

# REFERAT Byrådet d. 28-08-2012

**Mødedato** Tirsdag d. 28. august 2012 kl. 17:00

**Mødested** Ikke angivet

## Indholdsfortegnelse

Indkaldelse af stedfortrædere til byrådsmødet 28.8.2012.....	3
Beretning nr. 12, afsluttende beretning for regnskab 2011 fra BDO Kommunernes Revision.....	4
Ledelsesrapportering pr. 31. maj 2012.....	7
Samling af enkeltmandsprojekter for støttekrævende borgere.....	9
Sagsbehandlingsfrister i Nyborg Kommune.....	11
Helhedsplan - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 og Lokalplan nr. 232 - Hotel Nyborg Strand - Ø	12
Forslag til Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, Nyborg.....	14
Forbedring af forhold ved krydset Ringvej/Vestergade, Nyborg.....	16
Genoptagelse af afsluttet byggesag på Østerøvej 105, Nyborg efter anmodning fra Byrådsmedlem C	18
Genoptagelse af afsluttet byggesag Østerøvej 107, Nyborg efter anmodning fra Byrådsmedlem Car	21
Årsregnskab 2010/2011 for Lejerbo - Nyborg.....	23
Renovering af Andelsboligforeningen Sprotoften, afdeling 3 - Sprotoften 1 A - E og 2 - 4, Nyborg..	25
Meddelelser.....	28
Lukket: Køb af ejendommen Assensvej 20, Ørbæk.....	29
Lukket: NFS A/S - møder 21.8.2012.....	30
Lukket: Køb af ejendom hvor Kampsportens Hus kan etableres.....	31
Lukket: Meddelelser.....	32

# Punkt 1: Indkaldelse af stedfortrædere til byrådsmødet 28.8.2012

## Sagsfremstilling

### 1. Indkaldelse af stedfortrædere til byrådsmødet 28.8.2012

Sagsnr.	450-2012-17399	Initialer	TJO	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

#### Sagsfremstilling

SF's byrådsgruppe v/Thomas Laursen har meddelt Borgmesteren, at byrådsmedlem Elsa Knudsen har forfald til byrådsmødet 28.8.2012, hvorfor liste F ønsker stedfortræder indkaldt.

1. stedfortræder på liste F er Iben Bohr.

Stedfortræderen indkaldes i henhold til styrelsesvedtægten § 23, hvorefter byrådet skal træffe beslutning om, hvorvidt betingelserne for stedfortræderens indkaldelse er opfyldt.

Betingelserne er,

- at stedfortræderen er rette stedfortræder
- at stedfortræderen er valgbar

#### Økonomiske konsekvenser

Der ydes diæter og erstatning for dokumenteret tabt arbejdsfortjeneste efter reglerne i vederlagsbekendtgørelsens § 6.

#### Indstilling

Det indstilles, at stedfortræderindkaldelsen godkendes.

#### Sagen afgøres i

Byrådet

#### Beslutning i Byrådet 28. august 2012:

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

## Punkt 2: Beretning nr. 12, afsluttende beretning for regnskab 2011 fra BDO Kommunernes Revision

### Sagsfremstilling

#### 2. Beretning nr. 12, afsluttende beretning for regnskab 2011 fra BDO Kommunernes Revision

Sagsnr.	450-2012-2047	Initialer	PND	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

### Sagsfremstilling

BDO Kommunernes Revision har fremsendt afsluttende beretning nr. 12 for Nyborg Kommunes regnskab for året 2011. BDO Kommunernes Revision skriver bl.a. om

#### Vurdering af kommunens økonomi:

Der har i 2010 været et overskud på 50,0 mio. kr. af ordinær drift, i 2011 var overskuddet på 59,1 mio. kr. mens der i 2012 forventes et overskud på 50,6 mio. kr.

Resultatet af den ordinære drift var 27,2 mio. kr. bedre end forventet i 2010. I 2011 var resultatet 1,4 mio. kr. bedre end forventet. I 2012 forventes, der pr. 29. februar 2012 et overskud på 50,6 mio. kr. mod et oprindeligt forventet overskud på 41,0 mio. kr.

Regnskabsresultatet bevirker, at kommunens bogførte kassebeholdning ultimo 2011 er på 93,6 mio. kr. og at kassebeholdningen dermed er steget med 7,4 mio. kr. i forhold til året før.

Ifølge ledelsesrapporteringen pr. 29. februar 2012 forventes det, at ultimo likviditeten vil falde med 46,5 mio. kr. i år 2012 og dermed udgøre 47,1 mio. kr.

Den gennemsnitlige likviditet opgjort efter kassekreditreglen er faldet lidt fra 2010 til 2011. Den gennemsnitlige likviditet var i 2010 137 mio. kr., mens den er faldet til 123 mio. kr. i 2011.

Både den bogførte likviditet ultimo 2011 på 93,6 mio. kr. og den gennemsnitlige likviditet i 2011 på 123 mio. kr. ligger efter vores vurdering i den høje ende i forhold til sammenlignelige kommuner.

Ved udgangen af 2011 har kommunen deponeret midler for 390 mio. kr. Beløbet er registreret som del af langfristede tilgodehavender og er dermed ikke en del af de likvide beholdninger. Som oplyst i kommunens årsberetning skal der af dette beløb samlet betales 149,9 mio. kr. i 2012 og 2013 i afgift til staten. Restbeløbet vil blive frigivet med 1/10 årligt og dermed bidrage positivt til kommunens likviditet.

*Nyborg Kommunes aktuelle økonomiske situation er meget fornuftig vurderet på bæredygtig drift og det likvide beredskab.*

*I henhold til kommunens økonomiske politik skal kernelikviditeten ultimo året være mindst 1.000 kr. pr. indbygger, hvilket svarer til omkring 32 mio. kr. ultimo 2011. Da kommunens bogførte likviditet ultimo året her udgør 93,6 mio. kr. er målsætningen så rigeligt overholdt.*

*Ifølge budgettet er formålet med kommunens økonomiske politik, at kommunen skal have en sund og bæredygtig økonomi, som kan medvirke til at skabe gode økonomiske rammer for Nyborg Kommunes aktiviteter, service og trivslen i kommunens organisation.*

*I overensstemmelse hermed har Byrådet i 2010 og 2011 haft fokus på de økonomiske udfordringer og har iværksat en række styringstiltag i form af konkrete besparelser og effektiviseringer indenfor en række områder, dette har bl.a. slået igennem på resultatet af ordinær drift og kommunens likviditet.*

*Dette har resulteret i et resultat af ordinær drift på 59,1 mio. kr., hvilket er 1,4 mio. kr. bedre end forventet.*

*Da resultatet af ordinær drift på sigt skal finansiere afdrag på lån og fremtidige anlægsinvesteringer er det positivt, at Nyborg Kommune er gået fra et overskud på 11,2 mio. kr. i 2009 til 50 mio. kr. i 2010 og et overskud på 59,1 mio. kr. i 2011.*

*Den fremtidige økonomiske situation i Nyborg Kommune vil i de kommende år blandt andet være præget af de langsigtede økonomiske konsekvenser af en forventet stor stigning i antallet af ældre borgere. Til imødegåelse af denne udfordring har Nyborg Kommune bl.a. udarbejdet strategien "Klar til fremtiden".*

*For at sikre budgetoverholdelse har Byrådet i forbindelse med vedtagelsen af budget 2012 besluttet, at der skal gennemføres budgetforbedringer/besparelser svarende til 17 mio. kr. i 2012, 30 mio. kr. i 2013, 31 mio. kr. i 2014 og 31 mio. kr. i 2015.*

*Med baggrund i, at staten har indført sanktioner ved overskrivelse af servicerammen har Byrådet endvidere besluttet, at der skal være ekstra fokus på overholdelse af kommunens andel af servicerammen i 2012. Der er enighed om, at der skal gennemføres kompenserende besparelser, såfremt servicerammen overskrides i løbet af året.*

*Samlet er det vores vurdering, at kommunen har handlet rettidigt på det pres, der i de sidste år har været på det driftsmæssige resultat og dels på den likviditetsmæssige udvikling. Det er dog vurderingen, at Nyborg Kommune fortsat står overfor en række økonomiske udfordringer i de kommende år. Det fremgår bl.a. af budget 2012, at driftsresultatet reduceres fra et overskud af ordinær drift på 59,1 mio. kr. i regnskab 2011 til et budgetteret overskud på 29,3 mio. kr. i 2015 på baggrund af et stigende udgiftspres og et faldende indtægtsgrundlag. Dette vil fremover betyde et mindre råderum til anlægsinvesteringer og afdrag på lån.*

#### Forretningsgange for regnskabsaflæggelsen:

Kommunens forretningsgange vedrørende regnskabsaflæggelse er gennemgået. Ved denne gennemgang har vi vurderet, om kommunen i tilstrækkelig grad sikrer korrekt regnskabsaflæggelse ved hjælp af procedurer, ansvarsplacering og ledelsestilsyn, herunder anvendelse af materialeplaner og andre styringssystemer.

*Det er vor opfattelse, at forretningsgangene vedrørende regnskabsaflæggelse generelt har fungeret meget tilfredsstillende.*

#### Budget- og bevillingskontrol:

Vi har påset, at kommunens finansielle dispositioner er i overensstemmelse med det vedtagne budget, meddelte tillægsbevillinger og øvrige beslutninger af bevillingsmæssig karakter. Samtidig har vi undersøgt, om kommunens bevillingsniveau er fastlagt i overensstemmelse med gældende regler.

*Vi har i det aflagte regnskab ikke konstateret overskridelse af de meddelte bevillinger, og det vedtagne bevillingsniveau er i overensstemmelse med gældende regler. Vi har endvidere påset, at kommunen har redegjort for væsentlige afvigelser mellem budget og regnskab i kommunens årsregnskab.*

#### Balancen:

Kommunens balance er primært revideret ved at sikre, at der foreligger afstemninger for samtlige balancekonti. For at sikre korrekt udvisende i regnskabet, er der så vidt muligt foretaget stikprøvevis gennemgang af de specificerede beløb til eksternt materiale, og kommunens forretningsgange og ledelsestilsyn er vurderet.

*Vi har modtaget afstemning for de ønskede balancekonti. Den stikprøvevise kontrol bekræfter indhold og beløb for de enkelte konti. Det er vor vurdering, at kommunens forretningsgange, ledelsestilsyn og egne kvalitetskontroller har sikret en god kvalitet i afstemningerne.*

#### Revisionens bemærkninger:

Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

#### **Indstilling**

Beretningen og det endelige årsregnskab 2011 indstilles godkendt.

#### **Sagen afgøres i**

Byrådet

**Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

**Bilag**

450-2012-146654 Revisionsberetning nr. 12 fra BDO Kommunernes Revision

450-2012-146656 Revisionsberetning nr. 12 - underskriftsside

**Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

**Bilag**

Revisionsberetning nr. 12 fra BDO Kommunernes Revision

Revisionsberetning nr. 12 - underskriftsside

## Punkt 3: Ledelsesrapportering pr. 31. maj 2012

### Sagsfremstilling

#### 3. Ledelsesrapportering pr. 31. maj 2012

Sagsnr.	450-2012-39339	Initialer	NSO	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

#### Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen har udarbejdet ledelsesrapportering på baggrund af de første 5 måneders registreret aktivitet og forbrug i 2012. Der må påregnes en del usikkerhed i prognosen for det forventede årsresultat på nuværende tidspunkt af året.

Der er i korrigeret budget indarbejdet overførelse af uforbrugte bevillinger fra regnskab 2011 til 2012.

Overholdelse af driftsbudgettet til serviceudgifterne bliver ligesom sidste år vigtig i 2012 og fremover på grund af straffesanktioner fra statens side ved budget-overskridelser. Byrådet er enig om, at der skal gennemføres kompenserende besparelser, såfremt servicerammen overskrides i løbet af året.

Samlet set prognosticeres en forbedring af driftsbudgettet med 7,795 mio. kr. i forhold til oprindeligt budget 2012. Der er dog tale om en forværring på 1,515 mio. kr. i forhold til korrigeret budget 2012. Årsagen kan primært henføres til mindreindtægter fra ejendomsskatter 1,5 mio. kr. og mindreindtægter fra "midtvejsreguleringen" af generelle tilskud 5,173 (beskæftigelsestilskud m.v.). Omvendt er der øgede renteindtægter 5,266 mio. kr. og mindreudgifter til anlægsprojekter 1,515 mio. kr.

Ledelsesrapporteringen peger på følgende hovedkonklusioner:

#### Driftsresultat

Prognosen for 2012 viser et samlet overskud på 48,752 mio. kr. sammenholdt med et overskud på 40,957 mio. kr. i oprindeligt budget 2012. Det er forudsat, at der i 2012 sker tilsvarende driftsopsparring på selvstyrende områder m.v. som i regnskab 2011 svarende til 28,004 mio. kr. Der prognosticeres merudgifter på 1,515 mio. kr. i forhold til korrigeret budget 2012.

#### Anlægsudgifter

Der i prognosen forudsat, at der afholdes bruttoanlægsudgifter på 135,630 mio. kr. sammenholdt med 102,041 mio. kr. i oprindeligt budget 2012, heraf finansieres 35,609 mio. kr. ved optagelse af nye lån. Overførelser af uforbrugte anlægsbevillinger er forudsat, at udgøre 13,780 mio. kr. fra 2012 til 2013. Der er indregnet en besparelse på 1,515 mio. kr., idet kanonbådsprojektet ikke forventes at kunne realiseres i 2012.

#### Anlægsindtægter

Der prognosticeres anlægsindtægter på 21,783 mio. kr. ved salg af grunde m.v., heraf 15,652 mio. kr. (Sølyst m.fl.) overført fra 2011.

#### Drifts- og anlægsresultat

Det samlede drifts- og anlægsresultat i prognosen for 2012 viser et underskud på 51,315 mio. kr. sammenholdt med et budgetteret underskud på 48,056 mio. kr. i oprindeligt budget 2012. Der prognosticerede regnskabsresultat svarer til korrigeret budget 2012.

#### Lånoptagelse

Der er i budgettet forudsat en samlet lånoptagelse på 35,609 mio. kr. til en række anlægsprojekter i 2012, heraf 23,609 mio. kr. til kvalitetsfundsprojekter m.v., 8,5 mio. kr. til energibesparende investeringer og 3,5 mio. kr. til øvrige anlægsprojekter. Der afdrages samtidig 33,977 mio. kr. på kommunen langfristede gæld, så nettolånoptagelsen udgør 1,632 mio. kr. i 2012.

## Likviditet ultimo

Likviditeten prognosticeres til 45,105 mio. kr. ultimo 2012, hvilket er 6,544 mio. kr. bedre end i det oprindelige budget 2012, hvor der var forudsat en likviditet på 38,560 mio. kr. ultimo året. Likviditeten ligger dermed på et højere niveau end kommunens målsætning på 1.000 kr. pr. indbygger ultimo året svarende til knap 32 mio. kr. Likviditeten har i gennemsnit for de seneste 12 mdr. været 135,850 mio. kr. og 176,531 mio. kr. i de seneste 3 mdr. Efter lånebekendtgørelsen må likviditeten som et gennemsnit over de seneste 12 mdr. ikke være negativ.

## Leasingaftaler

Pleje- og Omsorgsafdelingen har en operationel leasingkontrakt på 5 biler som udløber i 2012. Sundheds- og Ældreudvalget har på møde den 23. januar 2012 godkendt at der leases 5 stk. Citroën C3 HDi70 Van til en samlet anskaffelsespris på 455.000 kr. Leasingkontrakten er over 5 år med en årlig ydelse i 4 år på 95.636 kr. og med en restværdi i det 5. år på 100.000 kr. Udgiften til leasing af de 5 biler afholdes indenfor eget budget.

IT-afdelingen sælger gammel Nissan Primera til 4.230 kr. og leaser en Skoda Fabia 1,2 TSI til en anskaffelsespris på 137.573 kr. Leasingkontrakten er over 6 år med en årlig ydelse i 5 år på 23.963 kr. og med en restværdi i det 6. år på 26.395 kr. Udgiften til leasing af bilen afholdes indenfor eget budget.

Intern Service sælger gammel Peugeot Partner til 9.000 kr. og leaser en Citroën Nemo til en anskaffelsespris på 108.316 kr. Leasingkontrakten er over 6 år med en årlig ydelse i 5 år på 19.014 kr. og en restværdi i det 6. år 20.000 kr. Udgiften til leasing af bilen afholdes indenfor eget budget.

Pleje- og Omsorgsafdelingen har en gammel bil som er brudt sammen (hjemmeplejen i Ullerslev). Sundheds- og Ældreudvalget har på møde den 11. juni 2012 godkendt at der leases en ny Citroën C3 HDi70 Van til en anskaffelsespris på 96.000 kr. Leasingkontrakten er over 5 år med en årlig ydelse i 4 år på 20.012 kr. og med en restværdi i det 5. år på 20.000 kr. Udgiften til leasing af bilen afholdes indenfor eget budget.

## **Økonomiske konsekvenser**

Fremgår af sagsfremstilling og vedlagte bilag.

## **Indstilling**

Det indstilles, at tillægsbevillinger indarbejdes i drifts- og anlægsbudgetter på baggrund af resultatopgørelsen pr. 31. maj 2012.

## **Sagen afgøres i**

Byrådet

## **Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

## **Bilag**

450-2012-172929 NOTAT rapportering 5 mdr 2012 - 10082012.docx

450-2012-172930 BILAG resultatopgørelse 5 MDR. 2012 - 10082012.xlsx

## **Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

## **Bilag**

NOTAT rapportering 5 mdr 2012 - 10082012.docx

BILAG resultatopgørelse 5 MDR. 2012 - 10082012.xlsx

## Punkt 4: Samling af enkeltmandsprojekter for støttekrævende borgere

### Sagsfremstilling

#### 4. Samling af enkeltmandsprojekter for støttekrævende borgere

Sagsnr.	450-2011-72483	Initialer	TEE	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

### Sagsfremstilling

Med baggrund i TV udsendelsen Operation X besluttede Nyborg Kommune i november 2011 at anmode det private opholdssted Alternativet om at fremsende dokumentation for afholdte udgifter vedrørende enkeltmandsprojektet for en hjerneskadet ung mand, der blev omtalt i udsendelsen.

Da Alternativet ikke kunne fremsende tilstrækkelig dokumentation, og Nyborg Kommune samtidig ikke fandt opholdsstedets redegørelse tilfredsstillende, blev kontrakten opsagt pr. 1. februar 2012, og opgaven blev hjemtaget.

Enkeltmandsprojektet er fortsat i de tidligere lejemål i Skolegade i Årup. Borgeren bor i en lejlighed, og Nyborg Kommune har lejet lejligheden overfor til personalet. Denne blev overtaget fra Alternativet uden istandsættelse, men inventaret er overtaget.

Borgeren er døgndækket med 2 medarbejdere døgnet rundt alle årets dage. Om natten er det 2 sovende nattevagter.

Boligforholdene er ikke optimale. Det er en gammel bygning, der ikke er velisoleret, og der er store vanskeligheder med fyret. Det giver problemer med varme i vinterhalvåret. Desuden er huslejen forholdsvis høj for både borgeren og Nyborg Kommune. Endelig er aktivitetsmulighederne indenfor området begrænsede. Derfor søges en bedre og mere langsigtet løsning.

Da Socialafdelingen har kontakt med flere borgere, der har behov for særlig støtte og er døgnplaceret i tilbud med ekstra støtte udover taksten, kunne det være en mulighed at samle 3 borgere med enkeltmandsforanstaltninger. herved kunne personaleressourcerne effektiviseres til gavn for både borgere og personale.

Børnehaven i Øksendrup er blevet ledig i forbindelse med den nye struktur på daginstitutionsområdet.

Den nedlagte børnehave i Øksendrup vil kunne ombygges til et bosted, der så kan rumme det nuværende enkeltmandsprojekt i Årup og 2 andre støttekrævende borgere.

Ved at samle 3 støttekrævende borgere vil personaleressourcerne kunne udnyttes bedre, der vil være øget mulighed for faglig sparring til gavn for beboerne. Såfremt nogle af beboerne har behov for socialt samvær med andre, vil der være mulighed for dette.

Boligerne i Øksendrup vil desuden være økonomisk mere fordelagtige for både borgerne og Nyborg Kommune, foruden at bygningen er velholdte og velfungerende. Endvidere er der mange muligheder for aktiviteter for borgerne i området omkring børnehaven, hvilket vil styrke deres udviklingsmuligheder.

### Økonomiske konsekvenser

Driftsmæssige konsekvenser indregnes i budget 2013.

### Indstilling

Det indstilles at følgende godkendes:

- 3 støttekrævende borgere samles i den tidligere Øksendrup Børnehave.
- Øksendrup Børnehave ombygges til bosted for 3 borgere.

### Sagen afgøres i

Byrådet

**Beslutning i Social- og Familieudvalget 13. august 2012:**

*Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)*

Anbefales.

**Bilag**

450-2012-169024 Bilag til SFU 13.08.2012: Økonomiske konsekvenser

**Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

**Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

Jan Reimer Christiansen inhabil og forlod mødet under punktets behandling.

**Bilag**

Bilag til SFU 13.08.2012: Økonomiske konsekvenser

## Punkt 5: Sagsbehandlingsfrister i Nyborg Kommune

### Sagsfremstilling

#### 5. Sagsbehandlingsfrister i Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2012-16513	Initialer	CSA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

### Sagsfremstilling

Det følger af retssikkerhedslovens § 3, stk. 2, at byrådet skal fastsætte frister på de enkelte sagsområder for, hvor lang tid der må gå fra kommunen modtager en ansøgning til afgørelsen er truffet. Fristerne skal offentliggøres.

Statsforvaltningen Syddanmark har ved brev af 20. marts 2012 anmodet Nyborg Kommune om en udtalelse i anledning af, at en borger havde klaget over, at bl.a. Nyborg Kommune ikke overholdt kravet i retssikkerhedslovens § 3, stk. 2.

I brev af 25. april 2012 skrev kommunen således til Statsforvaltningen:

”Nyborg Kommune har på hjemmesiden offentliggjort sagsbehandlingstider for følgende sagsområder: Borgerservice, Børn og Sundhed, Børn og unge med særlige behov, Voksne med særlige behov, Jobcenter, Byggeri og Fast ejendom, Vej og trafik og Beredskab. Materialet er vedlagt til orientering.

I anledning af Tilsynets henvendelse har vi gennemgået sagsområderne og må konstatere, at det offentliggjorte materiale ikke er tilstrækkeligt fyldestgørende. Der mangler enkelte lovbestemmelser indenfor visse sagsområder, og nogle sagsområder er slet ikke nævnt. Eksempelvis har Pleje- og Omsorgsafdelingen ikke udarbejdet en sådan oversigt over sagsbehandlingstiderne inden for deres sagsområder. Pleje- og omsorgsafdelingen har dog udarbejdet og offentliggjort kvalitetsstandarder inden deres sagsområder, og det fremgår af nogle af kvalitetsstandarderne, hvor lang sagsbehandlingstiden er.

Nyborg Kommune vil straks igangsætte arbejdet med at udarbejde et fyldestgørende materiale. Vi forventer at have færdiggjort arbejdet inden for 2 måneder.”

Der er nu udarbejdet en samlet oversigt over sagsbehandlingsfristerne omfattende alle kommunens sagsområder.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen.

### Indstilling

Det indstilles, at sagsbehandlingsfristerne godkendes og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

### Sagen afgøres i

Byrådet.

### Bilag

450-2012-105821 Sagsbehandlingsfrister i Nyborg Kommune - 2012

### Beslutning i Byrådet 28. august 2012:

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

### Bilag

Sagsbehandlingsfrister i Nyborg Kommune - 2012

## **Punkt 6: Helhedsplan - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 og Lokalplan nr. 232 - Hotel Nyborg Strand - Østerøvej 2, Nyborg**

### **Sagsfremstilling**

#### **6. Helhedsplan - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 og Lokalplan nr. 232 - Hotel Nyborg Strand - Østerøvej 2, Nyborg**

Sagsnr.	450-2011-49571	Initialer	LHK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

### **Sagsfremstilling**

Hotel Nyborg Strand har ved direktør Poul Jacobsen henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen for at få udarbejdet lokalplanforslag til den nyerhvervede grund Skovbrynet 17, 5800 Nyborg.

For at give virksomheden overblik over de fremtidige muligheder er der nu udarbejdet et forslag til helhedsplan for hele hotellets område.

I helhedsplanen er medtaget de beboelsesbygninger, der er beliggende på Parkvej, 5800 Nyborg, samt Skovbrynet 1, 3 og Skovbrynet 3a, 5800 Nyborg, idet hotellet allerede ejer dem alle på nær Skovbrynet 1, 5800 Nyborg og Parkvej 10, 5800 Nyborg.

Området er i byplanvedtægt nr. 12 udlagt til sommerhusbebyggelse eller hotelvirksomhed.

Når helhedsplanen vedtages udlægges hele området til hotel-, kursus og konferencevirksomhed, og byplanvedtægt nr. 12 aflyses. Når nærværende lokalplanforslag endelig vedtages aflyses endvidere byplanvedtægt nr. 3 og lokalplanerne 97 og 143. Alle lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ske nyt, vil det være med anvendelse til hotel- kursus- og konferencevirksomhed.

Helhedsplanen skal give hotellet mulighed for at imødekomme fremtidige udvidelser under hensyntagen til eventuelt højvandsvarsler, infrastruktur på grunden og tilslutningen til offentlig vej. Der gives mulighed for opførelse af 2 punktbygninger i 4 etager, med 76 værelser i hver, nyt hotelbyggeri i 6 etager på den nyerhvervede grund Skovbrynet 17 samt et p-hus mod motorvejen. De 6 etager på Skovbrynet skal matche de 6 etager, der i lokalplan 97 er givet mulighed for at udvide med i den gamle hovedbygning mod Storebælt. Lokalplan 97 afløses af helhedsplanen og bestemmelserne herfra overføres.

Der er ikke udarbejdet miljøvurdering i tilknytning til forslag til lokalplan nr. 232 og kommuneplantillæg nr. 6. De i screeningen konstaterede miljøpåvirkninger er ved hensyntagen inden udarbejdelsen af planforslagene reduceret. Se sammenfatning af screening, side 2 i screening for miljøvurdering.

En del af de omkringboende er meget foruroligede over situationen, og derfor anmoder afdelingen om, at der i høringsperioden afholdes borgermøde med politisk deltagelse. Mødet foreslås afholdt i rådhusets kantine torsdag, 20. september 2012 kl. 17.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

### **Indstilling**

Det indstilles, at

- forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og forslag til lokalplan 232 - Helhedsplan for Hotel Nyborg Strand vedtages til offentlig høring i 8 uger - i perioden 4. september til 30. oktober 2012.
- der afholdes borgermøde torsdag, 20. september 2012 kl. 17.00.

## **Sagen afgøres i**

Byrådet

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 13. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

### **Bilag**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 450-2012-165393 | Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 - område Hotel Nyborg Strand - Østerøvej 2, 5800 Nyborg       |
| 450-2012-165395 | Forslag til Helhedsplan for Nyborg Strand Hotel - Lokalplan nr. 232 (72 sider)                    |
| 450-2012-165396 | Screening af lokalplanforslag nr. 232 - Hotel Nyborg Strand - Østerøvej 2, 5800 Nyborg (65 sider) |

### **Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

### **Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

Teknisk Udvalg fremkommer med ny dato for afholdelse af borgermøde.

### **Bilag**

Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 - område Hotel Nyborg Strand - Østerøvej 2, 5800 Nyborg

Forslag til Helhedsplan for Nyborg Strand Hotel - Lokalplan nr. 232 (72 sider)

Screening af lokalplanforslag nr. 232 - Hotel Nyborg Strand - Østerøvej 2, 5800 Nyborg (65 sider)

# Punkt 7: Forslag til Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, Nyborg

## Sagsfremstilling

### 7. Forslag til Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, Nyborg

Sagsnr.	450-2011-58346	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

## Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 21. november 2011 at udarbejde lokalplan, der kan muliggøre opførelse af 15 nye handicapboliger og et fælleshus i forbindelse med Center for Døve, Skaboeshusevej 107, 5800 Nyborg.

Lokalplanen skal sikre, at området disponeres og bebygges med respekt for den eksisterende bebyggelse og det grønne helhedspræg. Den eksisterende hovedbygning mod Skaboeshusevej er således registreret med høj bevaringsværdi.

Lokalplanforslag og miljøscreening er vedlagt dagsordenen.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen

## Indstilling

Det indstilles, at lokalplanforslaget godkendes med henblik på offentlig fremlæggelse i 8 uger.

## Sagen afgøres i

Byrådet

## Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 13. august 2012:

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

## Bilag

450-2012-162550 Forslag til Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, 5800 Nyborg

450-2012-162557 Miljøscreening af Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, 5800 Nyborg

## Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

## Beslutning i Byrådet 28. august 2012:

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

## Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, 5800 Nyborg

Miljøscreening af Lokalplan nr. 234 - Center for Døve - Nye boenheder ved Skaboeshusevej, 5800 Nyborg

## Punkt 8: Forbedring af forhold ved krydset Ringvej/Vestergade, Nyborg

### Sagsfremstilling

#### 8. Forbedring af forhold ved krydset Ringvej/Vestergade, Nyborg

Sagsnr.	450-2012-26194	Initialer	CAM	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

### Sagsfremstilling

Der er i dag store trafikale problemer i krydset ved Ringvej/Vestergade, 5800 Nyborg, når trafikken skal afvikles om morgenen.

For at få en bedre trafikafvikling samt at sikre cyklister bedst muligt etableres højresvingsbane på Ladegårdsvej, 5800 Nyborg, samt cykel -og gangsti på Ringvej i sydøst side. Der laves en krydsning til Danehofskolen via hævet flade/bump. Ringvej ændres til 30 km/t zone og der etableres i alt 4 bump. Den nuværende styring af signalreguleringen i selve krydset er af en gammel type, der er tidsstyret og ikke giver mulighed for overvågning. Ved etableringen af ekstra svingbane ombygges signalanlægget til at kunne lede trafikken bedre og mere effektiv samtidig hermed etableres cyklistsignaler. Der vil i projektet blive indarbejdet en ”på Plet” ved busholdepladsen på Danehofskolen. Denne etableres i forbindelse med etablering af øvrige stribes.

Projektet er drøftet med Danehofskolen, der ser positiv på projektet. Der er endvidere fra skolen stillet forslag om etablering af fortovej i sydsiden på Ringvej fra ”90 graders knækket” og frem til den nye projekterede overgang via bump. Dette for at undgå krydsning ved ”knækket”. Forslaget er ikke medtaget under dette projektet.

### Økonomiske konsekvenser

Etablering af højresvingsbane på Ladegårdsvej for ca.	450.000 kr.
Etablering af cykel/gangsti på Ringvej i sydside for ca.	400.000 kr.
Etablering af 4 stk. 30 km/t bump på Ringvej for ca.	100.000 kr.
Ændring af signalanlæg Ringvej/Vestergade for ca.	<u>400.000 kr.</u>
I alt	<u>1.350.000 kr.</u>

Der er afsat 1 mio. kr. på anlægsbudgettet til forbedring af Skoleveje, 5800 Nyborg, det øvrige beløb tages af driftsbudgettet for asfalt.

### Indstilling

Det indstilles, at der overføres 350.000 kr. fra driftsbudgetter, asfalt, og at anlægspuljen på 1 mio. kr. anvendes til forbedring af forholdene i krydset ved Ringvej/Vestergade. Samtidig indstilles det, at der frigives 1.350.000 kr. til anlægget.

### Sagen afgøres i

Byrådet

### Bilag

450-2012-133360 Ringvej skitse

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 18. juni 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

**Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

**Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

**Bilag**

Ringvej skitse

# Punkt 9: Genoptagelse af afsluttet byggesag på Østerøvej 105, Nyborg efter anmodning fra Byrådsmedlem Carsten Kudsk

## Sagsfremstilling

### 9. Genoptagelse af afsluttet byggesag på Østerøvej 105, Nyborg efter anmodning fra Byrådsmedlem Carsten Kudsk

Sagsnr.	450-2010-102252	Initialer	SPV	Åbent
---------	-----------------	-----------	-----	-------

## Sagsfremstilling

På Teknik- og Miljøudvalgsmødet 4. maj 2012 afleverede Carsten Kudsk 2 skrivelser med anmodning om genoptagelse af sager, der har været politisk behandlet for ca. 15 år siden.

Sagerne omhandler sommerhusejendommen Østerøvej 105, 5800 Nyborg (tidligere ejer Ernst Engel Andreasen) ny ejer Vibeke Engel og helårsejendommen Østerøvej 107, 5800 Nyborg tilhørende Kaj Josephsen.

Sagerne blev fremlagt som en samlet sag på Teknik- og Miljøudvalgsmødet 18. juni 2012. Udvalget besluttede at der ikke skulle foretages yderligere, men Carsten Kudsk ønskede sagerne delt i to selvstændige sager og forelagt Byrådet.

#### Østerøvej 105, 5800 Nyborg:

Sagen er særdeles omfangsrig, og vi vil i det efterfølgende alene anvende de dele, der relaterer sig til de spørgsmål som rejses i Carsten Kudsk's skrivelse.

Ejendommen Østerøvej 105 er et sommerhus, opdelt som angivet nedenstående.

Stueetage	87 m <sup>2</sup>
Tagetage	59 m <sup>2</sup>
Anneks	24 m <sup>2</sup>
Bruttoetageareal	170 m <sup>2</sup> inklusiv anneks
grundareal	577 m <sup>2</sup>
Bebygget areal udgør	111m <sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent udregnet efter bygningsreglementet er 29,46 %, hertil skal lægges de 4 m<sup>2</sup> udhus som en senere byretsdom gav tilladelse til.

Alle arealer er hentet direkte fra BBR registeret, hvor tallene hviler på ejerens egne oplysninger.

18. oktober 1996 meddeltes byggetilladelse til ombygning af selve sommerboligen med tilhørende anneksbygning på 25 m<sup>2</sup>, men ikke tilladelse til de på den indleverede tegning angivne overdækket terrasse andre overdækkede arealer langs sommerboligen benævnt pergola/tegl samt carport.

På dette tidspunkt var følgende skødebestemmelser gældende for denne ejendom:

*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 %, og bygninger må kun opføres i en etage.*

*Faktuelt var bebyggelsesprocenten på dette tidspunkt 29,46 %, hertil skal lægges arealerne fra overdækket terrasse samt carport. Byggeriet var i 2 etager, og der var etableret tagterrasse.*

18. november 1998 blev der vedtaget en lokalplan for området, som er den plan, der er gældende i dag. Denne lokalplan fastlægger følgende bestemmelser, der har betydning for de stillede spørgsmål:

“Det samlede etageareal på den enkelte ejendom må ikke overstige 20 % af grundarealet inklusiv overdækkede terrasser, carporte udestuer og lignende mindre bygninger herunder medregnes også bygninger mindre end 10 m<sup>2</sup>. Dog kan der på ejendomme mindre end 375 m<sup>2</sup> grundareal tillades et etageareal på 75 m<sup>2</sup> inkl. overdækkede terrasser, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger herudover medregnes også bygninger mindre end 10 m<sup>2</sup>”, og

“ Bygninger må kun opføres med en etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage her under hemse. Der må ikke etableres tagterrasser”.

Som det fremgår, er der på Østerøvej 105 en bebyggelsesprocent på ca. 30%, hvor den jo kun må være på 20%. Der er bygget tagetage, som kommunen accepterer på trods af, at det fremgår af tinglyst skøde, at der ikke må være indrettet beboelse i tagetagen, men arealet af tagetagen skal altså indgå i den samlede bebyggelsesprocent.

I henhold til bestemmelserne i planloven er eksisterende lovlig forhold forud for lokalplanen forsat lovlig. Ligeledes er ulovlige forhold forsat ulovlige og skal lovliggøres.

Det skal bemærkes, at der på et tidspunkt i 1990'erne blev rejst en sag, da kommunen, som det fremgår af ovenstående, fastholdt, at bebyggelsesprocenten var for høj jævnfør bestemmelserne i det tinglyste skøde.

Byretten afsagde en kendelse, der sagde, at bebyggelsesprocenten skulle udregnes på baggrund af det bebyggede areal og ikke bruttoetagearealet. Byretsdommen var en noget atypisk tolkning af lovens bestemmelser om beregning af bebyggelsesprocenten for en ejendom. Ifølge dommen er bebyggelsesprocenten den samme uanset etageantal.

KL's juridiske afdeling kontaktede Teknik- og Miljøafdelingen med opfordring til at anke dommen, men kommunen undlod at anke.

Efterfølgende blev den forannævnte lokalplan udarbejdet.

#### Konklusion:

Tilbage står, at Ernst Engel Andreasen skal have lovliggjort sit byggeri, da bygningsmyndigheden adskillige gange gennem årene skriftligt har meddelt, at det kun er de 4 m<sup>2</sup> udhus, der kan bygges.

At kommunen, som vi har gjort det hele tiden, accepterer, at han har to etager og tagterrasse mod bestemmelsernes krav om en etage, dette vel vidende at det kan give naboer indbliksgener.

Som det fremgår af sagsfremstillingen er hans bebyggelsesprocent væsentligt overskredet nemlig med ca. 10 %.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at sagen ikke genoptages begrundet i, at der ikke er nyt i sagen, der skulle begrunde et behov herfor. Ligeledes indstilles, at klager fremover henvises til privat søgsmål, da bygningsmyndighedens muligheder er udtømt.

#### **Sagen afgøres i**

Byrådet.

#### **Bilag**

450-2012- 132476 Bilag indeholdende anmodning fra Carsten Kudsk, skrivelser af 9.12.1997 og 1.11.2011 vedrørende byggesager på Østerøvej 105, 5800 Nyborg og Østerøvej 107, 5800 Nyborg

#### **Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Indstillingen anbefales.

Carsten Kudsk anbefaler, at der gives en dispensation vedr. Østerøvej 105.

**Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Carsten Kudsk stemte for en dispensation.

Byrådets resterende medlemmer stemte for indstillingen, således at sagen ikke genoptages begrundet i, at der ikke er nyt i sagen, der skulle begrunde et behov herfor. Ligeledes indstilles, at klager fremover henvises til privat søgsmål, da bygningsmyndighedens muligheder er udtømt.

**Bilag**

Bilag indeholdende anmodning fra Carsten Kudsk, skrivelser af 9.12.1997 og 1.11.2011 vedrørende byggesager på Østerøvej 105, 5800 Nyborg og Østerøvej 107, 5800 Nyborg

# Punkt 10: Genoptagelse af afsluttet byggesag Østerøvej 107, Nyborg efter anmodning fra Byrådsmedlem Carsten Kudsk

## Sagsfremstilling

### 10. Genoptagelse af afsluttet byggesag Østerøvej 107, Nyborg efter anmodning fra Byrådsmedlem Carsten Kudsk

Sagsnr.	450-2010-102252	Initialer	SPV	Åbent
---------	-----------------	-----------	-----	-------

## Sagsfremstilling

På Teknik- og Miljøudvalgsmødet 4. maj 2012 afleverede Carsten Kudsk 2 skrivelser med anmodning om genoptagelse af sager, der har været politisk behandlet for ca. 15 år siden.

Sagerne omhandler sommerhusejendommen Østerøvej 105, 5800 Nyborg (tidligere ejer Ernst Engel Andreasen) ny ejer Vibeke Engel og helårsejendommen Østerøvej 107, 5800 Nyborg tilhørende Kaj Josephsen.

Sagerne blev fremlagt som en samlet sag på Teknik- og Miljøudvalgsmødet 18. juni 2012. Udvalget besluttede at der ikke skule foretages yderligere, men Carsten Kudsk ønskede sagerne delt i to selvstændige sager og forelagt Byrådet.

### Østerøvej 107, 5800 Nyborg:

Ejendommen er en helårsejendom, opdelt som angivet nedenstående.

Stueetage	89 m <sup>2</sup>
Tagetage	61 m <sup>2</sup>
Kælder	23 m <sup>2</sup>
Carport	26 m <sup>2</sup>
Udhus	7 m <sup>2</sup>
Etageareal	150 m <sup>2</sup>
Grundareal	370 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	40,5%

I følge lokalplanen må bebyggelsesprocenten max. være 25%, men der må på hver ejendom opføres en bebyggelse med et etageareal på 150 m<sup>2</sup>.

Alle arealer er hentet direkte fra BBR registeret, hvor tallene hviler på ejerens egne oplysninger.

Om- og tilbygning er godkendt af kommunen i 1994.

Teknik- og Miljøafdelingen har 24-04-2012 modtaget udregning af bygningens etageareal via AutoCAD udført af Haukohls Tegnastue på baggrund af bygningstegninger fra 1994. I følge udregningen er areal af stueplan 91 m<sup>2</sup> og tagetagen 75 m<sup>2</sup> ialt 166 m<sup>2</sup>.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at såfremt der skal laves en korrekt opmåling af huset, skal dette udføres af en landinspektør.

Kommunens juridiske konsulent har 1. nov. 2011 udarbejdet en skrivelse som Teknik- og Miljøafdelingen enig i. Skrivelse vedlægges som bilag.

### Konklusion:

Ejer af Østerøvej 107 har handlet i god tro og Kommune her i 1994 godkendt hans byggeprojekt.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at sagen ikke genoptages begrundet i, at der ikke er nyt i sagen, der skulle begrunde et behov herfor. Ligeledes indstilles, at klager fremover henvises til privat søgsmål, da bygningsmyndighedens muligheder er udtømt.

### **Sagen afgøres i**

Byrådet.

### **Bilag**

450-2012-132476 Bilag indeholdende anmodning fra Carsten Kudsk, skrivelser af 9.12.1997 og 1.11.2011 vedrørende byggesager på Østerøvej 105, 5800 Nyborg og Østerøvej 107, 5800 Nyborg

450-2012-151262 Arealberegning Østerøvej 107, 5800 Nyborg.pdf

### **Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Indstillingen anbefales.

Carsten Kudsk anbefaler, at Østerøvej 107 lovliggøres ved at give dispensation, eller hvis der foretages en bygningsændring, således at lokalplan nr. 10 er overholdt.

### **Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Carsten Kudsk stemte for, at Østerøvej 107 lovliggøres ved at give dispensation, eller hvis der foretages en bygningsændring, således at lokalplan nr. 10 er overholdt.

De resterende medlemmer stemte for indstillingen, således at sagen ikke genoptages begrundet i, at der ikke er nyt i sagen, der skulle begrunde et behov herfor. Ligeledes indstilles, at klager fremover henvises til privat søgsmål, da bygningsmyndighedens muligheder er udtømt.

### **Bilag**

Bilag indeholdende anmodning fra Carsten Kudsk, skrivelser af 9.12.1997 og 1.11.2011 vedrørende byggesager på Østerøvej 105, 5800 Nyborg og Østerøvej 107, 5800 Nyborg

Arealberegning Østerøvej 107, 5800 Nyborg.pdf

# Punkt 11: Årsregnskab 2010/2011 for Lejerbo - Nyborg

## Sagsfremstilling

### 11. Årsregnskab 2010/2011 for Lejerbo - Nyborg

Sagsnr.	450-2012-12772	Initialer	LOL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

## Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har afholdt dialogmøde med Lejerbo, Nyborg, 25. juni 2012 for regnskabsåret 1. oktober 2010 til 30. september 2011.

Dialogmødet blev afviklet jævnfør dagsordenen i den indgåede forretningsorden, og i forbindelse med drøftelse af økonomien blev underskuddene i afdelingerne drøftet. Der er underskud i Frisengårdsparken, Johannesgården, Sofiegården og Bovense. Alle afdelinger, på nær Bovense, afvikler deres underskud over 3 år jævnfør lovgivningen.

Bovense havde i regnskab 2009/2010 et underskud på -23.253 kr., som skulle afvikles over 3 år startende med regnskabsår 2011/2012. Imidlertid er underskuddet forøget til

-56.154 kr. i regnskabsår 2010/2011. Lejemålene vil ikke kunne bære en huslejestigning, hvor det akkumulerede underskud bliver afviklet over en periode på 3 år. Lejerbo, Nyborg, ønsker derfor underskuddet afviklet over 5 år startende med 2012/2013.

Afdelingen er en lille afdeling med 13 lejemål og derfor sårbar, når der opstår udgifter, der er større end det budgetterede. Afdelingen har været forsøgt sammenlagt med afdeling 199 Jørgenparken og Lisalund, men indtil videre uden held.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Indstilling

Det indstilles, at Bovense afvikler deres underskud på -56.154 kr. over 5 år startende med 2012/2013.

## Sagen afgøres i

Byrådet

## Bilag

450-2012-144544 Kort over Lejerbo - afdeling 324 - Bovense

## Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 13. august 2012:

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

## Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

## Beslutning i Byrådet 28. august 2012:

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

## **Bilag**

Kort over Lejerbo - afdeling 324 - Bovense

## Punkt 12: Renovering af Andelsboligforeningen Sprotoften, afdeling 3 - Sprotoften 1 A - E og 2 - 4, Nyborg

### Sagsfremstilling

#### 12. Renovering af Andelsboligforeningen Sprotoften, afdeling 3 - Sprotoften 1 A - E og 2 - 4, Nyborg

Sagsnr.	450-2010-23750	Initialer	TIK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

### Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Sprotoften fremsender anmodning om godkendelse af anskaffelsessummen på renovering, miljøforbedrende foranstaltninger og forbedringsarbejder i afdeling 3, som er beliggende Sprotoften 1A – 1E og 2 – 4, 5800 Nyborg. Afdeling 3 består af 64 lejligheder placeret i 2 blokke samt et hus med 2 erhvervslejemål.

Ejendommen er opført i 1955 og opført efter tidens standard. Inden for de seneste år har afdelingen mærket en vigende efterspørgsel til lejlighederne i forhold til lejligheder med en mere tidssvarende standard. Målsætningen med renoveringen er, at højne boligernes standard, modstå konkurrencen fra private udlejningsboliger og gøre dem tidssvarende i forhold til nuværende og fremtidig efterspørgsel.

Projektet i afdeling 3 er en del af en helhedsplan for renovering af hele Sprotoften, som består af 5 afdelinger med i alt 424 boliger. Der er søgt om Landsbyggefondens deltagelse i renovering af alle afdelinger. Renoveringen er gennemført på afdeling 1, afdeling 2 og afdeling 4. Afdeling 5 står for at skulle i gang med renoveringen, og ovenpå to af blokkene i den eksisterende afdeling 5 er der ved at blive bygget en etage mere på, som kommer til at rumme 18 nye penthouselejligheder.

Renoveringen af afdeling 3 er så omfattende, at det kræver genhusning af de nuværende beboere. Efter renoveringen vil afdelingen bestå af 44 lejligheder (der bliver nedlagt 20 små lejligheder), hvoraf de 8 vil opfylde kravene til fuld tilgængelighed. Der vil blive intern elevator i 2 af opgangene. Lejlighederne opføres i 12 forskellige typer i størrelsen 80 – 124,5 m<sup>2</sup>., heraf 12 lejligheder i 2 plan.

Af de fremsendte foreløbige plantegninger over de nye lejligheder i afdelingen fremgår det, at den ene type af 4-værelses boliger bliver på 124,5 m<sup>2</sup>. Ifølge støttebekendtgørelsens § 15, stk. 2, må arealet af en familiebolig ikke overstige 115 m<sup>2</sup>.

Erhvervslejemålene, som ligger imellem de to blokke, vil blive nedrevet, og der vil blive opført et helt nyt kvarterhus, der skal fungere som aktivitetshus for alle afdelingerne i Sprotoften, derudover er det hensigten, at også borgere udenfor Sprotoften skal kunne bruge huset, ligesom man håber, at Ældresagen, AOF og andre organisationer vil bruge huset.

Der er i anskaffelsessummen på afdeling 3 afsat ca. 8 millioner kr. til opførelsen af kvarterhuset. Grunden til at beløbet er afsat sammen med afdeling 3 er, at kvarterhuset i sin tid er opført som en del af afdeling 3. Ud over beløbet fra Landsbyggefonden har Sprotoften fået 7,5 millioner kr. fra Real Dania Fonden til opførelsen.

Kvarterhuset skal opføres som en selvstændig afdeling for ikke at belaste en enkelt afdeling økonomisk, og der skal tinglyses driftsoverenskomster mellem de forskellige afdelinger og kvarterhuset for at sikre driften af kvarterhuset. Der vil senere blive fremsendt en Skema A ansøgning på kvarterhuset.

Ombygningen, miljøforbedringen og renoveringen omfatter omfugning af facader og gavle, nye indgangspartier med nye døre, nyt tegltag samt isolering efter gældende krav, reparation af altaner og etablering af nye afløb fra altaner, etablering af 8 fuld tilgængelige boliger, elevatorer i 2 opgange, nye køkkener, nye badeværelser, etablering af nye decentrale teknikrum til varme, vand samt nye vandrør og nye faldstammer. Derudover etableres der porttelefonanlæg samt ny belysning i opgange og kælderrum.

Den samlede anlægssum forventes fordelt således:

Støttede arbejder (Skema A): Reparation og fugning af facader og gavle, udskiftning af tag, isolering, sammenlægning af lejligheder, etablering af elevatorer, udearealer renoveres, renovering af opgange, nyt kvarterhus.	55.391.000 kr.
Overføres til Skema A - nyt kvarterhus	-8.000.000 kr.
Ustøttede arbejder: Reparation af altaner, nye opgangsdøre/kælderdøre, nye køkkener, nye badeværelser, varmeanlægget separeres til decentrale teknik- rum, nye dørtelefonlæg, nye eltavler.	15.945.737 kr.
I alt	63.336.737 kr.

I henhold til almenlovens § 91, stk. 6 og 7, kræves der kommunegaranti for den del af lånet, der ligger udover 60 % af realkreditinstitutternes vurdering af ejendommen. (Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen).

I henhold til den midlertidige støtteordning § 91 opdeles belåningen i støttet og ustøttet lån. Det støttede lån vil sandsynligvis blive placeret som yderste prioritet, og Landsbyggefonden yder regaranti for halvdelen af kommunens garanti.

Sprotoften vurderer på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for garantistillelse for lånet på den ustøttede del. Dette vil blive afklaret i forbindelse med hjemtagelse af lånetilbud.

Den foreløbige beregning af huslejen viser en stigning på ca. 41 % fra nuværende ca. 510 kr./m<sup>2</sup> til 720 kr./m<sup>2</sup>. Boligerne bliver mellem 80 og 115 (124,5) m<sup>2</sup> og består af 2, 3, og 4- værelses lejligheder.

Renoveringsprojektet har været forelagt afdelingens beboere på et ekstraordinært afdelingsmøde 16. december 2009, hvor projektet blev tiltrådt af de tilstedeværende beboere.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunegaranti for det støttede lån, der ligger ud over 60 % af kreditforeningens vurdering. Huslejestigningen kan få en negativ indflydelse på eventuel boligstøtte.

### **Indstilling**

Det indstilles, at projektet godkendes og indstilles til Landsbyggefondens godkendelse, hvormed Nyborg Kommune accepterer, at

- anskaffelsessummen på renoveringsarbejder (Skema A) og på forbedringsarbejder i alt 63.336.737 kr. godkendes og indstilles til Landsbyggefondens godkendelse.
- stille kommunegaranti for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af kreditforeningens vurdering af ejendommen for så vidt angår det støttede lån (Landsbyggefonden giver regaranti på halvdelen af kommunegarantien).
- kvarterhuset etableres i en selvstændig afdeling, og der fremsendes Skema A, hvor de 8.000.000 kr. fra Landsbyggefonden overføres til kvarterhuset.
- driftsbudgettet med den foreløbige beregnede husleje på 720 kr. m<sup>2</sup> godkendes.
- såfremt lejlighedsstørrelsen på type D1 fastholdes, skal der foreligge dispensation fra støttebekendtgørelsens § 15, stk. 2.

- forbehold i forbindelse med byggetilladelsen opfyldes.

### **Sagen afgøres i**

Byrådet

### **Bilag**

450-2012-163781 Kortbilag - Andelsboligforeningen Sprotoften afdeling 3 - Sprotoften 1 A - E og 2 - 4, 5800 Nyborg

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 13. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

Det bemærkes, at **helhedsplanen for renovering i alle Sprotoftens 5 afdelinger** har været forelagt på ekstraordinært beboermøde 16. december 2009, hvor der er truffet beslutning om renovering.

### **Beslutning i Økonomiudvalget 20. august 2012:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

### **Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Godkendt.

### **Bilag**

Kortbilag - Andelsboligforeningen Sprotoften afdeling 3 - Sprotoften 1 A - E og 2 - 4, 5800 Nyborg

## Punkt 13: Meddelelser

### Sagsfremstilling

#### 13. Meddelelser

Sagsnr.	450-2012-1275	Initialer	TJO	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

### Sagsfremstilling

- Østfyns Handicapforening
- Papirindsamling – Borgmesterens møde med foreninger

#### **Beslutning i Byrådet 28. august 2012:**

*Fraværende: Elsa Knudsen (F)*

Til orientering.

**Punkt 14: Lukket: Køb af ejendommen Assensvej 20, Ørbæk**

**Punkt 15: Lukket: NFS A/S - møder 21.8.2012**

**Punkt 16: Lukket: Køb af ejendom hvor Kampsportens Hus kan etableres**

## **Punkt 17: Lukket: Meddelelser**