

REFERAT Kommunalbestyrelsen 2005-2020 d. 20-12-2010

Mødedato Mandag d. 20. december 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Samsø Ældreboligselskab - Beslutning om udpegning af midlertidig forretningsfører - KB.....	3
GENBEHANDLING: Beslutning om støtte til 12 almene familieboliger "passivhuse" ved Viemose	5
Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB.....	7
Tillæg til: Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB.....	10

Punkt 208: Samsø Ældreboligselskab - Beslutning om udpegning af midlertidig forretningsfører - KB

Samsø Ældreboligselskab - Beslutning om udpegning af midlertidig forretningsfører - KB

208. Samsø Ældreboligselskab - Beslutning om udpegning af midlertidig forretningsfører - KB

J.nr.: 03.02.01G01 Init.: AS / Aarhus Kommune, Jørn H. Nielsen ÅBEN SAG

Problemstilling:

Samsø Ældreboligselskab og dets forretningsfører har afvist at anerkende, at Boligkontoret Danmark er udpeget som midlertidig forretningsfører for Samsø Ældreboligselskab, jf. almenboliglovens § 165, stk. 3. I henhold til kommunalbestyrelsens beslutning af 6. april 2010 fik den midlertidige forretningsfører til opgave at sikre gennemførelse af beboerklagenævnets afgørelser om udførelse af isoleringsarbejder i ældreboligselskabet. Det blev samtidig besluttet, at udgiften for isoleringsarbejderne skulle afholdes af afdelingen og udgiften for den midlertidige forretningsfører skulle afholdes af ældreboligselskabet. På trods af den midlertidige forretningsførers opgave og funktion har Samsø Ældreboligselskab og dets forretningsfører afvist at betale regningen for isoleringsarbejderne. Sagsfremstilling: Beboerklagenævnet har i 2007 truffet afgørelse om udførelse af isoleringsarbejder i en række lejligheder i Samsø Ældreboligselskab. Da Samsø Kommune er tilsynsmyndighed med de almene boligorganisationer, er kommunen forpligtet til at sikre gennemførelse af Beboerklagenævnets afgørelser. Statsforvaltningen Midtjylland har flere gange, senest med brev af 15. februar 2010, anmodet Samsø Kommune om at sikre gennemførelse af Beboerklagenævnets afgørelser i Samsø Ældreboligselskab.

I slutningen af 2009 gav kommunen derfor Samsø Ældreboligselskabet et pålæg om gennemførelse af isoleringsarbejder for at sikre opfyldelse af beboerklagenævnets afgørelser herom. Ældreboligselskabets afviste at følge pålægget, og kommunen indsatte herefter en midlertidig forretningsfører, Boligkontoret Danmark, med den ene opgave, at sikre gennemførelse af beboerklagenævnets afgørelser. Det blev samtidig fastslået, at udgiften til isoleringsarbejderne skal betales af afdeling (via en husleje forhøjelse), og at udgiften til den midlertidige forretningsfører skal betales af ældreboligselskabet.

Isoleringsarbejderne er nu gennemført, og Boligkontoret Danmarks afrapportering blev behandlet på kommunalbestyrelsens møde den 14. december 2010. Samsø Ældreboligselskab, ved dets formand, Rolf Nielsen, og dets forretningsfører, Dan Ejendomme A/S, har afvist at betale regningen for de udførte isoleringsarbejder, uanset at den midlertidige forretningsfører er øverste myndighed i forhold til denne konkrete sag.

Samsø Kommune har udstedt påbud af 9. december 2010 (bilag 1).

Eneste mulighed for, at Samsø Kommune kan sikre en fuldstændig gennemførelse af kommunalbestyrelsens beslutning af 6. april 2010 er at udpege en ny midlertidig forretningsfører, der overtager den fulde administration og ledelse af Samsø Ældreboligselskab.

Administrationen indstiller derfor, at kommunalbestyrelsen udpeger en ny midlertidig forretningsfører for Samsø Ældreboligselskab i henhold til almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3. Den midlertidige forretningsfører overtager hermed administrationen og alle de funktioner som på nuværende tidspunkt varetages af ældreboligselskabets repræsentantskab, bestyrelse og afdelingsbestyrelse, dvs. det gældende beboerdemokrati sættes ud af kraft. Den midlertidige forretningsfører får til opgave endeligt at afslutte sagen om gennemførelse af isoleringsarbejderne i Samsø Ældreboligselskab, samt efterfølgende at sikre genindførelse af beboerdemokratiet i ældreboligselskabet. Det indstilles endvidere, at Administrationen bemyndiges til at indgå aftale med den midlertidige forretningsfører. Som midlertidig forretningsfører foreslås udpeget Boligkontoret Danmark.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Beboerklagenævnets afgørelser af 7. maj 2007 og 14. august 2007.
Statsforvaltningens anmodning af 29. oktober 2010.

Lovgrundlag:

Kommunalbestyrelsen fører i henhold til § 164 og § 166 i lov om almene boliger tilsyn med almene boligorganisationer. Som en konsekvens heraf skal kommunalbestyrelsen sikre, at beboerklagenævnets afgørelser gennemføres i

boligorganisationerne.

Statsforvaltningen har konkret truffet afgørelse om, at Samsø Kommunalbestyrelse skal sikre, at beboerklagenævnets afgørelser gennemføres i Samsø Ældreboligselskab.

Almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3, om indsættelse af en midlertidig forretningsfører til at forestå administration og ledelse af en almen boligorganisation.

Høring/partshøring:

Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse og Dan-Ejendomme A/S er blevet gjort bekendt med, at Administrationens har til hensigt at stille forslag om at udpege en midlertidig forretningsfører efter almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3.

Høringssvar er vedlagt som bilag 2.

Historik:

Fremgår af beskrivelsen af sagsfremstillingen.

Løsningsmuligheder:

Udpegning af en midlertidig forretningsfører for Samsø Ældreboligselskab, der overtager administrationen og ledelsen af Samsø Ældreboligselskab.

Faglige overvejelser:

Ingen.

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

Ingen.

Økonomi:

Ingen.

Andre konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Det indstilles, at kommunalbestyrelsen udpeger en midlertidig forretningsfører for Samsø Ældreboligselskab i henhold til almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3. Den midlertidige forretningsfører får til opgave endeligt at afslutte sagen om gennemførelse af isoleringsarbejderne i Samsø Ældreboligselskab, samt efterfølgende at sikre genindførelse af beboerdemokratiet i ældreboligselskabet. Som midlertidig forretningsfører foreslås Boligkontoret Danmark.

Det indstilles endvidere, at Administrationen bemyndiges til at indgå aftale med den midlertidige forretningsfører.

Driftdirektøren indstiller til politisk beslutning.

Bilag:

1. Påbud af 9. december 2010.
2. Høringssvar.

Bilag:

Bilag 1 - Påbud af 9. december 2010

Bilag 2 - Høringssvar

Beslutning i Ekstraordinært kommunalbestyrelsesmøde den 20. december 2010:

Indstillingen godkendt.

Økonomiudvalget undersøger mulighederne for at støtte Skoleparken.

Bilag

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 1 - Påbud af 9. december 2010

Punkt 209: GENBEHANDLING: Beslutning om støtte til 12 almene familieboliger "passivhuse" ved Viemosevej -Skema A. - ØU - KB

GENBEHANDLING: Beslutning om støtte til 12 almene familieboliger "passivhuse" ved Viemosevej -Skema A. - ØU - KB

209. GENBEHANDLING: Beslutning om støtte til 12 almene familieboliger "passivhuse" ved Viemosevej -Skema A. - ØU - KB

J.nr.: □ Init.: aujt ÅBEN SAG

Problemstilling:

I forlængelse af Kommunalbestyrelsens godkendelse af Midtjysk Boligselskab som driftsherre for opførelse af 12 almene familieboliger ved Viemosevej, har boligselskabet fremsendt skema A (elektronisk indberetning af programoplæg til socialministeriet - BOSSINF) med anmodning om godkendelse. Sagsfremstilling:

Redegørelse for grundlag til skema A, herunder projektets samlede økonomi og nøgletal m.v. fremgår af vedlagte følgeskrivelse af 23.11.2010 fra Midtjysk Boligselskab.

Almenboliglovens vilkår, om at antallet af ledige boliger, på tilsagnstidspunktet for skema A, ikke må overstige 2 %, påregnes overholdt. Endelig beregning vil ske på grundlag af seneste opgørelse primo december. Dokumentation med beregning vil foreligge ved mødet i ØU.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Udtalelse fra regnskabsgruppen vil foreligge ved mødet.

Lovgrundlag:

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. jf. lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 429 af 28. april 2010 og § 2 i lov nr. 730 af 25. juni 2010.

Høring/partshøring:

Ingen høring

Historik:

29.09.2010 har TU godkendt lokalplanlægning for almene familieboliger ved Viemosevej opført som "passivhuse".

09.11.2010 har KB godkendt Midtjysk Boligselskab som driftsherre og salg af areal til opførelse af 12 boliger, betinget at der ikke er over 2% ledige almene boliger på Samsø.

24.11.2010 har TU indstillet forslag til *Lokalplan 69 – Passivhuse ved Viemosevej* til videre godkendelse i ØU og KB.

Løsningsmuligheder:

- Godkendelse af skema A, herunder kommunal grundkapital på kr. 1.536.000 svarende til 7 % af de samlede anlægsudgifter samt kommunal lånegaranti på 17.155.000 kr.

- Afslag på godkendelse af skema A

Faglige overvejelser:

Ingen bemærkninger

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

Af kommuneplan 2009-21 fremgår:

Det er Kommunalbestyrelsens mål i de kommende år at tiltrække en bredt sammensat befolkningsgruppe - både resursestærke børnefamilier og ældre. Der lægges derfor stor vægt på, at der sikres et både varieret og attraktivt udbud af boliger og byggemuligheder.

Økonomi:

Den kommunale medfinansiering / grundkapital udgør 1.536.000 kr.

Grundkapitalen finansieres ved salg af grundareal til byggeriet til 400 kr/m², i alt 1.925.000 kr. Provenu ved handel tilføres kassen via Teknisk afdelings regnskab.

Af skema A fremgår, at den samlede anskaffelsessum delvis finansieres med et støttet lån på 21.442.000 kr.

Realkreditinstituttet kræver en kommunal garanti på 80 %, svarende til 17.155.000 kr. Den kommunale garanti kan ikke opgøres endeligt før byggeriet er opført. Når byggeriet er opført og vurderet, opgøres garantien på grundlag af ejendommens værdi (markedsværdien)

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at:

- skema A vedr. opførelse af 12 familieboliger med en samlet udgift på 23.447.000 kr. godkendes
- optagelse af et støttet lån på 21.442.000 kr. til delvis finansiering af udgifterne godkendes
- der ydes 80 % kommunal garanti, svarende til 17.155.000 kr.
- der ydes kommunal grundkapital på 1.536.000 kr., svarende til 7 % af de samlede anlægsudgifter.

Driftdirektøren anbefaler indstillingen.

Bilag:

Passivhuse - Skema A

Midtjysk Boligselskab - følgeskrivelse 2010 11 23

Boligkontoret Danmarks notat af 9. december 2010 vedr. kommunegaranti

Notat vedr. genbehandling af beslutning om støtte til 12 almene familieboliger

Notat vedr. lejeledighed

Notat vedr. boligmængde

Beslutning i Økonomiudvalget den 7. december 2010:

Det indstilles, at der foretages genforhandling m. h. p. at nedsætte procenten for kommunegaranti.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 14. december 2010:

Udsættes m.h.p. yderligere undersøgelser.

Beslutning i Ekstraordinært kommunalbestyrelsesmøde den 20. december 2010:

4 stemte for og 6 stemte imod.

Imod stemte Marcel Meijer, Inge-Dorthe Larsen, Erling Sundstrøm, Henrik Kjær, Carsten Bruun og Per Søgård. Og forslaget faldt.

Bilag

Passivhuse - Skema A

Midtjysk Boligselskab - følgeskrivelse 2010 11 23

Boligkontoret Danmarks notat af 9. december 2010 vedr. kommunegaranti

Notat vedr. genbehandling af beslutning om støtte til 12 almene familieboliger

Notat vedr. lejeledighed

Notat vedr. boligmængde

Punkt 210: Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB

Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB

210. Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB

J.nr.: □ Init.: aujt ÅBEN SAG

Problemstilling:

Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 i forlængelse af TU-beslutning 29.09.2010 i sag nr. 75 om lokalplanlægning for bl.a. 12 passivhuse ved Viemosevej. Sagsfremstilling:

Efter anmodning fra Boligkontoret Danmark / Midtjyds Boligselskab har TU den 29.09.2010 besluttet at der skal gennemføres lokalplanlægning for opførelse af passivhuse på et areal beliggende mellem Viemosevej og Østerløkkevej som en del af matr. nr. 10 m, Tranebjerg By, Tranebjerg.

Området er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 79-1140 udlagt til bl.a. blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Planforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

Betegnelsen *passivhus* er ikke beskyttet, idet alle har lov til at kalde en bygning for et *passivhus*. Der eksisterer imidlertid en certificeringsordning, således at kun huse der opfylder en række nøje definerede bestemmelser kan opnå et certifikat som *passivhus*. Certificeringsordningen er udviklet af Passiv Haus Institut i Darmstadt (PHI), som også står bag udviklingen af *passivhus*-konceptet. En karakteristisk bestemmelse i certificeringen er, at et *passivhus* har et energiforbrug til rumopvarmning, som ligger under 15 kWh/m² bolig pr. år.

Lavenergibyggeri kan, med forbehold for forskellig beregningsmodel m.v. og på basis af energirammen for en almindelig bolig jf. BR08, klassificeres og ranglistes således, efter et faldende energiforbrug:

Lavenergi klasse 2	75 %
Lavenergi klasse 1 og Lavenergibygninger klasse 2015	50 % (30 kWh/m ² bolig pr. år)
0-energihus	35 %
Passivhus	25 % (15 kWh/m ² bolig pr. år)

Idet BR10 ikke har fastlagt bestemmelser for *passivhuse* er der i lokalplanforslaget, på ovenstående grundlag, fastlagt en energiramme 50 % under *Lavenergibygninger klasse 2015*.

Som det fremgår af lokalplanforslaget, er der foretaget miljøscreening jf. *Lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 936 af 24. september 2009*.

Screeningen vedlægges som bilag.

Jævnfør screeningen er planforslaget ikke omfattet af lovens bilag 3 eller 4 og det vurderes, at planforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Samlet vurderes det derfor, at planforslaget ikke er omfattet af Miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

På grundlag af udtalelse fra Naturafdelingen er der indarbejdet bestemmelser om, hvor det er muligt at aflede overfladevand til/via åbne render og mindre vandhuller under iagttagelse sikkerhedsmæssige aspekter i forhold til børns færden og leg i området.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Naturafdelingen:

Der er ikke registreret beskyttet natur, beskyttelseslinjer eller fortidsminder / diger i lokalplanområdet. Ved besigtigelse af området er det ligeledes konstateret, at de eksisterende forhold ikke stiller særlige krav til hensyn ift. natur -og landskabsbeskyttelse. Dog undtaget de terrænmæssige forhold, men regulering af dette fremgår allerede af lokalplan forslaget.

Af kommuneplanen fremgår det på side 14, at der ved lokalplanlægning skal sikres gunstige bevaringsmuligheder for Bilag IV arter (strengt beskyttede arter, habitatdirektivet). Lokalplanforslaget bør forholde sig til dette.

Det kan argumenteres, at området vurderes at være for lille (ca. 1 ha) til at der opstilles specifikke vilkår til etablering af nye, større naturarealer, vandhuller el. lign. Lokalplanen bør dog som minimum indeholde muligheden for etablering af mindre naturarealer, f.eks. et mindre vandhul / "gadekær" på ca. 100 m² på fællesarealet, eller "åbne afløb" / render af overfladevand fra befæstede arealer inden det løber i regnvandsledningen.

Samsø Spildevand A/S:

Udtalelse vil foreligge inden mødet.

Lovgrundlag:

Planloven.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høring/partshøring:

Forslaget vil efter politisk godkendelse sammen med miljøscreeningen blive offentliggjort med en høringsperiode på hhv. 8 og 4 uger.

Historik:

TU godkendte på møde 29.09.2010 i sag nr. 75 igangsætning af lokalplanlægning for bl.a. 12 passivhuse ved Viemosevej.

KB godkendte på møde 9.11.2010 i sag nr. 181 at sælge det ca. 4,800 m² til boligselskabet.

Løsningsmuligheder:

1. Godkendelse af forslag til Lokalplan 69 – *Passivhuse* ved Viemosevej og at forslaget offentliggøres med en høringsperiode på 8 uger. Sammen med lokalplanforslaget offentliggøres den tilhørende Miljøscreening af 2.11.2010 med en høringsperiode på 4 uger.

2. Forslag til Lokalplan 69 – *Passivhuse* ved Viemosevej, tilbagesendes til videre omarbejdning på grundlag af vilkår fastlagt i beslutningen.

3. Afslag på lokalplanlægning til det aktuelle formål.

Faglige overvejelser:

I tilknytning til lokalplanlægning for området og den hermed øgede trafik bør der ske en planlægning af de overordnede trafikale forhold omkring Viemosevej, Bryggervej og Østerlækkevej.

Som forslag kan nævnes en ændring af den nuværende indkørsel fra Østerlækkevej til Viemosevej 34 (Søren Bertel) ændres til offentlig vej (kommunevej eller privat fællesvej) og videreføres til området sydøst for Frederiksberg.

Viemosevej forlænges til denne, hvilket vil aflaste knudepunktet ved Bryggervej. Evt. kan Viemosevej her helt lukkes for motorkørsel, således at denne trafik henvises til ny adgang via Østerlækkevej.

Som anført i udtalelse fra Naturafdelingen kan vurderes at lokalplanområdet er for lille til at der opstilles specifikke vilkår til etablering af nye, større naturarealer, vandhuller el. lign. Som alternativ kan påpeges at det tilsigtede formål kunne sikres ved en passende "naturpleje af den nærliggende mose ved Frederiksberg evt. suppleret med et mindre vandhul, måske som bufferbassin for overfladevand, på hjørnearealet øst for lokalplanområdet.

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

Lokalplanforslaget anses som værende i overensstemmelse med målsætninger i Kommuneplan 2009-23 om, citat:

Miljø og Klima

Lavenergibyggeri: Samsø Kommune har allerede to lokalplaner, hvor der er stillet krav om lavenergibyggeri energiklasse 2 – Holms Bakke og de kommunale byggegrunde på Toften. Samsø Kommune arbejder med et generelt krav om lavenergibyggeri ved nybyggeri på Samsø, så fx de kommende sommerhusudstyknings bliver omfattet af et krav om brug af vedvarende energiteknologier.

Boliger og Byggeri

Kommunalbestyrelsen ønsker, at visionen om bæredygtighed og VEØ-tankegangen også kommer til udtryk ved nybyggeri og ved eventuel omdannelse af eksisterende områder i byerne. Det kan fx ske ved at stille særlige krav til materialeanvendelse, energiforsyning, vandafledning mv.

Økonomi:

Kommunens andel i udarbejdelse af lokalplanforslaget samt offentliggørelse m.v. afholdes under Teknisk afdelings budget.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller:

1. Godkendelse af forslag til Lokalplan 69 – *Passivhuse* ved Viemosevej og at forslaget offentliggøres med en høringsperiode på 8 uger.

Sammen med lokalplanforslaget offentliggøres den tilhørende Miljøscreening af 2.11.2010 med en høringsperiode på 4 uger.

Driftdirektøren anbefaler indstillingen

Bilag:

Forslag Lokalplan 69 Viemosevej 2010

MV Screening LP Viemosevej 2november 2010

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 24-11-2010:

Indstillingen anbefales, dog således at det præciseres jvf. s. 5: At regnvandet afledes til regnvandsledning og jvf. s. 7 (B1 og B2) rettes til (V1 og V2).

Beslutning i Økonomiudvalget den 7. december 2010:

Anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 14. december 2010:

Udsat jvf. punkt 192.

Beslutning i Ekstraordinært kommunalbestyrelsesmøde den 20. december 2010:

Tilbagesendes til TU.

Bilag

Forslag Lokalplan 69 Viemosevej 2010

MV Screening LP Viemosevej 2november 2010

Punkt 211: Tillæg til: Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB

Tillæg til: Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB

211. Tillæg til: Godkendelse af Forslag til lokalplan 69 - Passivhuse ved Viemosevej. - ØU - KB

J.nr.: Init.: aujt ÅBEN SAG

Problemstilling:

Ændring af § 8 i *Forslag til lokalplan 69*. Sagsfremstilling:

Ved den politiske behandling i TU 24.11.2010 blev rejst spørgsmål om begrebet ”passivhus” og den i § 8 angivne energiramme 50 % under *Lavenergibygnings klasse 2015*.

For at sikre en klassificering, der ikke giver anledning til misforståelser, er spørgsmålet efterfølgende drøftet med boligselskabet og der er enighed om at foreslå energirammen ændret således, at boligerne opføres som klassificerede passivhuse og § 8 ændret til:

Boligbyggeri skal opføres som PHPP-klassificeret passivhus efter retningslinjer udarbejdet af Passiv Haus Institut i Darmstadt (PHI).

Løsningsmuligheder:

1. § 8 ændres til:

Boligbyggeri skal opføres som PHPP-klassificeret passivhus efter retningslinjer udarbejdet af Passiv Haus Institut i Darmstadt (PHI).

2. Nuværende formulering af § 8 fastholdes

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller:

1. § 8 ændres til:

Boligbyggeri skal opføres som PHPP-klassificeret passivhus efter retningslinjer udarbejdet af Passiv Haus Institut i Darmstadt (PHI).

Driftdirektøren anbefaler indstillingen.

Beslutning i Ekstraordinært møde i udvalget for teknik og miljø den 7-12-2010:

Anbefales.

Beslutning i Økonomiudvalget den 7. december 2010:

Teknisk afdelings indstilling anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 14. december 2010:

Udsat jvf. punkt 192.

Beslutning i Ekstraordinært kommunalbestyrelsesmøde den 20. december 2010:

Tilbagesendes til TU.