



## KORRESPONDANCE MED MINISTERIET OM UDVIDELSE AF PROJEKTET

SBS Rådgivning v/ Mogens Dam Lentz

Side 2

Side 3-6

Side 7-10

Godkendelse fristforlængelse

Korrespondance med ministeriet

Ansøgning om godkendelse af:

- 1) forlængelse af perioden for gennemførelse af det fulde områdefornyelsesprogram,
- 2) mulig indholdsmæssig udvidelse i programmet, og
- 3) budgetmæssige justeringer i programmet

---

**Fra:** Josephine Sandal <[jsan@tbst.dk](mailto:jsan@tbst.dk)>

**Sendt:** 3. juli 2018 14:07

**Til:** Mogens Dam Lentz <[mdp@sbsby.dk](mailto:mdp@sbsby.dk)>

**Cc:** Daniel Zilmer Theisen <[dzt@tbst.dk](mailto:dzt@tbst.dk)>; Malene Bønding Oelrich <[malo@tbst.dk](mailto:malo@tbst.dk)>; Elisabeth Nørgaard Frederiksen <[enf@tbst.dk](mailto:enf@tbst.dk)>

**Emne:** SV: Svar på henvendelse om program for områdefornyelse i Varde

Kære Mogens,

Tak for uddybningen af henvendelse fra 22.05.18 om områdefornyelse i Varde Midtby. På baggrund af uddybningen har Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen truffet følgende beslutninger,

1. Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen godkender hermed en fristforlængelse til d.1.4.2020. Det endelige revideret regnskab skal fremsendes senest d.1.10.2020. Da der søges om fristforlængelse 1 år før frist, regnes det med at der er indregnet eventuelle projektforsinkelser i den søgte tidsrammen.
- 3) Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen godkender hermed det revideret budget.

Venlig hilsen,  
Josephine

**Josephine Grønlund Sandal**  
Fuldmægtig  
Center for Byggeri og Bolig

**Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen**  
**Danish Transport, Construction and Housing Authority**  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

Tlf.: +45 41 78 00 40

[jsan@tbst.dk](mailto:jsan@tbst.dk)  
[www.tbst.dk](http://www.tbst.dk)



---

**Fra:** Mogens Dam Lentz [<mailto:mdp@sbsby.dk>]

**Sendt:** 3. juli 2018 12:08

**Til:** Josephine Sandal

**Cc:** Daniel Zilmer Theisen; Malene Bønding Oelrich

**Emne:** SV: Svar på henvendelse om program for områdefornyelse i Varde

Hej Josephine

Tak for din mail af 21.6.2018.

På den baggrund kan jeg bidrage med følgende

### **1. Uddybning af grundlaget for ansøgning om fristforlængelse.**

Som anført i henvendelsen af 22.5.2018 er der behov for en fristforlængelse. Da Kultur-, borger- og teaterhuset nu imidlertid ikke blive som led i nærværende områdefornyelsesprojekt, er der kun behov for forlængelse af fristen fra 1.4.2019 til 1.4.2020.

Årsagen til ønsket om forlængelse af fristen for afslutning af sagen er, at arbejdet med forskønnelse af gaderne i området skal følge DIN-forsynings opgravninger af gaderne i forbindelse med klimasikringsarbejderne/separat-kloakeringsarbejderne.

DIN Forsyning er det selvstændige men kommunalt (Esbjerg og Varde Kommuner) ejede multiforsyningsselskab, der arbejder med affald, genbrug, drikkevand, fjernvarme og spildevand. Selskabet er i 2017 startet på at klimatilpasse kloaksystemet i Varde Midtby. For at undgå dobbelt gravearbejde koordinerer DIN Forsyning og Varde Kommunes vejafdelingen arbejdet således, at DIN Forsyning først graver op, omlægger rør og fylder opgravningen op igen, hvorefter kommunens vejafdeling tager over og etablerer en trafiksikker men også forskønnet udgave af de historiske gader i Varde Midtby.

Det ville være overordentligt generende for beboere, handlende og turister i byen såfremt disse 2 forskellige "opgravninger" ikke blev gennemført som et tidsmæssigt samlet arbejde, og det bevirker, at arbejdet med forskønnelse af gaderne i henhold til områdefornyelsesprogrammet nødvendigvis må følge DIN Forsynings tidsplan for arbejdet... og det strækker sig altså frem til 1.4.2020.

### **2. Udvidelse af byfornyelsesprogrammet.**

Varde Kommune er naturligvis ærgerlige over, at det ikke er muligt at inddrage den mulige etablering af et Kultur-, borger- og teaterhus under nærværende områdefornyelse. Både for at skabe en tidsmæssig, organisatorisk og fysisk sammenhæng mellem den eksisterende områdefornyelse og et muligt kommende -hus.

Men Varde Kommune tager afgørelsen til efterretning og vil i stedet gå i gang med at udarbejde grundlaget for at vedtage en ny områdefornyelsesbeslutning for Artilleri-museets ombygning til Kultur-, borger- og teaterhus samt forskellige andre relevante områdefornyelsesemner.

### **3. Revideret budget.**

Vedlagt fremsendes nyt skema indeholdende såvel det af styrelsen (ministeriet)

godkendte budget som ønsker til et nyt af styrelsen godkendt budget. Det oprindelige samlede budget (for de 15 mio. kr., som styrelsen primært forholder sig til) er nu indrammet med en fed linje, der omfatter de 3 kulørte kolonner længst til højre. Umiddelbart til venstre for denne ramme er nu i en rød kolonne angivet det budget, som Varde Kommune i stedet ønsker at anvende.

Der er 2 ændringer, der ønskes godkendt af styrelsen, og de er henholdsvis, at 502.675 kr. flyttes fra aktiviteten "Shellgrundens off. del..." til "Stålværks- og Trådspinderigrunden" (begge dele inden for overskriften "Torve, Pladser, opholdsarealer mv."), og at 368.020 kr. flyttes fra "Storegades forskønnelse, ..." til "Forskønnelse af gader, veje, stier mv." Styrelsen skal altså umiddelbart "blot" sammenligne den lyse grønne kolonne (det oprindelige budget) med den røde kolonne (det ønskede nye budget.)

Vi betragter redueringen af budgettet for "Shellgrundens off. del" som en væsentlig reduktion, hvorfor vi anmoder om godkendelsen. Som nævnt i henvendelsen af 22.5.2018 er ændringen imidlertid nødvendiggjort som følge af udfordringer med at finde private investorer til den ikke-offentlige del af "Shellgrunden", og samtidig er reduktionen begrundet i, at dele af anlægsudgiften til netop dette areal finansieres af delprojektet "Oplevelsesloop;..." som det fysisk viste sig mest naturligt at realisere det under.

Reduktionen under delprojektet "Storegades forskønnelse..." er procentvis mindre men dog på 368.020 kr. i forhold til det af styrelsen tidligere godkendte på 3 mio. kr. - og endnu mere i forhold til det samlede beløb, som Varde Kommune forventede at skulle anvende i Storegade. Ligeledes som anført i henvendelsen af 22.5.2018 viste det sig imidlertid ikke muligt fysisk at realisere den større udgave af forskønnelse af Storegade, hvorfor Varde Kommune i stedet ønsker at anvende de sparede midler til øvrige gaders forskønnelse. Begge dele inden for overskriften "Særlige trafikale foranstaltninger".

Samlet håber jeg hermed på at have uddybet ønskerne til såvel udsættelse som godkendelse af budgetjustering tilstrækkeligt til, at du/styrelsen nu kan fremsende en samlet accept.

Hvis der er spørgsmål til det fremsendte eller bemærkninger, er du/styrelsen naturligvis meget velkommen til at kontakte mig... på telefon eller mail...

Rigtig god sommer.

Med venlig hilsen

**Mogens Dam Lentz**

Associeret partner, Advokat

Mobil 4058 5933

[mdl@sbsby.dk](mailto:mdl@sbsby.dk)



sbs rådgivning a/s  
Forteledet 8  
8240 Risskov

[Besøg os på LinkedIn](#) 

---

**Fra:** Josephine Sandal <[jsan@tbst.dk](mailto:jsan@tbst.dk)>

**Sendt:** 21. juni 2018 14:06

**Til:** Mogens Dam Lentz <[mdp@sbsby.dk](mailto:mdp@sbsby.dk)>

**Cc:** Daniel Zilmer Theisen <[dzt@tbst.dk](mailto:dzt@tbst.dk)>; Malene Bønding Oelrich <[malo@tbst.dk](mailto:malo@tbst.dk)>

**Emne:** Svar på henvendelse om program for områdefornyelse i Varde

Kære Mogens,

Styrelsen har med glæde læst den fremsendte status for områdefornyelse i Varde Midtby. Det er positivt at så meget af områdefornyelsen er blevet realiseret, og at størstedelen af igangværende indsatser følger tidsplanen. Samtidig virker det til at indsatserne har været succesfulde, og at de har haft en positiv effekt på udviklingen af Varde Midtby.

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har på baggrund af den fremsendte ansøgning fra Varde Kommune d. 22 maj 2018, om fristforlængelse og udvidelse af byfornyelsesprogrammet for områdefornyelse i Varde Midtby, truffet følgende beslutninger:

1. Der ønskes en uddybelse af grundlaget for ansøgningen om fristforlængelse.
2. Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen kan ikke godkende udvidelsen af byfornyelsesprogram.
3. Der ønskes en uddybelse af det reviderede budget, og hvori ændringer for områdefornyelsesbudget fremgår.

Se uddybelse af beslutninger nedenfor.

#### **Ad 1)**

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen ønsker en **uddybelse** af grundlaget for ansøgningen om fristforlængelse af områdefornyelsen i Varde Midtby på 2 år.

Det forstås, at det kun er indsatsen for *forskønnelse af gader, veje og stier m.v.*, som ikke kan færdiggøres inden d. 01.04.19, eller er der andre indsatser som ikke kan færdiggøres til tidsfristen?

Ud fra ansøgningen fremgår det, at forsinkelsen af indsatsen om forskønnelse af gader, veje og stier m.v., skyldes at omlægningen af rørføringen tager længere tid end forventet, og dermed forsinker belægningsarbejde og bearbejdelse af byrummet. Skal det forstås som at færdiggørelsen af denne indsats vil tage yderligere 2 år?

Der gøres opmærksom at fristforlængelser kan gives i særlige tilfælde.

#### **Ad 2)**

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen kan **ikke godkende** udvidelsen af områdefornyelsesprogrammet.

Dette begrundes i at Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen finder at udvidelsen er forholdsvis omfattende i både tid og økonomi, og Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen ser derfor den nye indsats som en positiv konsekvens af områdefornyelsens effekt. Projektet ligger ud over rammerne for den nuværende områdefornyelse.

Styrelsen betragter det som positivt at områdefornyelsens indsats, har medført et ønske om at omdanne Artillerimuseets gamle lokaler til kultur- og forsamlingshus. Det viser at områdefornyelse har haft den tiltænkte effekt, ved at skabe muligheder for igangsættelsen af nye projekter, som er med til at skabe liv og fællesskab i lokalområdet.

Varde Kommune har dog mulighed for at træffe beslutning om en ny byfornyelse enten med

midler fra 2018 rammen eller uden statslig refusion. Kommunen vil kunne finansiere den kommunale del af en ny områdefornyelse på samme måde som den igangværende områdefornyelse, uanset om der gives statslig støtte. Det betyder, at den nettoudgift kommunen har ved gennemførelsen af byfornyelsen, kan belånes med 95 %, se vejledningen om bygningsfornyelse s. 13.

### **Ad 3)**

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen ønsker en **uddybelse** af det revideret budget.

I det revideret budget fremgår det ikke tydeligt, hvor der omfordeles midler i forhold til den statslige del af områdefornyelsens budget. Som budget fremstår i ansøgningen, ser det ikke ud til at der er sket ændringer i forhold til den statslige del af områdefornyelsesbudget, men at der kun er sket ændringer for det øvrige kommunale budget.

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen skal kun godkende ændringer i den statslige del af budget for områdefornyelsen.

I bedes derfor fremsende et budget, hvor evt. ændringer for den statslige del af områdefornyelsesbudget fremgår, til godkendelse.

Venlig hilsen,  
Josephine

**Josephine Grønlund Sandal**

Fuldmægtig  
Center for Byggeri og Bolig

**Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen**  
**Danish Transport, Construction and Housing Authority**

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

Tlf.: +45 41 78 00 40

[jsan@tbst.dk](mailto:jsan@tbst.dk)

[www.tbst.dk](http://www.tbst.dk)



# Henvendelse til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om programmet for områdefornyelse i Varde by. J.nr. 2013-1342.

## Ansøgning om godkendelse af

- 1) forlængelse af perioden for gennemførelse af det fulde områdefornyelsesprogram,
- 2) mulig indholdsmæssig udvidelse i programmet, og
- 3) budgetmæssige justeringer i programmet.

## Ad 1) Ansøgning om godkendelse af forlængelse af perioden for gennemførelse af det fulde områdefornyelsesprogram.

Ved skrivelse af 27. maj 2014 meddelte det daværende By-, Bolig- og Landdistriktsministerie tilsagn om støtte og godkendelse af byfornyelsesprogram for områdefornyelse i Varde midtby.

I tilsagnet hedder det bl.a., at "... der senest den 1.10.2019 (skal) fremsendes et endeligt og revideret regnskab for hele byfornyelsesprogrammet, når alle initiativer er gennemført og refusionen hjemtaget...". Det hedder også, at der skal fremsendes indledende og afsluttende statusrapporter. Sidstnævnte senest 1.4.2019.

En stor del af områdefornyelsesprogrammet er på nuværende tidspunkt realiseret – og med særdeles stor succes. Således er de fleste af de store udearealer omkring KulturSpinderiet gennemført med et flot resultat og allerede med mange daglige brugere; både til Lydspejlet, Skaterbowlen og alle de andre spændende udendørs muligheder i området. Der overvejes nu muligt indendørs projekt, se nærmere nedenfor under punkt 2.

Oplevelsesloopene (information og skiltning, et kulturloop og et naturloop) er påbegyndt og forventes færdigetableret i løbet af 2018.

Hellestedet er etableret ved busholdepladsen ved banegården i Varde midtby.

Forskønnelse af Storegade er under etablering og afsluttes medio 2018.

Forskønnelse af gader, veje, stier mv. har været i gang de seneste par år og i meget flot samarbejde med de opgravninger, der følger af at DIN-Forsyning omlægger rør og ledninger i Varde midtby i disse år. Men en del af disse arbejder kan imidlertid ikke nå at blive afsluttet tidligt nok til, at de efterfølgende belægningsarbejder og øvrige bearbejdningsarbejder af byrummet kan nå at være færdige inden 1.4.2019.

Ved Varde Å (på den tidligere Shell-grund) er der indrettet en plads med henblik på at forskønne området og en central indkørsel til den gamle del af Varde by. Det har dog været vanskeligere end forventet at løfte omdannelsen af hele området mellem Varde Å, Torvegade og Slotsgade, der involvere mange forskellige lodsejere.

Varde Kommune har imidlertid netop modtaget tilsagn fra Realdania under puljen "hovedbyer på forkant" om støtte til udarbejdelse af en strategiplan for området, og det forventes, at der frem mod 2019 vil kunne

udarbejdes et projektforslag. Det er ligeledes forventningen at Realdania vil bidrage med fondsmidler til realiseringen af projektet i 2020-2021.

På nuværende tidspunkt viser tidsplanen således, at vi kan forvente at være færdige med den sidste del af delprojekterne under områdefornyelsesprogrammet medio/ultimo 2021, **hvorfor Varde Kommune hermed ansøger om fristforlængelse til 1.10.2021 med de fysiske arbejder, til 1.12.2021 med indsendelse af den afsluttende rapport og til 31.12.2021 med fremsendelse af det reviderede regnskab.**

## **Ad 2) Ansøgning om godkendelse af mulig udvidelse af indholdet i programmet.**

KulturSpinderiet Varde er i programmet for områdefornyelse "kun" medtaget som en aktivitet under forskønnelse af torve, pladser, opholdsarealer mv. Altså udendørs tiltag. Og der har ikke hidtil været indeholdt et særskilt delprojekt under områdefornyelsen omfattende etablering af "lokaler" i relation til mulighederne under indsatsen "Etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler".

Imidlertid har det omfattende arbejde med områdefornyelsens realisering i Varde midtby, herunder det meget spændende samarbejde omkring KulturSpinderiets udvikling, medført, at der er opstået et stærkt ønske om at etablere et forsamlings- og kulturhus som del af KulturSpinderiet. Og da Artillerimuseet, der i dag har til huse midt i KulturSpinderiet, flytter til Nymindegab, overvejer vi nu fra Varde Kommunes side at udvide områdefornyelsesprogrammet med sådanne lokaler; et forsamlings- og kulturhus bl.a. med fokus på amatørteater og lignende aktiviteter, der vil styrke grundlaget for området, der er omdrejningspunkt for 400-500 frivillige.

Artillerimuseet har gennem mange år været placeret i en større bygning midt i det nuværende KulturSpinderi, men med etablering af Tirpitz ved Blåvand og et kommende flygtningemuseum i Oksbøl har det vist sig naturligt at flytte Artillerimuseet fra Varde til Nymindegab.

Og dermed er det naturligt og yderst oplagt, at den "ledige" bygning midt i KulturSpinderiet kan udnyttes til et forsamlings- og kulturhus, hvor teateraktiviteter og kulturvirksomhed kan udfolde sig i samspil bl.a. med 7-kanten, Ungehuset, Skytteforeningen, Varde Atlet Klub, Varde Bueskyttelaug mfl., men hvor der især også skal være mulighed for at etablere et sted, som kan fungere som et samlingspunkt for områdets borgere.

Budgettet for "lokalerne" er pt. på 40 mio. kr., som skal finansieres primært af Varde Kommune selv, men der vil også blive søgt eksterne fonde, foreninger mv.

Imidlertid ønskes etableringen af lokalerne i givet fald medtaget under det igangværende områdefornyelsesprogram, dels fordi lokalerne bliver en vigtig og central del af KulturSpinderiet, og dels for at opnå låneadgangen til anlægsinvesteringen via områdefornyelsesprogrammets samlende og koordinerende funktion. Det er en forudsætning for Varde Kommune, at man opnår låneadgangen via områdefornyelsen for at kunne finansiere egen-andelen af udgifterne til ombygning og indretningen.

Varde Kommunes udvalg for Kultur & Fritid har frigivet 300.000 kr. til at påbegynde udviklingen af et nyt kulturhusprojekt i Artillerimuseet i samarbejde mellem Kultur & Fritid, 7-Kanten og andre aktører i området.

Realiseringen forventes i givet fald at kunne være afsluttet inden for den under punkt 1 ansøgte forlængede tidsfrist, og således at overdragelsen af den færdigindrettede bygning forventes at kunne ske til 7-Kanten og områdets øvrige interessenter medio 2021.



Der søges derfor hermed om godkendelse fra styrelsens side til at programmet for områdefornyelse i Varde i givet fald udvides med planerne for og realiseringen af et borger- og kulturhus inkl. teaterfaciliteter i de bygninger, der i dag rummer Artillerimuseet.

### Ad 3) Ansøgning om godkendelse af budgetmæssige justeringer i programmet.

I programmet for områdefornyelse for Varde midtby fra februar 2014 er der på side 25 indeholdt et budget.

Vedlagt nærværende ansøgning sendes som bilag 1 et nyt opdateret budget inkl. forbrug pr. 1.1.2018.

De kulørte kolonner er det oprindelige budget i programmet.

I forhold til den af ministeriet/styrelsen godkendte udgiftsfordeling er der nu behov for godkendelse af enkelte justeringer.

De væsentligste af disse er:

- A. Øget udgift til borgerinddragelse og projektledelse af områdefornyelsen inkl. etablering af velfungerende partnerskab er blevet dyrere end forventet. Den refusionsberettigede andel ændres imidlertid ikke, og en del af forklaringen er i øvrigt, at en del af projektansættelserne i Varde Kommune er medgået til styring og realisering af de enkelte delprojekter.
- B. Shell-grunden – opholdstov ved Varde Å, der blev døbt Vadehavspladsen, udgør en mindre udgift, fordi det endnu ikke er lykkedes at finde en ekstern byggherre til realisering af et større projekt i området. Desuden er dele af arealerne ned mod Varde Å i stedet medtaget under delprojektet oplevelsesloop og netop ved at blive realiseret.  
  
Pga. udfordringerne med at finde ekstern investor og byggherre til et større ejendomsprojekt i området, har Varde Kommune søgt – og nu opnået tilsagn fra – Realdania til "Hovedbyer på forkant". Se ovenfor under punkt 1.
- C. Minimurernes udflytning fra Værkstedssmøgen og genetablering ved Arnbjergparken er for Varde Kommune blev en lidt lavere udgift, idet Minimurerne selv har bidraget med meget eget-arbejde. Budgetoverskuddet ønskes anvendt på de øvrige delprojekter.
- D. Storegades forskønnelse viste sig ikke muligt at realisere fuldt ud som i det oprindeligt planlagte omfang, hvorfor budgetoverskuddet mere hensigtsmæssigt kan anvendes til forskønnelse af øvrige gader i området inden for området.

Det oprindelige SAMLEDE budget for hele områdefornyelsen var for så vidt angår de offentlige udgifter på 51.450.000 kr. Det reviderede budget for områdefornyelsen (uden nyt borger- og kulturhus) udgør 51.750.000 kr. og inkl. evt. borger- og kulturhus 91.750.000 kr.

Den eksterne finansiering og støtte er endnu ikke opgjort, men vil på et senere tidspunkt blive medtaget, så der dannes et klart billede af, at Varde Kommune hidtil har været i stand til at opnå betydelige midler "udefra" til at løfte hele området for.

Selve den andel af de samlede udgifter, der indgår i de REFUSIONSBERETTIGEDE udgifter ændres ikke, og der vil - som det fremgår af budgetbilaget - naturligvis fortsat være tale om, at Varde Kommune ønsker at udnytte det fulde tilsagn på 5 mio. kr. og jo tydeligvis fortsat selv investerer langt mere end de "påkrævede" 10 mio. kr.

**På baggrund heraf anmodes Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om at godkende det revideres budget som det videre grundlag for slutrealisering af områdefornyelsen i Varde.**

20180517

MDL