

Anlægsbevilling og forhøjelse af rådighedsbeløb i forbindelse med overdragelse til grundejerforeninger (B)

Sagsfremstilling

11. Anlægsbevilling og forhøjelse af rådighedsbeløb i forbindelse med overdragelse til grundejerforeninger (B)

Sagsnr.: 330-2011-56694

Dok.nr.: 330-2015-576467

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Godkendelse af ansøgning om et rådighedsbeløb og en anlægsbevilling til færdiggørelse af udstykningsområder, som er overdraget til grundejerforeningerne, men har en del mangler. Sagen er senest behandlet i Byrådet den 20. april 2015 som orienteringssag.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af diverse lokalplaner for boligområder, er der i en del af lokalplanerne indsat bestemmelse om at grundejerforeninger efterfølgende skal forestå drift og vedligeholdelse af fx fælles friarealer, veje, stier, parkeringspladser, belysning, ledningsanlæg osv. Det betyder, at fællesarealerne skal overdrages til grundejerforeningerne, så de overtager driften af disse. Denne her sag indeholder byggemodningsager fra perioden 2000-2010 og som alle er udført, færdigmodnet og overdraget til grundejerforeningen. Det har i den forbindelse været nødvendigt at få færdiggjort de aftaler der er indgået med grundejerforeningerne ved selve overdragelsesforretningen og indledt flere undersøgelser om kravene fra dem var berettiget eller ej. Denne sag giver en status i verserende og afsluttede sager.

Overblik over status i verserende og afsluttede sager pr. 1. november 2015:

Grundejerforeningen Storebælts Erhvervspark og Grundejerforeningen Vejsgårdtoften er begge afsluttet.

Ejerlauget Kassebjerggaard

Mangler kun tinglysning af skødet vedrørende overdragelse af fællesarealerne til Ejerlauget. Der søges om yderligere bevilling på 30.000 kr. til afholdte og forventede udgifter. Sagen forventes afsluttet derefter.

Grundejerforeningen Mosevænget

Der søges om yderligere bevilling på 9.000 kr. til afholdte udgifter. Sagen er herefter afsluttet.

Grundejerforeningen Musholmparken

Der udestår udtynding af hæk som udføres i uge 45-47. Derefter mangler kun underskrift af købsaftale og endelig tinglysning. Sagen forventes afsluttet derefter. Der søges om yderligere bevilling på 89.000 kr. til afholdte og forventede udgifter.

Grundejerforeningen Vejsgårdparken

Tilbage er kun de vandlidende arealer på grund af traktose (traktorer som kører på samme areal mange gange). Der skal dybdepløjes, som forventes at kunne afhjælpe problemet. Der er dog SK-forsyningsledninger i jorden som besværliggør dette. Der prøves ved forhandlingens vej at komme igennem med en løsning sammen med grundejerforeningen. Derudover mangler der underskrift af købsaftale og derefter tinglysning. Der søges om yderligere bevilling på 110.000 kr. til afholdte og forventede udgifter.

Grundejerforeningen Højbjergparken

Grundejerforeningen er stiftet og fællesarealerne er overdraget til grundejerforeningen.

Afventer at grundejerforeningen mødes for endelig afklaring. Derefter udestår kun underskrift af købsaftale og endelig tinglysning. Hvis grundejerforeningen stadig ikke kan/vil blive enige, kan det blive nødvendigt at tvinge dem

ved at gå rettens vej, jævnfør tidligere lignende sager. Der søges om yderligere bevilling på 81.000 kr. til afholdte og forventede udgifter.

Grundejerforeningen Merkurvej

Grundejerforeningen Merkurvej dækker vejene Merkurvej, Neptunvej, Saturnvej og Uranusvej. Overdragelse af fællesarealer og vejanlæg til grundejerforeningen er ikke afsluttet, fordi de ikke er tilfreds med dele af fællesarealerne og vejanlæggenes tilstand. Fællesarealerne er ekstrem vandlidende hvilket betyder, at arealerne ikke er brugbare store dele af året og planter herunder beplantningsbælte og hække ikke kan gro. I vejene er der forholdsvis mange sætninger og revner selvom der tidligere har været foretaget mangelfhjælpning af entreprenøren.

Der er derfor igennem de sidste to år igangsat flere undersøgelser for at klarlægge årsager og finde tekniske løsninger på problemerne.

Der er foretaget grubning på dele af fællesarealerne, geoteknisk undersøgelser i vejanlæg, opmålinger, flere besigtigelser, indhentet tilladelse hos SK Forsyning og endelig tilsyn med pejleboringer.

Derudover er der udarbejdet skitseprojekt for fællesarealerne og indhentet tilstandsrapport og løsningsforslag på reparation af vejanlæg. Disse løsningsforslag er efterfølgende forelagt grundejerforeningen til godkendelse. Grundejerforeningen Merkurvej har afholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2015, hvor de godkendte oplæg til løsning, som beskrevet i denne sag.

Der vedlægges bilag 1, som er et teknisk notat og bilag 2 viser linedræning.

SK Forsyning har nu endelig godkendt, at der kan foretages den ekstra dræning og geoteknikerne har også sagt god for løsningsforslagene.

Der søges om en yderligere bevilling på 889.000 kr. til afholdte og forventede udgifter.

Kommunens advokat udtaler følgende: "Ud fra en juridisk vurdering kan jeg, i fortsættelse af min tidligere tilkendegivelser klart bekræfte, at Grundejerforeningen har et berettiget krav på afhjælpning, og at kommunen efter min bedste overbevisning desværre ikke kan frigøre sig for et erstatningsansvar, i det de konstaterede mangler klart må betegnes som væsentlige i forhold til den standard, som en grundejerforening kan forvente at modtage ved overtagelsen af fællesarealer og vejarealer".

I bilag 3 skema til ansøgning af udgiftsbevilling og rådighedsbeløb m.m. fremgår en oversigt over, hvilke omkostningstyper, der forventes på de respektive foreninger.

Retligt grundlag

Styrelsesloven og kommunens kasse- og regnskabsregulativ.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at:

1. Godkende anlægsbevillingen, så manglerne kan udbedres.
2. Ikke at godkende anlægsbevillingen og dermed ikke at udbedre manglerne. Kommunen vil formentlig blive sagsøgt af grundejerforeningen.

Vurdering

Centerchefen for Kommunale Ejendomme anbefaler, at Byrådet godkender anlægsbevillingen, så manglerne kan udbedres.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

På Byrådsmødet den 20. april 2015 blev der orienteret om, at der stadig var sager som var i gang og derfor ikke kunne gøres endeligt op, før der var indhentet prisoverslag på manglerne. Det er der nu indhentet og beskrives i denne sag.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2015	2016	2017	2018
Bevillingsønske					
Drift					
Anlæg, sted 002610	01.05	440	768		
Afledt drift					
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen		-440	-768		

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. at Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler, at der gives en anlægsbevilling på 1,208 mio. kr. til stednr. 002610 Stiftelse af grundejerforeninger til udbedring af fejl og mangler i boligområderne.
2. at Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler, at der gives et rådighedsbeløb på 0,44 mio. kr. i 2015 samt et rådighedsbeløb på 0,768 mio. kr. i 2016 til stednr. 002610 Stiftelse af grundejerforeninger
3. at Rådighedsbeløbet på samlet 1,208 mio. kr. finansieres af kassen.
4. at sagen sendes videre til behandling i Byrådet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 23. november 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A), Michael Gram (Udenfor partierne)

Michael Gram (Uden for partierne), inhabil, da han er medlem af Grundejerforeningen Højbjergparken.

Anbefales.

Økonomiudvalget ønsker stedet, og ikke kun vejnavnet, oplyst til Byrådets behandling af sagen.

Bilag

330-2015-598922	Bilag 2 - Liniedræn Merkurvej
330-2015-598911	Bilag 1 - Teknisk Notat Merkurvej
330-2015-601748	Bilag 3 - Oversigt over behov for udgiftsbevillinger for grundejerforeninger

Beslutning i Byrådet den 30. november 2015:

Fraværende: Michael Gram (Udenfor partierne)

Michael Gram (Uden for partierne) gjorde opmærksom på, at spørgsmålet om hans habilitet skulle vurderes, idet Michael Gram er medlem af Grundejerforeningen Højbjergparken. Byrådet vurderede, at Michael Gram var inhabil, og han deltog derfor ikke i sagens behandling.

At 1 til 3 blev godkendt.