

# REFERAT Økonomiudvalget d. 13-03-2012

**Mødedato** Tirsdag d. 13. marts 2012 kl. 14:45

**Mødested** Ikke angivet

## **Indholdsfortegnelse**

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 231 - Ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse	3
Budgettvist mellem organisationsbestyrelsen i Andelsboligforeningen Sproftøften og afdeling 2 - Sproftøften	5

# **Punkt 1: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 231 - Ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund - opførelse af eksperimentelt, ressource- og energibesparende eller andet alternativt boligbyggeri**

## **Sagsfremstilling**

### **1. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 231 - Ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund - opførelse af eksperimentelt, ressource- og energibesparende eller andet alternativt boligbyggeri**

Sagsnr.	450-2011-43423	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 29. november 2011 til 24. januar 2012. Der er rettidigt indkommet 2 indsigelser til planen.

Indsigelserne er vedlagt dagsordenen.

#### 1. Beboerne Steensager 78, 80, 82, 84 og 86

Indsigerne finder det uacceptabelt, at lokalplanen tillader en bygningshøjde på op til 10 m og med en indbyrdes afstand på 5 m.

Der frygtes, at bebyggelsen i lokalplanområdet vil medføre indbliksgener, og der fremføres, at der er sket væsentlige ændringer i forhold til de forudsætninger, de havde købt deres grunde under.

Til løsning foreslås, at den indbyrdes afstand skal overholde højdegrænseplanet, og byggefeltene begrænses i størrelse.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

Den hidtil gældende lokalplan, der udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse, åbner mulighed for bebyggelse i 2 etager med en højde på max. 10 m for at muliggøre variation og tæthed i bebyggelsen.

Det vurderes derfor ikke at være væsentlige ændringer i forhold til tidligere lokalplan. Meningen med det eksperimentelle byggeri er at afprøve en stor variation af bygningsmæssige -, materialemæssige - og arkitektoniske udtryk, hvilket i sagens natur vil skabe en stor grad af variation. På grund af solorienteringen vil bebyggelsen naturligt blive placeret i den nordlige del af parcellerne.

Byggefeltet foreslås derfor begrænset, så afstanden til bagskel og dermed indsigernes grunde fastlægges til minimum 15 m, som vist i den tilrettede lokalplan. Da de to boligområder samtidig er adskilt af en grøn kile, vurderes der ikke at være fare for indbliksgener. De i lokalplanen viste bebyggelser i byggefeltene fjernes, og der tilføjes en passus i lokalplanens afsnit om ”Bebyggelsens omfang og placering”, at der skal tilstræbes en hensigtsmæssig indbyrdes afstand af bebyggelse, der ønskes opført i 2 etager.

#### 2. Grundejerforeningen Ravnekærlund Vest v/ Karsten Godiksen

Der bemærkes, at antallet af andele i grundejerforeningen bliver mindre, når området ændres fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse, hvorved omkostningerne til at drive området skal bæres af færre medlemmer end forudsat. Grundejerforeningen mener derfor, at de ekstra byrder skal fordeles forholdsmæssigt mellem grundejerforeningen og Nyborg Kommune.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

Antallet af boliger på en storparcel til tæt-lav kan ikke forudsiges præcist, da det beror på den bebyggelsesplan og de lejlighedsstørrelser, som den pågældende bygherre ønsker at realisere. Det er dog entydigt, at ændringen til åben-lav (6 enheder) medfører et mindre antal enheder, end hvis der var etableret en tæt-lav bebyggelse i området. Derfor skal sagen afklares med grundejerforeningen. Dette vedrører ikke den endelige vedtagelse af lokalplanen, men problemet bør tages op og løses i en særskilt forhandling om overdragelse af arealer og fordelingen af drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer.

### **Økonomiske konsekvenser**

Endelig vedtagelse af lokalplanen har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen. En ændring af grundejerforeningens forpligtelser tages op i særskilt sag.

### **Indstilling**

Det indstilles, at lokalplanen vedtages endeligt med de ovennævnte ændringer.

### **Sagen afgøres i**

Byrådet

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 12. marts 2012:**

*Fraværende: Jan Reimer Christiansen (A)*

Anbefales.

### **Bilag**

450-2012-43946 Indsigelser til lokalplan 231 - ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund

450-2012-49792 Endelig lokalplan nr. 231 - Ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund

### **Beslutning i Økonomiudvalget 13. marts 2012:**

*Fraværende: Jesper Nielsen (A)*

Anbefales.

### **Bilag**

Indsigelser til lokalplan 231 - ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund

Endelig lokalplan nr. 231 - Ændring af storparcel fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund

## **Punkt 2: Budgettvist mellem organisationsbestyrelsen i Andelsboligforeningen Sproftoften og afdeling 2 - Sproftoften 17-24, Nyborg**

### **Sagsfremstilling**

#### **2. Budgettvist mellem organisationsbestyrelsen i Andelsboligforeningen Sproftoften og afdeling 2 - Sproftoften 17-24, Nyborg**

Sagsnr.	450-2011-74743	Initialer	TIK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

### **Sagsfremstilling**

Andelsboligforeningen Sproftoftens organisationsbestyrelse har bedt Byrådet om at afgøre en opstået budgettvist mellem afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 beliggende Sproftoften 17 – 24 og organisationsbestyrelsen.

Twisten drejer sig om, hvorvidt afdeling 2 har ret til at indgå en sekretariatsaftale med LLO, og medregne udgiften til denne aftale under konto 119 på driftsbudgettet. Kontoen bruges bl.a. til at bekoste beboeraktiviteter, kontingent til BL samt udgifter til beboerdemokratiske processer, som denne aftale.

Organisationsbestyrelsen har på et afdelingsmøde 4. april 2011 godkendt driftsbudgettet i afdeling 2, idet der ikke var valgt en afdelingsbestyrelse på daværende tidspunkt. På mødet udtrykte beboerne stor utilfredshed med afhjælpning af fejl og mangler efter renoveringen af afdelingen, som er sket i 2008 og 2009. På samme møde blev valgt en afdelingsbestyrelse.

Den nyvalgte afdelingsbestyrelse ønsker, at afdelingen skal indgå en sekretariatsaftale med LLO, bl.a. for at få hjælp til at kommunikere med organisationsbestyrelsen og ledelsen i Sproftoften omkring de problemer, der er opstået efter renoveringen.

Dette blev sendt ud til urafstemning blandt afdelingens beboere, og der var 88, der havde stemt, heraf stemte 72 for indmeldelsen af afdelingen i LLO. På baggrund af urafstemningen indkaldte afdelingsbestyrelsen beboerne i afdeling 2 til et ekstraordinært budgetmøde 8. september 2012 for at godkende et nyt budget med udgiften til LLO.

Organisationsbestyrelsen var mødt frem på det ekstraordinære budgetmøde og nedlagde påstand om, at første vedtagne budget fastholdes og modsatte sig afdelingens indmeldelse i LLO.

Da Andelsboligforeningen Sproftoften er omfattet af reglerne om beboerdemokrati, og dermed er det afdelingsbestyrelsen, der godkender budgetter og regnskaber for afdelingen jf. almenboliglovens §§ 35 og 36. Det fremgår af § 17 i vedtægterne for Sproftoften, at afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal, hvorfor afdelingen beslutter, at få kontingentet til LLO inkluderet i budgettet. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til om afdelingsbestyrelsen handler forsvarligt, men kan ikke nægte at udføre en beslutning, blot fordi den finder, at denne er u hensigtsmæssig. En uenighed skal forelægges til Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til almenboliglovens § 42.

Afdelingsbestyrelsen har anmodet LLO om, at kommentere i forhold til Sproftoftens henvendelse til kommunen, og LLO oplyser, at der ikke er tale om en administrationsaftale, men en sekretariatsaftale, og at en af ydelserne i en sekretariatsaftale er, ”at få de involverede parter til at indgå i en hensigtsmæssig dialog med respekt for de roller, de enkelte instanser besidder.” Sagen har været sendt i partshøring.

Efter gældende regler kan afdelingsbestyrelsen indmelde afdelingen i LLO, samt medtage medlemsgebyret i budgettet. Afdelingsbestyrelsen har vurderet at have behov for råd og vejledning, og især da samarbejdet med organisationsbestyrelsen er gået i ”hårdknude”.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at udgiften til en sekretariatsaftale med LLO godkendes og medlemsgebyret medtages i budgettet.

## **Sagen afgøres i**

Byrådet

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 12. marts 2012:**

*Fraværende: Jan Reimer Christiansen (A)*

Anbefales.

### **Bilag**

450-2012-66287 Kortbilag - Sprotoften 17-24, Nyborg - Afdeling 2

### **Beslutning i Økonomiudvalget 13. marts 2012:**

*Fraværende: Jesper Nielsen (A)*

Anbefales.

### **Bilag**

Kortbilag - Sprotoften 17-24, Nyborg - Afdeling 2