



Til beboerne
på Borgmester Andersens Vej
Afd. 920 11

Dato 28.10. 2024

skole

Referat fra ekstraordinært afdelings- orienteringsmøde
Mandag den 28. november 2024 kl. 19.00
Beboerhuset Vesterkobbel 36a

Referat:

Allan bød velkommen og glædede sig over, at der var mødt så mange

1. Valg af dirigent.
 - Jens Peder Nørgaard.

2. Valg af referent.
 - Jette Wolff

3. Orientering om planer om lokalplan for afdelingen for at spare ejendomsskat og for at give mulighed for på sigt at opføre rækkehuse.
 - Hans Peter udleverede notat om administrationens ønske om lokalplan, der tidligere har været udleveret sammen med dagsordenen til afdelingsmødet 5. september 2024 samt oplysning om de forventede ejendomsvurderinger.

Fakta om betydningen af den nuværende og evt. kommende ejendomsskat/grundskyld kopieret fra referatet fra afdelingsmødet i september.

Afdeling 11 som den er i dag:

- Ingen lokalplan betyder, at afd. beskattes ud fra en bebyggelsesprocent på 60%
- Dog er bebyggelsesprocent på 30 %,
- Grønne områder = større udgift til gartnerarbejde
- Incl. i nuværende husleje er ca. 600 kr. til ejendomsskat

Administrationen, Hans Peter, foreslår:

- Anmode kommunen om at få udarbejdet lokalplan
- Bebyggelsesprocent på 40 %
- Ejendomsskatten kan falde
- Mulighed for at opføre 16 – 20 flere boliger, rækkehuse på de grønne plæner.
- Ændres bebyggelsesprocenten ikke, bliver andel af ejendomsskat i vores månedlig husleje ca. 900 kr. efter 12 år mod de 600 kr. i dag.

Fordel for afdeling 11 på sigt:

- Forventet lavere huslejestigning
- Flere boliger til at betale ejendomsskatten
- Færre udgifter til de grønne områder.
- Beboere i afd. 11 får fortrinsret til rækkehusene med mulighed for egen have
- Lokalplan med f.eks. bebyggelsesprocent på 40 % gør, at repræsentantskabet eller organisationsbestyrelsen ikke kan beslutte bebyggelsesprocent på 60 % uden accept fra beboerne.

Fordel for Søbo:

- Attraktive boliger der er efterspørgsel efter rækkehuse
- Der er ikke råd til at købe grunde i Sønderborg med bebyggelse i et plan.
- Byggeri i bestående afdeling og dermed belastes administrationen ikke væsentligt efter førstegangsudlejning.

Købes der byggegrunde i den indre by, skal byggeriet op på 4 etager, for at det er rentabelt. Fordelen ved at få ændret lokalplanen til bebyggelsesprocent til 40 % er udover, at huslejen ikke forventes at stige i de nuværende boliger, at huslejen i evt. nye rækkehuse bliver lavere, fordi der bygges på de nuværende grønne områder end, hvis der bygges på en ny købt grund.

Arkitekt Jacob fra Blaavand og Hansson gennemgik udleveret materiale med forslag til, hvordan eventuelle rækkehuse kan placeres. Der var tegninger over både et og to plans rækkehuse.

- Etplans huse forventes at få en højde på ca. 5,5 meter og toplans huse en højde på 7,5 meter.
- For at illustrere højden vil tagryggen på etplanshusene nå op til tagrenderne på de nuværende blokke.
- Med toplans rækkehuse vil der ikke være mulighed for, at nuværende gangbesværede beboere at flytte ind i rækkehusene for f.eks. at undgå trapper.

De fleste af de fremmødte ønskede at beholde de grønne områder, ønske om at bevare herlighedsværdien ved at bo i afdeling 11 vægter mere end at betale en lavere husleje.

På mødet kom der følgende ændringsforslag:

- Boliger i området bag ved carportene ved at inddrage stien og udnytte kommunens grund op til Alssundgymnasiet.
Denne løsning vil kræve køb af kommunens grund, inddragelse af stien, krav til afstand til skel over mod Alssundgymnasiet.
- Hjørneområdet ved affaldscontainerne og tørrepladserne udnyttes til udvidelse af blokkene på hver side evt. med flere etager end de nuværende blokke.
- Bygge ny blok ned langs hver side af nedkørselsvejene til blokkene

Formand for hovedbestyrelsen Annelise Lyngkilde opfordrede de fremmødte til, at lokalplanen for afdeling 11 ændres fra en bebyggelsesprocent på 60% til 40 %.

- Hans Peter havde tidligere på mødet oplyst, at få ændret en lokalplan ved kommunen kan ta' op til 10 år.
- Jacob oplyste, at sammen med ansøgning om ændring af lokalplanen skal der overfor kommunen tilkendes grunden til ændringen.
- Hans Peter fortalte at hans arbejde er at udarbejde forslag til hovedbestyrelsen til nye tiltag.

De fremmødte havde en skepsis overfor, om afdelingens beboer i sidste ende har en indflydelse på evt. nyt byggeri.

De fremmødte gav udtryk for:

- Opbakning til at få etableret en lokalplan – om bebyggelsesprocenten skal være 30 %, 40% eller en helt tredje sats skal afgøres på et senere tidspunkt.
- Massiv uvilje mod at bygge rækkehuse på plænerne blandt de fleste.
- Positiv holdning til at skabe nye lejligheder i afdelingen,

Det er SØBO's repræsentantskab, der har den endelige beslutning. Repræsentantskabet består af tre medlemmer fra hver afdeling under SØBO dvs., at vi i afdeling 11 har tre stemmer, der kan påvirke den endelige beslutning.

Kommunen har focus på at få fremme byggeri i Sønderborg by og kan de 16 rækkehuse få kommunen til at fremme godkendelsen af lokalplanen med en bebyggelsesprocent på 40 %,.

Mødet efterlod intet konkret svar, hvor tæt vi er på, om rækkehusene bliver en realitet.

Formanden for organisationsbestyrelsen gav udtryk for, at beboernes reaktioner vil blive taget med i overvejelserne og takkede for det store fremmøde.

Mødet sluttede kl. 20.15.

Underskrift: _____

Underskrift: _____