er flere tilfælde af, at personer efter endt afsoning får en c/o-adresse i området uden reelt at bo der.

Som et sidste tiltag etableres procedurer for håndtering af de skærpede udlejningsregler, så beboere med domme, manglende arbejde eller uddannelse ikke kan flytte ind i området.

Genhusningsprocessen finansieres gennem bevilling til nedrivning fra Landsbyggefonden, som har givet mundtligt tilsagn til finansiering af nedrivninger. Der er som nævnt en omfattende koordinationsopgave i kommunen, som skal prioriteres særskilt i Esbjerg Kommune. Genhusningskonsulenterne fastholdes, da de har en unik indsigt i lokalområdet.

Der er usikkerhed om, hvorvidt udviklingsplanen vil medføre stigende eller faldende fraflytningsprocent for området. Det er fortsat uklart, om nuværende beboere vil have et større

ønske om at blive boende, grundet de nye planer for området, eller om byggefasen og aktiviteterne medfører, at beboerne i en periode søger væk fra området.

10. Finansieringsskitse

Finansiering af tiltag

De følgende udgifter og forslag til finansiering er baseret på overslag og estimater. Finansieringsskitserne er drøftet og udarbejdet i samarbejde med Landsbyggefonden, uden der dog er lovet finansiering af de enkelte tiltag. Dette vil kunne opnås ifm. eksekvering af tiltagene, og den viste finansieringsskitse er derfor alene et udtryk for, hvordan finansieringen ud fra praksis vil forventes at kunne ske. I forhold til processen for bevilling af finansiering følger det de sædvanlige forretningsgange.

I det følgende er der for tiltagene med nedrivning taget udgangspunkt i Landsbyggefondens erfaringer. Der er anvendt det aktuelle landsdækkende gennemsnit, der inkluderer både udgiften til nedrivning, genhusning og lejetab ved tomgang.

I tiltagene med nedrivning og frasalg vil der være et behov for en finansiel rekonstruktion af gældforpligtelserne i de berørte afdelinger. Når tiltaget bliver gennemført, vil der skulle ske en konkret vurdering i det enkelte tilfælde på det pågældende tidspunkt. Det kan derfor ikke på forhånd fastlægges, hvordan refinansieringen af gælden vil blive. Det vil blive undersøgt, om eksisterende realkreditlån mv. kan videreføres, og målsætningen vil være, at restafdelingen, der videreføres, skal prøve at fastholde så stor del af låntagningen, som overhovedet muligt. Huslejestøtte/driftslån fra Landsbyggefonden vil støtte betalingen af kapitalydelse på afdelingens lån, hvis nedrivningen/salget betyder delvist huslejbortfald for afdelingen. Udbetaling Danmark skal, på Statens vegne, forespørges om holdningen til statsgaranterede lån mv., realkreditselskabet forespørges om holdning til videreførelse af realkreditlån, herunder lån med kommunegaranti. Kan lån, grundkapital mv. videreføres, vil det blive gjort. Udbetaling af oprindelige beboerindskud støttes i kapitaltilførselssagen.

Ved det enkelte tiltag vil afdelingens samlede langfristede gæld fra seneste offentlige regnskab på Landsbyggefondens hjemmeside blive nævnt som en indikation af, hvor meget samlet gæld, der kan komme i betragtning. Dertil kommer eventuelle udamortiserede lån. Disse lån er defineret ved, at de alene har finansieret den oprindelige opførelse af byggeriet og er tilbagebetalt. Der er dog stadig betalinger til staten på lånet via Landsbyggefonden. De udamortiserede lån kan være vanskelige at identificere, da lånet efterfølgende kan være konverteret og således har en senere dato og karakter end det oprindelige lån. For udamortiserede lån i

afdelingerne gælder det, at ved nedrivning og salg, skal der ske en forholdsmæssig modregning i salgsprovenuet. Modregningen sker på baggrund af sokkelarealet på den/de bygninger, som sælges eller nedrives, sat i forhold til det samlede solgte grundareal. Det skal bemærkes, at det er muligt at få dispensation for ovennævnte modregning af hensyn til at befordre den lovpligtige udviklingsplan, jf. Almenboligloven § 28, stk. 6, 2 pkt., § 27 stk. 1 og § 61 a, stk. 1. Dette vil i givet fald blive søgt særskilt.

Tiltag 1 – nedrivning af 75 almene familieboliger

Der skal nedrives 5.178 m². Ud fra Landsbyggefondens erfaringstal på landsplan, vil den samlede udgift til nedrivning, genhusning og lejetab være ca. 20 mio. kr. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefondens.

I afdelingen er der ved udgangen af 2018 langfristet gæld på 168,6 mio. kr. (konto 417), som skal vurderes ift. mulig videreførelse i restafdelingen eller indfrielse.

Der kan være en indtægt på salg af byggefeltet. Den aktuelle markedsvurdering foretaget med sparring fra erhvervsejendomsmæglere hos Colliers og Nordicals er, at byggeretsprisen må forventes at være meget lav, hvis der overhovedet kan opnås en salgspris. Det lave niveau skyldes området ry som hård ghetto. Vurdering er, at en salgspris kan forventes at ligge i niveauet 0 – 4 mio. kr. afhængig af de planmæssige muligheder og sikkerheden for, at de øvrige tiltag gennemføres. Et evt. salgsprovenu vil blive delt forholdsmæssigt mellem Landsbyggefondens og Ungdomsbos dispositionsfond ud fra de nedrevne bygningers fodaftryk ift. det samlede grundareal, der sælges. Det er forudsat, at nedrivningen og den finansielle rekonstruktion er støttet af Landsbyggefondens.

Tiltag 2 – nedrivning af 37 almene familieboliger

Der skal nedrives 5.076 m². Ud fra Landsbyggefondens erfaringstal på landsplan, vil den samlede udgift til nedrivning, genhusning og lejetab være ca. 20 mio. kr. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefondens.

I afdelingen er der ved udgangen af 2018 langfristet gæld på 29,1 mio. kr. (konto 417)¹, som skal vurderes ift. mulig videreførelse i restafdelingen eller indfrielse.

Der kan være en indtægt på salg af byggefeltet. Den aktuelle markedsvurdering foretaget med sparring fra erhvervsejendomsmæglere hos Colliers og Nordicals er, at byggeretsprisen må forventes at være meget lav, hvis der overhovedet kan opnås en salgspris. Det lave niveau skyldes området ry som hård ghetto. Vurdering er, at en salgspris kan forventes at ligge i

¹ Denne gæld kan øges med endnu ikke bogført gæld relateret til helhedsplanen.

niveauet 0 – 2,25 mio. kr. afhængig af de planmæssige muligheder og sikkerheden for, at de øvrige tiltag gennemføres. Kan salget udskydes til et tidspunkt, hvor området har opnået en bedre ry på almindeligt niveau, kan salgsprisen muligvis stige op til et niveau på 3,4 mio. kr. Et evt. salgspvenu vil blive delt forholdsmæssigt mellem Landsbyggefonden og Ungdomsbos dispositionsfond ud fra de nedrevne bygningers fodaftryk ift. det samlede grundareal, der sælges. Dette er forudsat, at nedrivningen og den finansielle rekonstruktion er støttet af Landsbyggefonden.

Tiltag 3 – ommærkning af 114 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger

Dette tiltag kræver godkendelse af kommunalbestyrelsen, men selve ommærkningen er en administrativ opgave. Der forventes derfor ikke at være direkte udgifter forbundet med dette tiltag.

Tiltag 4 – ommærkning af 46 tilgængelighedsboliger til ældreboliger

Efter godkendelse af kommunalbestyrelsen i Esbjerg Kommune kan 46 boliger ommærkes til almene ældreboliger. Det er som nævnt nyrenoverede tilgængelighedsboliger i opgange med elevator. Der vil blive foretaget en konkret vurdering i det enkelte tilfælde af, om det er nødvendigt at foretage ombygninger af det konkrete lejemål. Der vil kunne komme mindre udgifter på dette punkt, men det kan ikke forudsiges, hvor meget det drejer sig om. Det vil som udgangspunkt være Esbjerg Kommune, der skal afholde eventuelle ombygningsudgifter. Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning kan ikke medvirke til at støtte yderligere ombygningsarbejder fra "ældre- og handicapvenlige" familieboliger til egentlige ældreboliger.

Tiltag 5 – frasalg af byggefelt i syd og nyopførelse af private etageboliger og erhverv

Som nævnt tidligere er den aktuelle vurdering, at et frasalg vil kunne ske til en salgssum på mellem 0 og 4 mio. kr. Der vil være udgifter forbundet med salget, men disse vil variere meget alt afhængig af salgsmetode og behov for rådgivere.

Tiltag 6 – frasalg af byggefelt i nord og nyopførelse af private rækkehuse

Som nævnt tidligere er den aktuelle vurdering, at et frasalg vil kunne ske til en salgssum på mellem 0 og 2,25 mio. kr. – muligvis mere ved den rigtige timing og markeds-mæssig modning af området. Der vil være udgifter forbundet med salget, men disse vil variere meget alt afhængig af salgsmetode og behov for rådgivere.

Tiltag 7 – nyopførelse af 90 almene ungdomsboliger

Dette vil blive finansieret efter de sædvanlige og til enhver tid gældende regler for nybyggeri. Ift. den nuværende model vil det betyde, at Esbjerg Kommune skal finansiere ca. 11 mio. kr. (10.858.500 kr.) som grundkapital. Hertil må forventes ca. 1 mio. kr. til rådgivning ud over den rådgivning, der er indregnet i maksimalbeløbet, da detailplanlægningen og indpasningen af byggeriet i den eksisterende struktur skal gennemarbejdes grundigt (2019-niveau). Dette forventes finansieret af dispositionsfondsmidler.

Nedrivningen af Afd. 80, som de 90 nyopførte ungdomsboliger erstatter, er ikke medtaget i finansieringsskitsen, da de ligger uden for ghettoområdet. Bygningerne vil i alle tilfælde skulle nedrives, da grunden skal afleveres ryddet ved udløbet af lejeaftalen i 2026. Der skal udarbejdes en særskilt finansieringsplan for denne øvelse i samarbejde med Landsbyggefonden, da den som sagt ligger uden for det geografiske område for nærværende udviklingsplan og derfor ikke er medtaget her.

Erklæring

Nærværende lovpligtige udviklingsplan er udarbejdet i samarbejde mellem Esbjerg Kommune og Boligorganisationen Ungdomsbo. Indholdet danner grundlag for de ændringer, der skal gennemføres i Stengårdsvejsbebyggelsen i de kommende år. Idet planen strækker sig over ti år, vil der være enkelte elementer og forudsætninger, der må forventes at tage sig anderledes ud i implementeringsfasen end forudsat. Således kan der komme finanspolitiske ændringer eller andre ændringer, der medfører, at projektet må tilpasses løbende, herunder også ved ændret investorinteresse o.lign.

Esbjerg Kommune og Boligorganisationen Ungdomsbo erklærer ved deres underskrift, at nærværende lovpligtige udviklingsplan loyalt søges gennemført i sin nuværende form, og at eventuelle tilpasninger af projektet fortsat vil have som mål at opfylde gældende lovgivning.

--oOo--

Bilag 1: Strategisk Udviklingsplan

Bilag 2: Beslutningsreferat af byrådsmøde d. 20. maj 2019


Bilag 3: Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i Ungdomsbo, d. 16. maj 2019

Svar på nærværende udviklingsplan bedes fremsendt til:

- Rikke Vestergaard, Kommunaldirektør Esbjerg Kommune, rikv@esbjergkommune.dk
- Peter Sandager, Direktør Ungdomsbo, ps@ungdomsbo.dk
- Kira Niro, Jurist COWI, kino@cowi.com

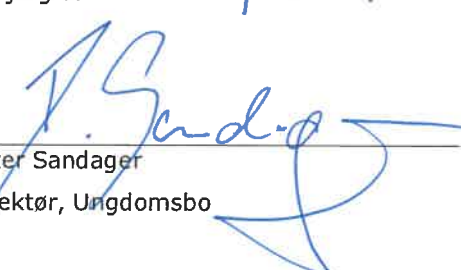
Med venlig hilsen

Esbjerg, d. 28.5.19




Jesper Frost Rasmussen
Borgmester, Esbjerg Kommune

Esbjerg d. 16. maj 2019.




Peter Sandager
Direktør, Ungdomsbo




Claus-Peter Aanum
Formand, Ungdomsbo



Henning R. Radoor
Næstformand, Ungdomsbo



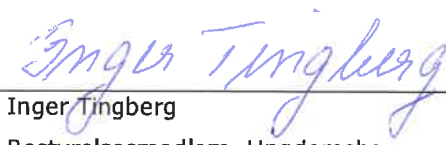
Inger Sandholm
Bestyrelsesmedlem, Ungdomsbo



Hanne Laursen
Bestyrelsesmedlem, Ungdomsbo



Aydrus Ahmed
Bestyrelsesmedlem, Ungdomsbo



Inger Tingberg
Bestyrelsesmedlem, Ungdomsbo



Helle Rygvig
Bestyrelsesmedlem, Ungdomsbo