

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 17-11-2022

Mødedato Torsdag d. 17. november 2022 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 for erhvervs- og planudvalgets bevillingsområde.....	3
Fornyelse af samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og DAMRC.....	6
Orientering om styringsdialoger 2022.....	8
Godkendelse af byggeregnskab for 72 almene familieboliger i Sporbyen.....	11
Forslag til ny procedure for udvalgsbehandling af lokalplaner og kommuneplantillæg i det åbne lan	13
Igangsætning af planlægning for 1. lokalplan Over Hornbæk Helhedsplan.....	15
Igangsætning af planlægning for tillæg kommuneplan og lokalplanlægning for Brotoften, ny bydel	18
Leje af pladser i parkeringshus på Brotoften.....	26
Behandling af forslag og idéer fra fordebat i Øster Tørslev og igangsætning af kommuneplantillæg.	30
Stillingtagen til evt. fornyelse af planlægning for et boligområde ved Tjærbyvangsvej, Dronningbo	32
Mulig anvendelse af tilbagekøbsret, Dalagervej 6, Virring, 8960 Randers SØ.....	35
Gensidig orientering.....	36

Punkt 151: Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 for erhvervs- og planudvalgets bevillingsområde

00.30.00-S00-1-22

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 30. september 2022. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 5. december 2022.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at budgetopfølgningen godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Bevillingsområdet erhverv og plan omfatter tre områder - Erhvervsudvikling, Turisme og Byudvikling - som alle ligger inden for servicerammen.

Drift

Erhverv og plan, drift. Alle beløb er angivet i mio. kr. i 2022-priser.

Service	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillingsansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Erhvervsudvikling	10,6	10,4	0,0	10,4	10,5	0,0	-3,5	-3,4
Turisme	5,9	3,8	0,0	3,8	3,7	-0,1	-0,7	-0,8
Byudvikling	1,8	1,7	0,0	1,7	1,6	0,0	-1,2	-1,2
I alt	18,4	15,9	0,0	15,9	15,8	-0,1	-5,4	-5,5

Bemærkning til tabel. Minus angiver et mindreforbrug i årets resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug.

Opfølgningen viser samlet set et forventet forbrug på driften på 15,8 mio. kr. svarende til et mindreforbrug på 0,1 mio. kr. Overførslerne til 2023 forventes således opjusteret til en opsparring på 5,5 mio. kr.

For erhvervsudviklingsområdet forventes et forbrug på 10,5 mio. kr. svarende til balance på området. Det betyder, at der overføres en opsparring på 3,4 mio. kr. til 2023. I forhold til opfølgningen pr. maj, er forbrugsskønnet nedjusteret med 0,3 mio. kr., hvilket skyldes en korrektion af forbrugsforventninger på flere af projekterne. På området Erhvervsudvikling udmønter erhvervs- og planudvalget bl.a. bevillinger til forskellige projekter fra erhvervs- og udviklingspuljen. Den primære årsag til overførslerne på erhvervsudviklingsområdet er, at bevillinger til projekter kan være flerårige. Der kan således være en tidsmæssig forskydning fra bevilling til udbetaling, hvilket kan medføre udsving i resultat og overførsler fra år til år. Forventet forbrug er forbundet med en vis usikkerhed, da det kan være vanskeligt at forudsige, hvornår projekterne afsluttes, og dermed hvornår forbruget finder sted.

På turismeområdet forventes et forbrug på 3,7 mio. kr. svarende til et mindreforbrug på 0,1 mio. kr. Det betyder, at overført opsparring forventes opjusteret til 0,8 mio. kr. I forhold til opfølgningen pr. maj er forventet forbrug faldet med 0,1 mio. kr.

Området Byudvikling omfatter budget til administration og udvikling af agenda 21 samt til driftssikring af boligbyggeri. I 2022 forventes området at være i balance, hvilket betyder, at overført opsparring fortsat forventes at udgøre 1,2 mio. kr.

Anlæg

Alle beløb er i mio. kr. i 2022-priser

Anlæg	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillingsansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Skattefinansierede anlæg	17,4	3,3	0,0	3,3	7,4	4,1	-24,1	-19,9
Jordforsyning	-27,3	-23,6	0,0	-23,6	-40,9	-17,3	-137,5	-154,7
I alt	-10,0	-20,3	0,0	-20,3	-33,5	-13,1	-161,5	-174,7

Bemærkning til tabel. Minus angiver et mindreforbrug i årets resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug.

På det skattefinansierede område ligger bevillinger vedrørende køb og salg af fast ejendom, Flodbyen Randers, Midtbystrategi samt Coast to Coast Klimabåndet/Randers Fjord. Samlet set forventes en nettoudgift på 7,4 mio. kr. i 2022. For Flodbyen Randers forventes samlet set udgifter for netto 5,4 mio. kr., til realisering af midtbystrategien forventes udgifter på 4,2 mio. kr., og udgifter til øvrige anlæg forventes at udgøre netto 0,4 mio. kr. Omvendt forventes nettoindtægter på 2,7 mio. kr. fra salg af fast ejendom. Da korrigeret anlægsbudget uden overførsler udgør 3,3 mio. kr., viser årets resultat samlet set et nettomerforbrug på 4,1 mio. kr. Der forventes dermed overført 19,9 mio. kr. til 2023. I forhold til opfølgningen pr. maj er der tale om en forbedring på 1,2 mio. kr., som skyldes forventet indtægt på 1,7 mio. kr. fra frikøb af hjemfaldspligt (BY 12/9-2022, pkt. 318).

For jordforsyningsområdet forventes i 2022 en nettomindreudgift på 40,9 mio. kr. svarende til et mindreforbrug på 17,3 mio. kr. Med en overførsel fra 2021 på 137,5 mio. kr. forventes der således overført 154,7 mio. kr. til 2023. I forhold til opfølgningen pr. maj er der tale om en forbedring på 42,6 mio. kr., som skyldes nedjustering af forventningerne til jordkøb samt en samlet nedregulering af de forventede salgsindtægter. Grundet den nuværende markedssituation er forventningen, at der kun sælges et meget begrænset antal byggegrunde til boligformål i resten 2022. På nuværende tidspunkt forventes der ikke købt jord med overtagelse i 2022.

Økonomi

Nedenstående tabel viser de samlede bevillingsmæssige ændringer på erhvervs- og planudvalgets område som følge af budgetopfølgningen. De bevillingsmæssige ændringer vedrører rådighedsbeløb under jordforsyning og summer til 0 kr. i 2022-2025. Herudover søges der samlet set om frigivelse af nettoanlægsbevilling på -4,910 mio. kr.

I forventningerne til regnskabet er der taget højde for de bevillingsmæssige ændringer, som følger af budgetopfølgningen.

Tabel: Tillægsbevillingsansøgninger og anlægsbevillinger pr. 30. september 2022.

Mio. kr.	2022	2023	2024	2025	Anlægsbevillinger 2022
Jordforsyning	0,00				-4,910
I alt	0,00				-4,910

Anlæg, jordforsyning

For jordforsyning vedrører de bevillingsmæssige ændringer rådighedsbeløb, jf. nedenfor. Herudover søges der samlet set om nettoanlægsbevilling på -4,91 mio. kr. under jordforsyning.

Tabel: Jordforsyning, bevillingsændringer. Alle beløb er i mio. kr. i 2022-priser. Budgettal i 2022 til 2025 viser det afsatte rådighedsbeløb

Bevillingsændringer	2022	2023	2024	2025	Anlægsbevillinger
Lindholt, LP503, etape 2, salgsindtægter	-2,445				-2,445
Lindholt, LP503, etape 2, salgsomkostninger	-0,104				-0,104
Lindholt, LP503, etape 4, salgsindtægt	-1,421				0,000
Tjærbyvang2, Pileurtdalen, salgsindtægter	-0,327				-0,327
Sandhøjen/Bakkegårdsvej, Ø. Tørslev, salgsomk.	0,065				0,065
Salg af grunde, boligformål, ramme	4,231				0,000
Virkevangen, etape 1, salgsindtægter	-0,454				-0,453
Virkevangen, etape 1, salgsomkostninger	0,061				0,063
Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salgsindtægt	-0,973				-0,973
Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salgsomk.	0,066				0,065
Sdr. Borup, LP 357, salgsomkostninger	0,018				0,018
Sdr. Borup Syd, LP 523, salgsomkostninger	0,091				0,091
Sdr. Borup Syd, LP 523, salgsindtægter	-0,911				-0,911
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	2,101				0,000
I alt jordforsyning	0,000				-4,910

På området ønskes foretaget følgende bevillingsmæssige ændringer:

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger

Lindholt, LP503, etape 2, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til merindtægter og mindreudgifter i forbindelse med opkrævning af tilslutningsafgifter samt til tilkendte sagsomkostninger.

Tjærbyvang2, Pileurtdalen, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til merindtægter i forbindelse med salg af byggegrunde ved udbud.

Sandhøjen/Bakkegårdsvej, Ø. Tørslev, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til udgifter afholdt til ekstra fundering af grunde.

Virkevangen, etape 1, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside til henholdsvis salg af grund samt salgsomkostninger.

Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside til henholdsvis salg af grunde samt salgsomkostninger.

Sdr. Borup, LP 357, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til kompensationsudgifter i forbindelse med salg af grund.

Sdr. Borup Syd, LP 523, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside til henholdsvis salg af grunde samt salgsomkostninger.

Rådighedsbeløb

Lindholt, LP503, etape 4, salg: Der søges om rådighedsbeløb til salgsindtægter i forbindelse med salg af storparceller.

Salg af grunde, boligformål, ramme: Nettoprovenu fra salg af grunde tilgår rammen.

Salg af grunde, erhvervsformål, ramme: Nettoprovenu fra salg af grunde i 2. og 3. kvartal 2022 tilgår rammen.

Videre proces

Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 5. december 2022.

Punkt 152: Fornyelse af samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og DAMRC

24.00.00-G01-26-18

Resume

Samarbejdsaftalen med DAMRC, Danish Advanced Manufacturing Research Center, udløber ved årets udgang, og forvaltningen anbefaler at erhvervs- og planudvalget beslutter at forlænge samarbejdet i en tre-årig periode. Samarbejdet har i løbet af de forgangne år resulteret i betydelige procesoptimeringer til gavn for de lokale virksomheder og tilvejebragt innovationsmidler. DAMRC skal understøtte samarbejdet med produktionsvirksomhederne samt arbejdet med klimaservice, da procesoptimeringer kan medvirke store energibesparelser mv.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at samarbejdsaftalen med DAMRC forlænges for tre år
2. at samarbejdsaftalen benyttes til at udvide samarbejdet med produktionsvirksomhederne i form af nye tiltag knyttet op omkring DAMRC, f.eks. fyraftensmøder, netværk mv. samt understøtte klimaservice
3. at der gives en bevilling på 350.000 fra Erhvervs- og Udviklingspuljen.

Beslutning

Godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers har historisk set haft en erhvervmæssig styrkeposition inden for metal-, plast- og maskinindustri. Disse brancher står for en vigtig del af beskæftigelse og jobskabelse i Randers Kommune. Samarbejdsaftalen med DAMRC giver de lokale fremstillingsvirksomheder et tilbud om at få optimeret dele af deres produktionsprocesser, hvorfor forvaltningen anbefaler, at Randers Kommune forlænger samarbejdsaftalen med den industrielle teknologioperatør DAMRC (Danish Advanced Manufacturing Research Center) i Herning. Indsatsen foreslås finansieret via en bevilling fra Erhvervsudviklingspuljen.

Et fortsat kommunalt medlemskab af DAMRC vil understøtte samarbejdet med kommunens produktionsvirksomheder, hvor forvaltningen ønsker at udvide tilbuddene målrettet de mange produktionsvirksomheder med tiltag bygget op omkring DAMRC. Samarbejdet mellem Randers Kommune og DAMRC har ført til konkrete optimeringsprojekter hos adskillige produktionsvirksomheder i den forgangne periode, hvor der særligt har været fokus på virksomhedernes bearbejdningsprocesser. Projekterne har ført til dokumenterbare produktivitetsforbedringer i virksomhederne. I en tid hvor energi- og klimakrise er højaktuelle vil produktionsoptimeringer kunne gøre en stor forskel på såvel energiforbruget som i klimaspørgsmålet, og med det i mente er det højaktuelt at kunne videreføre samarbejdet med DAMRC.

DAMRC er en ikke-overskudsgenerende viden-leverandør med et højt specialiseret fokus på udvikling og optimering af produktionsprocesserne i især metal-, plast- og maskinindustrien. Formålet med samarbejdet er at få denne specialiserede viden ud at arbejde i randrusianske fremstillingsvirksomheder, så virksomhedernes produktionsomkostninger pr. produceret enhed sænkes.

Samarbejdsaftalens substans

Målgruppe og aftaleperiode

Indsatsen retter sig især mod små- og mellemstore fremstillingsvirksomheder inden for metal-, plast- og maskinindustri. Analyser viser, at denne målgruppe er stærkt repræsenteret i Randers og dermed har en vigtig betydning for Randers.

Forvaltningen foreslår, at der indgås et tre-årigt samarbejde med DAMRC for årene 2023, 2024 og 2025, hvor Randers Kommune tegner et såkaldt kommunalt medlemskab for perioden.

Aktiviteter og leverancer

Samarbejdsaftalen indeholder en række aktiviteter og leverancer som DAMRC måles på. De væsentligste aktiviteter tæller:

1. Screening og opsøgende dialog med alle virksomheder i målgruppen
2. Besøg hos minimum 36 virksomheder i målgruppen over de tre år
3. Konkrete teknologi- og innovationsprojekter med min. 18 virksomheder i målgruppen over de tre år

Evaluering og afrapportering

Forvaltningen anbefaler, at der løbende evalueres på indsatsen og samarbejdet med DAMRC. Randers Kommune vil således kvartalsvis modtage en aktivitetsoversigt fra DAMRC, hvor antal besøgte virksomheder, opfølgning og konkrete virksomhedsprojekter fremgår. Det foreslås endvidere, at forvaltningen efter samarbejdsperiodens afslutning udarbejder en evaluering til udvalget. Denne indeholder en oversigt over DAMRC's aktiviteter i form af antal virksomhedsbesøg, tekniske forløb, projekter og anden form for understøttelse af virksomhedernes produktion, jf. aftalen se bilag.

Afrapporteringen fra den foregående periode kan ses i vedlagte bilag.

Økonomi

Medlemskontingentet med DAMRC for 2023-2025 udgør 349.100 kr. som faktureres henholdsvis december 2022 (112.200 kr.), december 2023 (116.700 kr.) og december 2024 (120.200 kr.). Beløbet foreslås finansieret af Erhvervs- og Udviklingspuljen, hvor der forud for mødet resterer ca. 525.000 kr.

Bilag

Fornyelse af samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og DAMRC_Erhvervs- og planudvalget_17.11.2022 - afrapportering Randers Kommune

Fornyelse af samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og DAMRC_Erhvervs- og panudvalget_17.11.2022-udkast til samarbejdsaftale

Punkt 153: Orientering om styringsdialoger 2022

03.10.24-G01-1-22

Resume

Forvaltningen har afholdt de årlige styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune. Styringsdialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber og årsberetninger for 2021.

Økonomien er generelt set god i boligorganisationerne, men der er nogle udfordringer i forhold til tab ved lejeledighed og fraflytning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal som tilsynsmyndighed foretage en gennemgang af boligorganisationernes regnskabsmateriale for at sikre, at boligorganisationernes og deres afdelingers økonomi er forsvarlig og lever op til gældende lovgivning på området. Som led i tilsynet med almene boliger skal kommunen afholde årlige styringsdialogmøder med de enkelte boligorganisationer.

Denne sag er en orienteringssag, hvor regnskaberne for 2021 og redegørelserne fra møderne afholdt i sommer og efterår 2022 fremlægges. Da styringsdialogerne afholdes på baggrund af materiale, der er op til 1,5 år gammelt, er mange af problemstillingerne allerede håndteret, hvilket også fremgår af redegørelserne fra styringsdialogmøderne. Alle redegørelser er vedhæftet som bilag til sagen.

Gennemgang af boligorganisationernes regnskaber, de afholdte styringsdialogmøder i 2022 og den løbende kontakt med boligorganisationerne bekræfter tilsynet i den opfattelse, at det generelt går godt i boligorganisationerne. Overordnet går det også godt i Boligselskabet af 2014, hvor der i 2021 var historisk lavt tab ved lejeledighed og fraflytning i boligorganisationen. Derudover er boligorganisationens dispositionsfond øget. En dispositionsfond er boligorganisationens fælleskonto for alle afdelinger i boligorganisationen, som alle afdelinger indbetaler til. Herfra kan afdelingerne modtage tilskud eller støtte til lejeledighed, fraflytning, renovering, huslejenedsættelse etc. Boligselskabet af 2014 følges fortsat tæt af både tilsynet og RandersBolig, der er administrator for boligorganisationen.

Den almene boligsektor har, sammen med regeringen og Kommunernes Landsforening (KL), i 2016 indgået en aftale om at effektivisere sektorens drift med 15 mia. kr. med udgangen af 2020. I forlængelse heraf har Danmarks Almene Boliger (BL) sammen med Transport- og Boligministeriet og KL indgået en ny aftale i januar 2021 om effektiviseringsmålsætning for den almene boligsektor på yderligere 1,8 mia. kr. i perioden 2021-2026. Der er således fortsat fokus på effektivisering af driften i den almene boligsektor. Effektiv drift er således et fast punkt på dagsordenen til de årlige styringsdialogmøder mellem tilsynet og de enkelte boligorganisationer.

På styringsdialogmøderne i år har tilsynet i samarbejde med boligorganisationerne gjort status på effektivitetsmålene for 2021. De fleste boligorganisationer ligger under regionsgennemsnittet på 83,9 pct. effektivisering, men der har generelt været en god fremgang på effektiviteten, og boligorganisationerne oplyser, at de fortsat arbejder med konkrete handlingsplaner i forhold til at højne effektiviteten i de kommende år. Samtidig er regionsgennemsnittet steget som følge af den generelle effektivisering i sektoren, hvilket også har betydning for, om boligorganisationerne kommer over gennemsnittet.

RandersBolig har udarbejdet en ny effektiviseringshandleplan, der bl.a. betyder, at afdelinger, der har en effektiviseringsprocent på under 70 pct. skal indgå en i plan, hvor man arbejder målrettet med at forbedre afdelingens effektivitet. RandersBolig oplyser desuden, at man i forbindelse med Landsbyggefondens krav om ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner forventer et indblik i, om man også på dette område opfylder effektiviseringsmålene.

Der er herudover indgået en fælles indkøbsaftale mellem RandersBolig og Domea, der allerede har medført besparelser i afdelingerne hos både Domea Randers og boligorganisationerne, der administreres af

RandersBolig. Det fulde potentiale er ikke set endnu, da det tager 1-2 år at implementere indkøbsaftalerne fuld ud på alle områder, hvorfor der forventes yderligere effektivisering på denne baggrund.

Tilsynet finder det positivt, at der er sket en stigning i effektiviteten, samt at der fortsat er fokus på at øge effektiviseringen. Punktet vil indgå som et punkt på de kommende års styringsdialogmøder.

Lejeledighed

Lejeledigheden er generelt steget, dog ikke i alle boligorganisationer, og i december 2021 var lejeledigheden samlet set i Randers kommune på 1,60 pct. Tendensen er fortsat i 2022, hvor lejeledigheden i april 2022 var på 1,83 pct. Der er dog sket et fald hen over året, og pr. 18. oktober 2022 udgjorde lejeledigheden 1,09 pct. Det finder tilsynet positivt.

Lejeledighed og fraflytning har altså haft en stigende tendens i de fleste af boligorganisationerne. Det er især erhvervslejemål og ungdomsboliger, hvor der er udfordringer med lejeledigheden. Det har betydning for de enkelte boligorganisationers dispositionsfond og det tilskud, der skal gives derfra.

Til orientering kan oplyses, at generelt er udlejningen i Randers Kommune samlet set for både almene og private udlejningsboliger fortsat på et fornuftigt niveau. Byrådet kan godkende alment nybyggeri, hvis lejeledigheden er under 2 pct. samlet set for hele kommunen.

Byggerier

Overordnet har de aktuelle forhold i samfundet med bl.a. krig, energikrise, inflation og stigende byggepriser også stor indflydelse på byggerierne og renoveringsprojekterne i den almene sektor. Den økonomiske usikkerhed i samfundet medfører, at boligorganisationerne generelt overvejer, hvilke renoveringsprojekter der igangsættes, og at de ikke-presserende renoveringsprojekter, der kan udskydes til et senere tidspunkt, bliver udskudt. Alternativet til at udskyde et renoveringsprojekt kan være, at byggeriet ikke kan gennemføres inden for det vedtagne budget med den virkning, at der sker potentiel huslejestigning, såfremt afdelingen godkender dette.

I løbet af 2021 og 2022 er seks almene byggerier afsluttet og taget i brug.

Derudover har byrådet den 12. september 2021 prioriteret grundkapitallån til fire nye byggerier.

I året er der desuden godkendt skema B for flere helhedsplaner, hvilket betyder, at selve renoveringsarbejder nu igangsættes.

Byrådet godkendte desuden skema A for en stor helhedsplan i Boligforeningen Kronjyllands afd. 30 i Vorup i december 2020, og skema B forventes indsendt i efteråret 2023.

Der er vedlagt et kortbilag, der viser placeringen af alle ovenstående nybyggerier og helhedsplaner.

Sammenfatning

Konklusionen er, at det går godt i boligorganisationerne i Randers, og at der overordnet set er sket en konsolidering af alle boligorganisationernes økonomi. Tilsynet følger udviklingen i samarbejde med boligorganisationerne, og samarbejdet fungerer fint. Tilsynet følger fortsat Boligselskabet af 2014 meget tæt, men det er positivt, at prognosen for dispositionsfonden viser, at dispositionsfonden er positiv i hele den 10-årige periode, da det er en klar positiv udvikling ift. sidste års prognose, som viste, at dispositionsfonden var i fare for at være negativ ultimo 2030.

Tilsynet er trykke ved, at der på nuværende tidspunkt eller inden for ganske få år henlægges i et tilstrækkeligt omfang i alle boligorganisationerne. Alle boligorganisationer har et meget stort fokus på henlæggelserne ved hver budgetlægning, og derudover er der lagt strategier for håndtering af renoverings- og forbedringsarbejder, som tilsynet finder forsvarlige. Boligorganisationerne har endvidere gode drifts- og vedligeholdelsesplaner, som stemmer overens med de opsparede henlæggelser.

Samtidig kan tilsynet konstatere, at der har været og er nye byggerier og renoveringer, som har medført en fornyelse af den samlede almene boligmasse i Randers Kommune. Der er flere nybyggerier og renoveringer på vej, hvoraf de ikke-presserende arbejder sættes på pause på grund af stigende byggepriser, inflation og energikrise. Der skal løbende være fokus på udlejningen af den samlede boligmasse, herunder at der ikke kommer generelle stigninger i tomgangsleje og heraf følgende lejetab.

Redegørelserne fra årets styringsdialoger er vedlagt som bilag til sagen. Derudover er der vedlagt et notat med en uddybende orientering om årets styringsdialoger, som kan læses for mere indgående orientering herom.

Økonomi

Forholdene i boligorganisationerne har ingen konsekvenser for kommunens økonomi for nuværende. Skulle der komme ansøgninger på helhedsplaner eller renoveringsstøtte, vil der blive forelagt separate sager herfor.

Bilag

A/B Andelsbo, redegørelse

Boligselskabet af 2014, redegørelse

Mølløvænget & Storgaarden, redegørelse

Randers Boligforening af 1940, redegørelse

Typografernes Stiftelse, redegørelse

Boligforeningen Kronjylland, redegørelse

Randers Arbejdere Byggeforening af 1874, redegørelse

Nørresundby Boligselskab, redegørelse

RandersBolig, redegørelse

Notat - Orientering om styringsdialoger 2022

Domea Randers, redegørelse

Kortbilag

Lejerbo, redegørelse

Punkt 154: Godkendelse af byggeregnskab for 72 almene familieboliger i Sporbyen

03.02.14-P19-3-22

Resume

Domea.dk har på vegne af Domea Randers, afdeling 138-11, Væksthuset, sendt endeligt byggeregnskab og oplysninger om endelig anskaffelsessum for det støttede byggeri i Sporbyen (skema C).

Byrådet godkendte den 18. maj 2020 anskaffelsessummen for byggeriet (skema B).

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at det endelige byggeregnskab (skema C) godkendes, og herunder
2. at stigningen i det kommunale grundkapitallån på 50.879 kr. godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Domea.dk har på vegne af Domea Randers, afdeling 138-11, Væksthuset, sendt orientering om indberetning af skema C og oplysninger om den endelige anskaffelsessum for opførelsen af 72 familieboliger i Sporbyen.

Beskrivelse af projektet

Byggeriet omfatter opførelsen af 72 almene familieboliger, beliggende i Sporbyen Scandia. Byggeriets samlede bruttoetageareal udgør 5.424 kvm., svarende til et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 75 kvm. pr. lejemål.

Sammensætningen af lejemål var planlagt således:

- 7 stk. 1½-rums boliger á ca. 38 kvm.
- 29 stk. 2-rums boliger á ca. 70 kvm.
- 27 stk. 3-rums boliger á ca. 83 kvm.
- 9 stk. 4-rums boliger á ca. 97 kvm.

Byggeprojektet er er nu gennemført, og opført i overensstemmelse med ovenstående.

Byggeriet blev afleveret den 13. januar 2022 uden væsentlige fejl eller mangler.

Boligerne blev taget i brug den 1. februar 2022. Byggeregnskabet er derfor opgjort med skæringsdato pr. 1. februar 2022.

Projektøkonomi

Byrådet godkendte skema B den 18. maj 2020 med en samlet anskaffelsessum på 110.975.000 kr. Ved godkendelse af skema B steg det kommunale grundkapitallån med ca. 0,3 mio. kr. i forhold til skema A. Ved godkendelse af skema B udgjorde den gennemsnitlige husleje 950 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug, og den af realkreditinstituttet beregnet garantiprocent udgjorde maksimalt ca. 63 % af lånets størrelse.

Af det endelige byggeregnskab (skema C) fremgår, at den endelige samlede anskaffelsessum var 111.483.788 kr. Der har således været merudgifter på 508.788 kr.

Som følge af stigningen udgør huslejen ved skema C 953 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. Ved godkendelse af skema C vil det kommunale grundkapitallån, som udgør 10 pct. af den samlede anskaffelsessum, stige med 50.879 kr., til 11.148.379 kr. og beboerinskuddet vil stige med 10.176 kr. til 2.229.679 kr.

Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør 61,78 %, hvilket er lavere end ved godkendelse af skema B.

Domea.dk har oplyst, at merudgifterne svarer til udgifter til indeksering af entreprisekontrakten, og at merudgifter derudover på entrepriseudgifter tildels modsvares af besparelser på især omkostninger.

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af de 72 familieboliger og byggeregnskabet er udført i overensstemmelse med lovgivningen. Stigningen i byggeregnskabet skyldes alene indeksering af entreprisekontrakten, og ikke at Domea Randers har medtaget ekstra udgifter i byggeregnskabet.

Forvaltningen indstiller på den baggrund, at skema C og den heraf følgende stigning i det kommunale grundkapitallån på 50.879 kr. godkendes.

Økonomi

Stigningen i byggeregnskabet på 508.788 kr. medfører en stigning i det kommunale grundkapitallån på 50.879 kr. i forhold til det bevilgede ved skema B.

Stigningen i grundkapitallånet finansieres via rammen for almene boliger.

Bilag

Skema C

Punkt 155: Forslag til ny procedure for udvalgsbehandling af lokalplaner og kommuneplantillæg i det åbne land

01.02.00-A26-1-22

Resume

Socialdemokratiet, Venstre, Det Konservative Folkeparti, Østbroen og Dansk Folkeparti har stillet forslag om, at forvaltningen skal komme med et oplæg til en ny procedure for udvalgsbehandling af forslag til lokalplanlægning i det åbne land.

Forvaltningen præsenterer hermed et forslag til fremtidig procedure.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget, landdistriktsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til ny procedure for udvalgsbehandling af lokalplaner og kommuneplantillæg i det åbne land drøftes.

Beslutning

Indstilles drøftet.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Sagens baggrund

På byrådsmødet den 16. maj 2022 stillede Socialdemokratiet, Venstre, Det Konservative Folkeparti, Østbroen og Dansk Folkeparti forslag om, at kommuneplantillæg og lokalplaner i det åbne land fremover skal sendes til udtalelse i landdistriktsudvalget forud for behandling i erhvervs- og planudvalget. Hensigten med forslaget er, at sikre en koordineret, kontinuerlig og tværgående udvikling af kommunernes landdistrikter. Det fremgår, at proceduren skal udformes, så det ikke forlænger den politiske proces.

Fysisk planlægning i det åbne land

I henhold til Planloven skal der udarbejdes lokalplaner før større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Hvis dette ikke er tilfældet, kan der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Al planlægning uden for selve Randers by defineres som planlægning i landdistrikter, uanset om det eksempelvis vedrører planlægning i centerbyerne eller VE-anlæg i det åbne land.

Planlægningsprocessen består af fem overordnede faser:

1. Forhåndsdialog
2. Politisk igangsætning
3. Udarbejdelse af planforslag
4. Politisk behandling af forslag, inkl. høringsfase
5. Endelig vedtagelse

Fra udvalget beslutter at igangsætte arbejdet med en lokalplan til den endelige politiske vedtagelse går der typisk 9-12 måneder, afhængig af lokalplanens kompleksitet samt den politiske behandling.

Den politiske proces i Randers Kommune

I Randers Kommune varetager erhvervs- og planudvalget opgaven med fysisk planlægning. Nogle planer vedtages i udvalget, mens udvalget indstiller andre lokalplaner, kommuneplantillæg, sektorplaner mv. til godkendelse i byrådet via økonomiudvalget.

Beslutningskompetencen er, iht. Randers Kommunes Kompetenceplan, fordelt således:

- Byrådet - forslag til og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplaner af principiel karakter eller af almen interesse.

- Erhvervs- og planudvalget - forslag til og endelig vedtagelse af mindre betydende kommuneplantillæg samt øvrige lokalplaner.
- Forvaltningen - endelig vedtagelse af lokalplaner uden kommuneplantillæg, hvor der ikke er kommet høringsvar.

Kompetenceplan for Randers Kommune er senest godkendt af byrådet den 21. marts 2022.

Landdistriktsudvalget orienteres fremover om igangsætningsager

Når forarbejdet til ny planlægning er klar, indstilles et projekt til igangsætning i erhvervs- og planudvalget. Det er i denne indledende fase de overordnede rammer for lokalplanen fastlægges. Herefter udarbejder forvaltningen et lokalplanforslag og iværksætter relevante undersøgelser, screeninger og evt. miljøvurdering mv.

Forvaltningen foreslår, at landdistriktsudvalget fremover får igangsætningsager for lokalplanlægning og kommuneplantillæg i det åbne land til orientering parallelt med, at sagen behandles i erhvervs- og planudvalget. Da udvalgsmøder i erhvervs- og planudvalget og landdistriktsudvalget afholdes samme dag, vil de to udvalgsdagsordener blive publiceret samtidigt.

Alle planforslag skal i offentlig høring i 2-8 uger jf. planloven. Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg i det åbne land også forelægges landdistriktsudvalget i høringsfasen. Såfremt landdistriktsudvalget har bemærkninger i høringsfasen, bortfalder forvaltningens beslutningskompetence til at vedtage planen endeligt, og sagen forelægges politisk.

Evaluering

Det foreslås, at proceduren evalueres efter et år med henblik på at vurdere, om den ændrede sagsgang har haft den ønskede effekt.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

§11 sag vedr. planlægning i det åbne land

Punkt 156: Igangsætning af planlægning for 1. lokalplan Over Hornbæk Helhedsplan

01.02.05-G01-75-22

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af et nyt større boligområde i Over Hornbæk ved Gl. Viborgvej. Planlægningen tager udgangspunkt i den netop vedtagne Helhedsplan for Over Hornbæk.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen.

Da området er stort, ønskes der i første omgang udarbejdet kommuneplantillæg for hele området og lokalplan for etape 1.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at planlægning sættes i gang med udgangspunkt i Helhedsplan Over Hornbæk

Beslutning

Godkendt med bemærkning om, at udvalget ønsker, at forvaltningen undersøger mulighederne for at medtænke det ønskede køb af matrikel nr. 10T, Over Hornbæk By med henblik på en bedre vandhåndtering.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Planlægningen tager afsæt i Helhedsplan for Over Hornbæk, som byrådet vedtog den 10. oktober 2022. Gennem tillæg til kommuneplanen og lokalplanerne konkretiseres indholdet i helhedsplanen i bl.a. en bebyggelsesplan.

Helhedsplanens hovedgreb skal sikre udviklingen af en bæredygtig grøn bydel med afsæt i landskabets kvaliteter og bringe naturen i tæt samspil med boligerne. Helhedsplanens område omfatter et areal på ca. 60 ha beliggende vest for Over Hornbæk. Området benyttes i dag til landbrugsdrift. Med planlægningen vil området over de kommende år udvikles til en ny bydel med plads til ca. 280 boliger.

For at skabe en hensigtsmæssig udvikling opdeles helhedsplanen i etaper, der lokalplanlægges efterhånden, som området udbygges.

Kommuneplantillægget omfatter helhedsplanens areal, så den overordnede planlægning er på plads for de kommende etaper. Første etape af lokalplanlægningen er den østligste del af helhedsplanen, der ligger tættest på eksisterende bymæssig bebyggelse. Areal omfattet af kommuneplantillæg og ny lokalplan ses i bilag 1.

Principper for planlægningen

Områdets store kvalitet er de naturnære omgivelser med fredskov, bløde bølgede bakker, dalstrøg, engområder, bæk, udsigt og højt til himlen. Lokalplanen skal følge helhedsplanen og sikre, at området disponeres, så naturen og det omkringliggende landskab inddrages og tilfører værdi til området.

Udfordringerne med vandhåndtering vendes til en fordel, som skaber sammenhængende rekreative forløb til leg og natur.

Lokalplanen giver mulighed for parcelhuse, rækkehuse og etageboligbebyggelse i 2 etager til seniorer.

Lokalplanen skal endvidere udlægge veje, stier, grønne kiler, regnvandsbassiner og skovrejsningsområde som anvist i helhedsplanen.

Kortbilaget, der danner udgangspunkt for disponeringen af lokalplanen ses i bilag 2.

Ansøgningen om lokalplanlægning for området med adgang fra Gl. Viborgvej ses i bilag 3. Ansøgningen lægger op til udlæg af yderligere parcelhusgrunde. Ansøgningen om lokalplanlægning for området med adgang fra Koboltvej ses i bilag 4.

Enklaverne:

Lokalplanområdet inddeles i forskellige boligområder/enklaver med hver sit særpræg og egen identitet. Der vil være 4 enklaver med parcelhuse, 1 enklave med rækkehuse, dobbelthuse eller lign. og 2 enklaver med mulighed for at etablere etageboligbebyggelse, der fx kan målrettes seniorer.

Enklaverne omkranses af grønne kantzoner, der formidler overgangen til fællesarealerne i de grønne kiler og bringer naturen tæt på boligerne. De grønne kiler etableres i områdets lavninger så de flyder mellem enklaverne og understreger landskabet. De skal beplantes med spredte træer og buske og tænkes vedligeholdt med et lavt plejeniveau, så de får en større variation og mere naturindhold. De grønne kiler håndterer også skybrudsvand og LAR-bassiner skal indgå som elementer, der giver området rekreativ værdi. Vandet tilbageholdes og ledes "langsomt" i åbne vandveje, hvor vand følger det naturlige terræn. Arealreservation til bassiner, vandveje og beplantningsprincipper fremgår af helhedsplanen.

De grønne arealer og beplantning - kiler og kantzoner - skal etableres som noget af det første, for at sikre sammenhængen mellem bebyggelse og landskab, og at helhedsplanens intentioner realiseres.

Boligbebyggelsen skal sikre beboerne flest mulige kig til naturen. Dette gøres ved at sikre en åben karakter i området: Enklaverne betjenes derfor af veje med brede grønne rabatter. Forhaver skal være åbne mod gaderummet. Enklaverne omkranses som nævnt af grønne kantzoner, der formidler overgangen til de store grønne fælles områder (kilerne). Kantzonerne beplantes med enkeltstående træer og buske, så der dannes en flydende overgang imellem den enkelte grund og det mere uglejede fællesareal i kilerne. Boligernes materialeholdning skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal fremstå i materialer i naturlige farver indenfor jordfarveskalaen, der er vedligeholdelsesvenlige, holdbare og som patinerer pænt over tid. Dette er gældende for materialer som fx tegl, træ, sten og beton.

Bebyggelserne skal bidrage til den samlede oplevelse og atmosfære, hvorfor materialevalget skal overvejes nøje i lokalplanprocessen. Der skal generelt opnås størst mulig bæredygtighed i materialevalget. Garager, parkeringspladser og skure til cykel- og boligdepoter skal integreres i områdets boligbebyggelse, så bebyggelsen fremstår sammenhængende og i høj kvalitet.

Parcelhuse:

Åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) må opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 7,5 m og med en bebyggelsesprocent for den enkelte grund på maks. 30. Områdets større parcelhusudstyknin, med adgang fra Gl. Viborgvej, består af 3 enklaver med cirka 52 parcelhuse. Nord herfor ligger den 4. enklave med adgang Koboltvej, her er der mulighed for etablering af cirka 6 parcelhuse.

Rækkehuse:

Tæt-lavt boligbyggeri (rækkehuse, dobbelthuse) må opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 8 m og med en bebyggelsesprocent for den enkelte grund på maks. 40.

Tæt-lav bebyggelsen skal disponeres som en klyngestruktur, der omkranser et grønt fællesareal. For hver bolig skal facaden forskydes, så der opstår variation og forskydninger, der modvirker et ensartet facadeudtryk. Bebyggelsen skal fremstå med en samlet plan for disponering af bebyggelse, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv.

Etageboliger:

Etageboliger (seniorboliger) opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 8 meter og med en bebyggelsesprocent på maks. 50.

Seniorenklaverne skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet. Der skal være en samlet plan for disponering af bebyggelsen, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv. Bebyggelsen udgør et større byggeri, hvor der for at modvirke et ensartet facadeudtryk, skal være forskydninger i facaden, og bygningsdetaljer og indgangsparti skal bidrage til et oplevelsesrigt miljø.

Vejadgang:

Lokalplanområdet får vejadgang fra Gl. Viborgvej via eksisterende rundkørsel samt fra Koboltvej. Alle interne veje i lokalplanområdet finansieres af udstykker på nær adgangsvej til de 6 boliger, der ligger i den nordlige del af området, som får adgangsvej fra Koboltvej.

Planlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Forhold til eksisterede planlægning

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål, 1.05.B.7 Gl. Viborgvej, og grøn kile, 1.05.L.7 Grøn kile Gl. Viborgvej. En del af arealet er ikke omfattet af kommunens rammer men anvendes til agerbrug.

Planlægningen er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er ikke en vedtaget lokalplan, hvorfor ny planlægning er påkrævet for at kunne realisere de ønskede projekter. Tillægget til kommuneplanen bør have til formål at udvide afgrænsningen, anvendelsen og bebyggelsesprocenten af rammeområde 1.05.B.7 samt at ændre afgrænsningen og anvendelsesbetegnelsen af rammeområde 1.05.L.7 så det bliver udlagt til rekreativt område i stedet for landområde. Herudover bør der oprettes et nyt rammeområde til rekreativt skovområde.

Følgende retningslinjer bør ligeledes tilrettes:

- Grøn struktur (skal følge de nye landrammer og rekreative rammer)
- Skovrejsning ønsket - skal udpeges der hvor vi planter skov og fjernes på ramme 1.05.B.7 og 1.05.L.7
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Fordebat

Helhedsplanen har været i fordebat fra 16.juni 2022 til d. 11.august 2022. Da kommuneplantillægget er baseret på helhedsplanen, er der ikke behov for fordebat.

Ejerforhold

Hvis en ejendom, der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen, kræve ejendommen overtaget af kommunen. Da det er grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, vil forvaltningen anmode ejeren om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommen, inden forslag til lokalplan vedtages.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Økonomi

Planlægningen forventes at medføre udgifter for kommunen i form af anlæg af adgangsvej fra Koboltvej.

Bilag

Bilag 1 Kp-t og lp afgrænsning på luftfoto

Bilag 2, udstykningsplan etape 1

Ansøgning fra Niels Vinderslev

Ansøgning fra Ruth og Stehn Strøm Kort med lokalplangrænse

Punkt 157: Igangsætning af planlægning for tillæg kommuneplan og lokalplanlægning for Brotoften, ny bydel i Randers By

01.02.05-G01-20-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af et nyt blandet boligområde ved Brotoften, der er en del af 1. etape i Udviklingsplanen for Flodbyen Randers. Flodbyen er det ambitiøse bud på, hvordan et nyt byområde kan udvikles både bæredygtigt og med høj kvalitet, og det er forvaltningens vurdering at den modtagne ansøgning for Brotoften afspejler denne ambition.

Byrådet har besluttet, at planlægningen for Brotoften skal tage udgangspunkt i Flodbyens Udviklingsplan og tilhørende kvalitetskrav. Disse fastlægger principper for et nyt boligområde i 2-4 etager, et grønt naturdelta langs åen i sammenhæng med 'Gudenåboliger', parkering samt et dige til klimatilpasning. Ansøgningen følger principperne og hovedlinjerne i udviklingsplanen og kvalitetskravene.

Projektet forudsætter tillæg til kommuneplanen og lokalplanlægning. Der udarbejder tillæg til kommuneplanen og en rammelokalplan for hele Brotoften. Den nordligste del af rammelokalplanen bliver ligeledes til en byggeretsgivende lokalplan.

I den forstående planlægningsproces skal flere forhold belyses nærmere. Det drejer sig bl.a. om støj, arealudlæg og kvalitet af opholdsareal, sigtelinjer, bebyggelsens påvirkning af ådal og omkringliggende miljø, bebyggelsens tæthed; placering, antal og fodaftryk. Planlægningen skal ligeledes screenes for miljøvurdering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning og fordebat sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 7. september 2020 Udviklingsplanen for Flodbyen Randers.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S (AUS) om kommuneplantillæg og rammelokalplan for hele Brotoften samt byggeretsgivende lokalplan for den nordlige dele af Brotoften, bilag 1. Projektet omfatter et areal på ca. 4,8 ha.

Med planlægningen ønskes området omdannet til en ny bydel med ca. 252 boliger ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 90 m², heraf 96 Gudenåboliger (boliger på diget i den nordlige ende) og 156 Engboliger (boligerne mod syd). Lokalplanen vil kun være byggeretsgivende for Gudenåboligerne.

Ambitionerne i det fremsendte projektmateriale er høje, således udviklingsplanens forudsætninger om en bæredygtig bydel af høj kvalitet indfries. Der er begrundede afvigelser fra udviklingsplanen, der fremgår af beskrivelsen nedenfor. Forvaltningens samlede vurdering af ansøgning er derfor, at ansøgningen afspejler byrådet ambitioner som beskrevet i udviklingsplanen og kvalitetskravene.

Områdets afgrænses mod nord af Randers Motorbådsklub og Gudenåen, mod vest Storkeeng, dige med stiforbindelse og "Blå Bro". Mod øst Gudenåcenteret, Randers Bro og Århusvej. Mod syd dige med jernbanetracé og cykelgangforbindelse for enden af Gl. Stationsvej til Blegen og bagvedliggende bebyggelse i Nedre Vorup. Oversigt af afgrænsning af kommuneplan, rammelokalplan og byggeretsgivende lokalplan ses bilag 2.

Den byggeretsgivende lokalplan skal rumme boliger, erhverv og teknisk anlæg i form af:

- 7 Gudenåboliger heraf 5 huse i 4 etager og 2 huse i 3 etager (8500 m²)
- Parkeringshus i 4 etager med 200 p-pladser (5844 m²) og mulighed for erhverv eller detailhandel (1200 m²) i stueetagen

- Et teknisk anlæg med dige der skal beskytte området mod stormflod, et regnvandsbassin til bl.a. rensning af vandet samt en pumpestation
- Deltanatur

Øvrige arealer på Brotoften ønskes udlagt som rammelokalplan til boligformål i form af etagebebyggelse i 3-4 etager (14.000 m²) samt areal til parkering, vandhåndtering og klimatilpasning. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal fastlægge overordnede rammer for fremtidig anvendelse af området, herunder principper for trafik, natur, bebyggelse og regn- og spildevand. Rammelokalplanen skal sikre en sammenhængende planlægning af hele Brotoften. Rammelokalplanen skal suppleres eller erstattes med en byggeretsgivende lokalplan.

I ansøgt materiale er områdets byggeretter og tæthed øget i forhold til udviklingsplanen, idet områdets samlede ansøgte bruttoetagebebyggelse udgør cirka 31.580 m², heraf 23.700 til bolig og detail/erhverv. Udviklingsplanen udlagde et samlet bruttoetageareal til bolig og erhverv på 22.300 m². Den væsentligste forskel er etablering af P-hus, der erstatter parkering på terræn.

Området i dag

Området fremstår i dag med større grus og græsbelagte parkeringsarealer, et bevokset ubebygget areal, en plæne ud mod Århusvej og et materieloplag til Storkeengsprojektet i vestlig del af planområdet. På Støberigade 6 og Brotoften 10 ligger mindre nedslidt bebyggelse i 1 etage, hvis funktioner flytter til andre lokationer. Området har tidligere været bebygget og har huset forskellige erhverv som bl.a. autoværksteder, møbelfabrik, karosserifabrik, servicestation samt opfyld af slagge fra støberi.

Nedenfor gennemgås væsentlige emner i det ansøgte projekt.

1. Trafik og parkering

Adgangsvej til området er fra Gl. stationsvej via krydset Århusvej/Grenåvej.

Der er i projektet indarbejdet forbindelser for cyklister på tværs af området. Den centrale, øst-vestgående adgangsvej i forlængelsen af Støberigade forbinder området øst-vest som pendlerrute fra Tronholmen/Århusvej til Den Blå Bro og videre til Justesens Plæne og Randers Station. Gl. Stationsvej og diget forbinder Brotoften med cykel- og fodgængerstier til Vorup mod syd og Storkeengens grønne ruter mod vest. Langs Gudenåen sikres rekreativ rute med adgang til vandkanten.

I projektet er parkering bl.a. udlagt i et parkeringshus i 4 etager, som skal rumme 50 p-pladser til Gudenåboligerne samt 150 offentligt tilgængelige p-pladser. P-huset har en kapacitet på 200 p-pladser og etableres med erhverv eller detailhandel i stueetagen. Øvrig parkering etableres på terræn.

Parkering til Engboligerne etableres i plint i boligernes stueetage og på terræn.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Der etableres en pendlerrute via en central, øst-vestgående forbindelse i forlængelsen af Støberigade, der forbinder Tronholmen/Århusvej til Den Blå Bro og videre til Justesens Plæne og Randers Station. Ruten styrker fremkommeligheden for cyklister.
- De offentlige parkeringspladser, der var placeret i områdets vestlige del mod Storkeengen langs dæmningen flyttes til et parkeringshus, således de attraktive arealer mod vest bringes i spil til boliger og ophold, og således at trafikken ikke ledes ind i området, men holdes tættest muligt på Århusvej.
- Parkering i plint under Gudenåhusene erstattes af parkering i p-huset samt på terræn.
- Parkering ved Engboligerne etableres som parkering i bygningernes stueetage samt på terræn og langs vejene. Dette afklares endeligt i den byggeretsgivende lokalplan.

Bemærkninger:

- Et parkeringshus med den valgte placering medvirker til afskærmning af boliger og opholdsarealer mod støj.
- Parkering i konstruktion frigiver attraktive arealer til boliger og ophold mod vest langs diget mod Storkeengen.
- Et parkeringshus ved indgangen til den nye bydel reducerer trafikken i boligområdet.
- Parkeringsnormen fra både kommuneplanen og udviklingsplanen på 1 parkeringsplads pr. bolig fastholdes.
- Fordelingen af og mulighederne for dobbeltudnyttelse af p-pladserne mellem erhverv/detail og bolig undersøges i den videre proces

- Der skal findes en god sammenhængende p-løsning for hele området, der skal sikres attraktive overgange mellem bolig, det grønne og p-pladser og som overholder kommuneplanen
- Parkering udlægges som udgangspunkt i nærhed af boligen. Parkering i konstruktion kan afvige det normale afstandskrav på 75 m mellem bolig og p-plads

2. Natur, vandhåndtering og klimatilpasning:

I projektet fremstår de grønne arealer som natur; "Deltanatur" ned mod Gudenåen, "Vådeng" med regnvandshåndtering i et øst-vestgående strøg og "Tøreng" mellem Engboligerne. Af projektmaterialet fremgår det, at eksisterende træer og krat i høj grad bevares, og suppleres med træer og anden begrønning.

Området klimatilpasses med et grønt tilbagetrukket dige til + kote 3,0 som integreres med de yderste "Gudenåboliger" i den fremtidige bebyggelse. Diget placeres tilbagetrukket fra Gudenåen for at give den naturlige dynamik i deltaets natur mulighed for at udvikle sig. På den måde opstår et grønt, rekreativt rum, som forbinder byen med natur i Storkeeng og Gudenådeltæet. Etableringen af "deltanaturen" er et centralt element i udviklingsplanen, og vil tilføre området stor rekreativ værdi, som det ikke har i dag.

Det er en overordnet ambition for lokalplanområdet, at så meget som muligt overfladevand ledes og håndteres på terræn i det omfang, at det er muligt og anlægs- og driftsteknisk forsvarligt. For at sikre at regnvandet forbliver synligt på overfladen, og ikke forøger udsivning af forurening etableres de åbne render med tæt membran. Inden udledning til Gudenåen renses størstedelen af regnvandet fra lokalplansområdet i et vådt regnvandsbassin syd for diget. Der skal ligeledes skabes adgang til Gudenåen, så vandet også i en skybrudssituation kan passere diget. Der reserveres plads til en pumpestation, idet diget samtidig skal fremstå tæt i en stormflodssituation.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- I udviklingsplanen er arealer til opsamling af regnvand etableret i tilknytning til offentligt parkeringsareal, som vil kunne anvendes som supplerende reservoir ved skybrud/ekstremregn.
- Principperne for vandhåndtering er tilpasset andre placeringer af byggefeltet.
- Placering af de tekniske anlæg til vandhåndtering og klimatilpasning tager højde for den nye vandhåndteringsstrategi

Bemærkninger:

- Projektet fremstår med en flot landskabsplan, hvor Gudenåens deltanatur fremstår som integreret del af arealets grønne områder, i tråd med udviklingsplanens intentioner. Den skitserede landskabsplan tager udgangspunkt i områdets stedsspecifikke arter og vandløsninger på overfladen, der integreres med naturen
- Naturkvaliteten hæves ved at transformere en grusbeltet parkeringsplads til natur, ligesom ådalens landskab i højere grad får lov at genopstå på nordsiden af diget
- I lokalplanen fastsættes beplantningsprincipper der sikrer, at underum, dige, tekniske anlæg og fællesopholdsarealer begrønnes med hjemmehørende arter med sammenhæng til Gudenåens "vilde" natur
- At planlægningen sikrer en naturlig landskabsbearbejdning i bløde former med varierende hældninger, herunder etablering af diget og regnvandsbassin, således de tekniske anlæg integreres og fremstår naturlige.
- Gennembrydningerne af diget skal sikres mod tilbagestrømning ved stormflod.
- I den videre planlægning er der behov for dialog om den endelige vandhåndteringsstrategi og nødvendige arealreservation. Det skal udlægges tilstrækkeligt areal til strømningsveje, bassiner og pumpestation
- Det skal belyses om Brotoften kloakeres med fælles privat anlæg dvs. af bygherre eller af Vandmiljø Randers i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen. Ved privat fælles anlæg skal der oprettes et spildevandslaug, der får ansvaret for drift af afløbssystem og rensning af regnvand. Forslag til vedtægter skal indgå i en ændring af spildevandsplanen.
- Klimatilpasning forudsætter krav til byggeriets koter
- Det anbefales, at der søges opnået maksimale point i DGNB certificeringen i forhold til biodiversitet, idet potentialet er tilstede i området herunder:
 - At vådområdet konstrueres så der ophobes vand i små søer, således at der altid er vand i vådområdet undtagen ved ekstrem tørke, da forudsætning for deltanatur
 - At der ikke etableres udløb fra vådområdet men sikres en overfladeafstrømning

3. Gudenåboliger

På diget placeres 7 etageboliger. Fem huse er i fire etager, mens to huse er i 3 etager. Disse etageboliger bliver signaturen for Gudenåens udmundning og betegnes "Gudenåboliger". Fem huse er dimensioneret med fodaftryk ca. 30 x 15 meter og 2 mindre huse med fodaftryk 28 x 13 meter. Mellemmrummene mellem bygninger varierer mellem ca 10 og 16 m. Arealerne mellem bygningerne er udlagt til grønne områder og forbindelser.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Gudenåboligernes parkering etableres i et parkeringshus og på terræn ved boligerne fremfor i plint under boligerne.
- Der etableres 7 boliger i stedet for 8, men der etableres det samme antal etagemeter.
- Husene fremstår med større fodaftryk, hvilket giver et andet udtryk og andre kig gennem området end skitseret i udviklingsplanen

Bemærkninger:

- Det vurderes, at Gudenåboligerne er i tråd med Udviklingsplanens intentioner om at skabe et særligt arkitektonisk byggeri i overgangen til Gudenåens natur.
- Den forestående planlægning skal sikre, at bebyggelsens udtryk, højder, farvenuancer, kantzoner, fælles opholdsareal, terræn indgår i sammenhæng med omkringliggende miljø og Gudenåens farvenuancer.
- Områdets terræn og fald mod Gudenåens samt husenes gulv og topkote belyses i det videre arbejde med lokalplanen.
- Bebyggelsens mellemrum og visuelle sammenhænge mellem bagland og å belyses med målfaste snit og fotostandpunkter
- At boligdepoter og cykelparkering integreres i Gudenåboligerne
- At gudenåboligerne opføres i varierende højder i 3-4 etager
- At der ikke kan placeres solceller på tagflader, der er synlige fra Storkeeng, Gudenåen eller omgivelserne
- At altaner fremstår som en integreret del af arkitekturen som inde liggende altaner. Kvaliteten og placering af fælles opholdsareal er endnu ikke beskrevet.
- At det i den forestående dialog sikres at husenes disponering, fodaftryk og variation af etagehøjder harmonerer med det omkringliggende miljø.
- Det anbefales, at der søges opnået maksimale point i DGNB certificeringen i forhold til cirkulær økonomi
- At renovationen integreres harmonisk i boligerne / byrummene samt, at der vælges muligheder, der gør det let at være ressourceeffektiv

4. Engkvarteret

Engkvarteret ønskes i første omgang udelukkende omfattet af tillægget til kommuneplanen og en rammelokalplan. Byggeretterne i området forventes udnyttet af investorer, som køber disse af arealudviklingsselskabet. Der vil forud for opførelse af boliger skulle vedtages en byggeretsgivende lokalplan. Der forventes salg af 14.000 etagemeter. I det fremsendte materiale er området udnyttet med bebyggelse i 3-4 etager.

Vej- og stiforbindelser samt vandhåndteringen og renovation er sammentænkt med området nord for Engkvarteret, således den nye bydel hænger sammen, uanset den opføres efter to forskellige lokalplaner. Tillægget til kommuneplanen omfatter ligeledes hele Brotoften.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Projektet har fået tilføjet flere byggeretter og boligantal end opgjort i Udviklingsplan, idet den planlagte større offentlig tilgængelig p-plads på terræn er blevet erstattet af byggefelt til boliger.
- Reduktion i terrænparkering bidrager til en bedre bykvalitet.
- Parkering skal afklares i den byggeretsgivende lokalplan. Antal p-pladser er afhængig af antal boliger.
- Udviklingsplanens karréstruktur i 2-4 etager erstattes af en mere opbrudt bebyggelse i 3-4 etager.

Bemærkninger:

- I disponeringen af byggeretter skal der være fokus på luft omkring husene, så der skabes mulighed for god boligkvalitet og ophold til fællesskab.
- at bebyggelsen får en varieret højde så bebyggelsen fremstår mere varieret, jf. helhedsplanen.
- at dele af bebyggelsen indeholder rækkehuse (fx Townhouses) jf. udviklingsplanen, så der sikres større variation af boligtyper.
- Strategi for p-pladser skal belyses. Der skal findes en god sammenhængende p-løsning for området, der sikrer attraktive overgange mellem bolig, det grønne og p-pladser.
- At der også her lægges vægt på opnåelse af høj naturværdi, der fremmer øget biodiversitet.

- At planlægningen overholder kommuneplanens retningslinjer og krav til fælles opholdsareal og parkering.
- At planlægningen sikrer, at bebyggelsens højder, kantzoner, fælles opholdsareal fremstår i god kvalitet og indgår i sammenhæng med omkringliggende miljø.
- At der i planlægningen laves landskabssnit af eksisterende og fremtidige forhold, så der fås et fyldestgørende overblik af områdets terræn og fald mod Gudenåen, husenes gulv og topkote.

5. Landskab og sigtelinjer

Både udviklingsplanen og det ansøgte projekt med p-hus, Gudenåboliger, de nordligste engboliger, de tekniske anlæg, samt de terrænændringer og gangbroer, der etableres i den kommende "delta-natur", ligger indenfor sø og å-beskyttelseslinjen. Åbeskyttelseslinjen har til formål at beskytte landskabet i ådalen samt ådalen som levested for planter og dyr.

Projektets gennemførelse forudsætter således en dispensation fra å-beskyttelseslinjen. Områdets nuværende kvalitet er bl.a. kendetegnet ved stor synlighed af den blå bro, samt udsynet til åen og de røde tage i Randers by fra sydsiden af Gudenåen og tilsvarende fra Tørvebygges til landskabet, der rejser sig fra åen til Vorup.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Antallet af boliger i Gudenåboligerne er reduceret fra 8 til 7 boliger. Etagemeter antallet fastholdes.
- Boligbebyggelsen mod Aarhusvej og Støberivej i udviklingsplanen erstattes med en P-hus.

Bemærkninger:

- Realisering af projektet forudsætter dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Dispensationen gives med udgangspunkt i den kommende lokalplan. Denne skal tage højde for den landskabelige påvirkning af området især ift. ind- og udsyn til å-området, så projekter ikke forringer landskabet og naturens værdi. Der skal i planlægningen være fokus på at sikre sigtelinjer til Gudenåen fra den bagvedliggende by og offentlige veje.
- Det ansøgte vil skabe et nyt billede af byens overgang fra by til ådal. Der vil ske en ændring, når området betragtes fra både nord (Randers by og åen) og syd (Vorup). Bebyggelsen vil fremstå markant i ådalslandskabet og påvirke sigtelinjer gennem området.
- Gudenåboligerne ligger et synligt sted i Randers, med en placering i første række til Gudenåens natur. Projektet vil skabe en ny afgrænsning af byen langs Gudenåen og nedre del af Vorup.
- Den visuelle påvirkning fra P- huset vurderes at være på samme niveau, som af de i udviklingsplanen påtænkte boliger. P- husets form, arkitektonisk udtryk og tilpasning til stedets bebyggelse og landskab bliver vigtig for grundens udnyttelse
- At der i den videre planlægning forsat er dialog omkring husenes placering, antal, fodaftryk, mellemrum, højder, kvalitet af opholdsareal, overgange til natur og by og sammenhænge til eksisterende by og landskabsmiljø. Standpunkter og landskabssnit fra husenes bag- og forsider skal nærmere kan redegøre for husenes sammenhænge til å, by og landskab

6. Bykvalitet

Både Engkvarteret og Gudenåboligerne inklusiv teknisk anlæg og parkeringshus skal omfattes af tillæg til kommuneplanen. Da Engkvarteret i første omgang udelukkende omfattes af en rammelokalplan og skal opføres af en endnu ukendt investor, er bykvaliteten ikke beskrevet i det ansøgte. Bykvaliteten i Engboligerne er derfor for nuværende udelukkende fastlagt i udviklingsplanen og de politisk vedtagne kvalitetskrav.

I det fremsendte materiale for Gudenåboliger og P-hus fremstår bebyggelsen med materialer og farvenuancer på facader og tage i træ, mursten og andre naturmaterialer i lyse nuancer som gennemgående elementer. Materialet indeholder referenceeksempler på kantzoner med udearealer og haver, hvor der arbejdes med at skabe sammenhængende overgange med stedsspecifik beplantning. Privat opholdsareal etableres på inde liggende altaner og fællesareal på terræn.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Den fremlagte parkeringsløsning for Engkvarteret afviger fra udviklingsplanen,
- Materialet for den byggeretsgivende lokalplan viser følgende afvigelser:
- I udviklingsplanen indeholdte bebyggelse mod Aarhusvej almene boliger. Disse udgår, og der etableres i området et parkeringshus med erhverv eller detail.
- Udviklingsplanens udlæg af bebyggelse tæt op af Århusvej skabte udfordringer med at skabe attraktiv boligkvalitet. Gudenåboligerne er reduceret i antal og trukket længere væk fra Århusvej og trafikstøj.
- Gudenåboligerne er skitseret med et større fodaftryk og fremstår derved også med tættere indbyrdes afstande til ophold.

- P-hus og erhverv/ detail i stueplan og tilhørende fladeparkering, trafik, vareindlevering og afledt støj skaber et andet bolig- og landsmiljø i området.
- Syd for Gudenåboligerne er tilføjet p-areal på terræn i stedet for natur.
- Ny rekreativ pendlerute for cyklister skaber ny offentlig forbindelse

Bemærkninger:

- Rammelokalplanen for Engkvarteret forventes at indeholde 14.000 etagemeter og et endnu ukendt antal boliger. Dette er et væsentligt opmærksomhedspunkt i forhold til sammenhæng mellem byggeretter, parkering, fælles opholdsareal og kvalitet mellem bygningerne.
- I den videre proces skal være dialog om, hvordan denne p-løsning bidrager til kvalitet i bebyggelse, liv og imødekommende facader i går- og gaderum og gode ankomstforhold til boligerne.
- I forlængelse af igangsætningssagen er der behov for dialog med arealudviklingsselskabet om byggeretsgivende lokalplan bl.a. boligernes kantzoner, gaderum, ankomst til bolig, fælles opholdsareal og kvalitet heraf. Bestemmelser om udformning og materialevalg skal i videre proces nærmere defineres i dialog med arealudviklingsselskabet.
- Broftens mangfoldige beboersammensætning skal sikres gennem forskellige boligtyper og varierede ejerforhold. Det skal bemærkes, at det på nuværende tidspunkt kan være vanskeligt at opføre alment nybyggeri indenfor rammebeløbet. Særligt hvis der er jordbundsforhold eller lignende der fordyrer projektet.
- Den arealopgørelse, der skal drøftes i den videre planlægning, skal opfylde kommuneplanens retningslinjer. Der skal laves en arealopgørelse af udlæg indenfor de enkelte delområder, der sikrer udlæg af byggefelter, parkering, tekniske anlæg, pumpestation, boligdepoter, cykelparkering, fælles opholdsareal og kvalitet heraf.

7. Støj

Støjkort vedlagt ansøgningen viser, at en del af området herunder af flere af boligbebyggelsens facader og udearealer er støjpåvirket. Støjregninger skal dokumentere, at miljøstyrelsens støjgrænseværdier overholdes for et område med blandende byfunktioner i den byggeretsgivende lokalplan og boligfunktioner i området med engboligerne.

Parkeringshuset har en afskærmende virkning på dele af Brotoften mod trafikstøj fra Århusvej. Brotoften er uanset P-huset belastet med trafikstøj fra Århusvej, Randers Bro og Tørvebryggen.

I trafikstøjregning indgår fremskrevne trafik tal fra alle de omkringliggende veje. Herudover indgår støj fra havnens aktiviteter og virksomheder på havnen i støjvurderingen.

Støj fra evt. detailhandel i p-husets stueetage og betjening af P-huset indgår ikke i støjvurdering.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Der arbejdes med en anden udformning af støjafskærmningen mod Aarhusvej.

Bemærkninger:

- Der skal i den videre planlægning arbejdes med at afklare, hvor særligt de ikke støjbelastede fælles opholdsarealer placeres.
- Ved at planlægge for blandede byfunktioner frem for boliger i den byggeretsgivende lokalplan er støjkravene mindre restriktive end ved ren bolig.
- De blandede byfunktioner forventes opnået med parkeringshuset, erhverv eller detailhandel i stueetagen samt at motorbådsklubben bliver.

8. Anvendelse

Parkeringshuset er udformet med erhverv/detailhandel på 1200 m² i stueetagen, samt dertilhørende fladeparkering og vareindlevering på husets bagside mod Gudenåboligerne mod vest. Rampe er indeholdt i parkeringshus. P-huset rummer plads til 200 p-pladser.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

- Udviklingsplanen indeholder ikke arealer til erhverv eller detailhandel på Brotoften
- I udviklingsplanen er der udlagt boligbebyggelse mod Aarhusvej og Støberivej med bl.a. 5.000 m² almene boliger og dertilhørende parkering på terræn. Der er i ansøgningen ikke udlagt areal til almene boliger i området.

Bemærkninger:

Detailhandel er detaljeret reguleret i planloven. Det er muligt udenfor afgrænsede bymidter at planlægge for enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Planlægningen for enkeltstående butikker skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag.

I den videre proces skal der redegøres for kundegrundlaget, opland og bystrategiske overvejelser. En eksisterende uudnyttet detailhandelsramme i Gudenåscenretet kan fjernes med en ny lokalplan. Bygningen er ifølge forvaltningens oplysninger ikke egnet til moderne detailhandelsbutikker.

Randers Kommune er i gang med at udarbejde en detailhandelsanalyse for hele Randers Kommune. Analysen forventes fremlagt politisk ultimo 2022. Der er løbende og vedholdende henvendelser om etablering af dagligvare i flere områder i Randers Kommune.

9. Bæredygtighed

Der arbejdes med bæredygtighed og DGNB certificering i 3 hovedspor:

- Det ressourcebevidste Deltakvarter: Cirkulær økonomi, energi og grøn mobilitet (fokus på valg af materialer, gode forbindelser til byen). Træbyggeri. Genanvendelse. Flodbyens Materialebank.
- Det forbundne Deltakvarter: Levende naboskaber (fællesskaber, naboskaber, generationsfællesskaber, inddragelse). Et knudepunkt i Randers. Stærke stiftorbindelser. Forbundet til Randers, og til hele regionen.
- Det naturbaserede Deltakvarter: Naturen, Gudenåen, byen og klimaet. Tæt samspil med Gudenåens floddelta. Naturen som fundament, hvor klimatilpasningen styrker naturindholdet.

Der vil i projektet være fokus på cirkulær økonomi og reduktion af klimaaftryk.

Ændringer i forhold til Udviklingsplanen:

Det ansøgte forventes at kunne leve op til udviklingsplanens ambitioner om en bæredygtig bydel, idet der i visionen er fokus på bæredygtighed og opnåelse af tilstrækkelige point i DGNB bæredygtigheds certificeringen. Ambitionerne for Engkvarteret kendes endnu ikke i detaljer.

Bemærkninger:

- At Randers Kommunes nye §17 stk. 4 udvalg for Bæredygtighed inddrages i planlægningen herunder prioriteringen af vægtingen i forhold til DGNB certificering
- Ambitionerne i det ansøgte skal konkretiseres gennem bestemmelser i den kommende planlægning.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde:

- 1.01.BE.9 - Gl. Stationsvej, der er udlagt til blandet bolig og erhvervsområde samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
- 1.01.R.2 - Randers Bro Vest, der er udlagt til Rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021, hvad angår anvendelse, højder og bebyggelsesprocent. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplan.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre:

- anvendelsen til boligområde i Engkvarteret og Blandet bolig og erhverv for den byggeretsgivende lokalplan, rammeområde 1.01.R.2.
- anvendelse til boligformål for del af rammeområde 1.01.BE.9.
- fastlægge retningslinjer for bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.

Retningslinjer i kommuneplanen

Projektet er ikke i overensstemmelse med retningslinjer i kommuneplanen hvad angår:

Å beskyttelseslinjen:

En stor del af lokalplanområdet nærmest Gudenåen er omfattet af Miljøstyrelsens å-beskyttelseslinje, hvor byggeri, beplantning og terrænændringer forudsætter dispensation fra å-beskyttelseslinjen. Å-beskyttelseslinjen løber 150 m fra Gudenåens vandløb, og har til formål at sikre åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder for dyre- og planteliv.

Planlægning på den nordlige del af Brotoften forudsætter en dispensation fra å-beskyttelseslinjen.

Kystnære byzone:

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Ifølge Planlovens § 16, stk. 4, skal der i lokalplanforslag for bebyggelse i de kystnære dele af byzonen oplyses om den visuelle påvirkning af kysten, samt en begrundelse for kommende bebyggelses højde og volumen og afvigelse fra den eksisterende bebyggelse i området.

Dette skal belyses i planlægningen.

§3 beskyttet natur - mose

Brotoften er beliggende i et område med naturbeskyttet §3 i form af mose som ligger i områdets nordvest og vestlige afgrænsning. I planlægningen skal der så vidt muligt planlægges for en bufferzone til § 3 beskyttede naturområder i form af randområder uden bebyggelse. Bufferzonen skal som udgangspunkt have en bredde på 10 meter jf. Kommuneplan 2021. Arealudlæg og hensyn skal nærmere belyses i planlægningen.

Jordforurening - V1 og V2:

Hovedparten af området er forureningskortlagt på vidensniveau klasse V1- og V2.

Der er registreret jordforurening på Brotoften, hvilket medfører en risiko for, at regnvandet via nedsvivning fører forurenede stoffer ud i Randers Fjord. I forbindelse med planlægning skal der foretages en vurdering af om planlægning kan påvirke Natura 2000-område og Bilag IV arter væsentligt. Det skal i planlægningen sikres, at der ikke sker udledning af forurenende stoffer med overfladevand fra ikke befæstede arealer, også under anlægsarbejdet. I denne vurdering bør den forventede grundvandsstigning indgå. Dette skal belyses nærmere i planlægningen.

Detailhandel:

Projektets ansøgte anvendelse til detailhandel ligger udenfor kommuneplanens udpegede afgrænsning til bydelscenter. En ny detailhandelsanalyse forventes behandlet politisk inden årsskiftet.

Klimatilpasning af området:

Projektområdet er beliggende nær Gudenåen, hvorfor det er risikoområde for oversvømmelse under høj vandstand.

Der etableres derfor et dige på tværs af projektområdet. I tråd med udviklingsplanen og planerne for Klimabåndet etableres diget i kote +3,0. Diget skal både beskytte den nye bebyggelse og nær-liggende bebyggelse og kritisk infrastruktur i forbindelse med fremtidige havvandsstigninger.

Støj:

Området er omfattet af støj fra virksomheder fra Randers Havn og trafikstøj fra Århusvej og Randers Bro. Der skal i planlægningen sikres, at der ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for arealer, der er belastet af støj, skal der fremlægges dokumentation for, eller beregninger der sandsynliggør, at grænseværdier overholdes.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, er det et krav i Planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og hovedspørgsmålene. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger, og at der afholdes borgermøde.

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget inden forvaltningen går i gang med udarbejdelse af planforslagene. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med vedtagelse af planforslagene.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering. Det er forventningen, at der skal udarbejdes miljøvurdering. Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Bilag 1_Ansøgt projekt

Bilag 2_Områdets afgrænsning

Præsentation_Brotoften_epu 17.11.22

Punkt 158: Leje af pladser i parkeringshus på Brotoften

01.00.05-P20-8-22

Resume

I udviklingsplanen for Flodbyen Randers, som byrådet vedtog i september 2020, er der placeret 150 offentlige parkeringspladser i delområdet Brotoften. I det skitseforslag, som Flodbyen Randers P/S har udarbejdet forud for igangsættelse af lokalplanprocessen, er de offentlige parkeringspladser flyttet fra en større parkeringsplads på terræn til et p-hus på hjørnet af Aarhusvej og Støberigade. P-huset foreslås at indeholde 200 pladser, hvoraf 50 pladser skal fungere som parkering for "Gudenåboligerne", som er boligerne i den første lokalplan for området, og 150 skal være offentligt tilgængelige. Stueetagen i P-huset tænkes anvendt til erhverv eller dagligvarebutik.

Forvaltningen vurderer, at en placering af de offentlige p-pladser i et parkeringshus er en bedre løsning end en stor samlet terrænparkering. Reduktion af mængden af fladeparkering muliggør en bedre integration af naturen, og frigør de attraktive arealer mod vest med udsigt over engene til boliger og ophold. Et parkeringshus ved indgangen til det nye boligområde vil reducere trafikken inde i selve området, og vil ligeledes fungere som støjskærm mod Aarhusvej.

Det foreslås, at Randers Kommune tilkendegiver, at kommunen vil leje p-huset (ekskl. erhvervs-/detailfunktionen i stueetagen), når dette er opført af en ekstern investor. Det foreslås, at tilkendegivelsen sker under betingelse af, at det er et ambitiøst og fremtidssikret p-hus, der i materialevalg og arkitektur afspejler den prominente placering på hjørnet af Støberivej og Aarhusvej og Flodbyens ambitioner om høj kvalitet.

Den endelige lejeaftale vil skulle indgås af byrådet, når et projekt foreligger. Her vil der skulle tages endelig stilling til, om den kommunale lejeaftale omfatter de 150 pladser fra udviklingsplanen eller alle 200 pladser i p-huset ligesom beslutning omkring betaling for parkering vil skulle træffes. I denne sag vil den endelige størrelse af kommunale deponering som følge af lejekontrakten også blive besluttet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at Randers Kommune tilkendegiver at være villig til at leje et p-hus med i alt op til 200 p-pladser, som opføres på Brotoften af en ekstern investor.
2. at Randers Kommunes udgifter til leje af p-huset finansieres via parkeringsbudgettet.
3. at Randers Kommunes indtægter fra udleje af pladser i p-huset tilgår parkeringsbudgettet.
4. at der i forbindelse med indgåelse af den endelige lejekontrakt for p-huset sker deponering efter gældende regler svarende til Randers Kommunes endelige andel af pladserne i parkeringshuset.

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Sagsfremstilling

I udviklingsplanen for Flodbyen Randers, som byrådet vedtog i september 2020, er der placeret 150 offentlige parkeringspladser i delområdet Brotoften. P-pladserne er i udviklingsplanen placeret på terræn længst mod vest langs dæmningen, der leder cykelstien til den blå bro. Der opkræves i dag ikke betaling for p-pladserne på grusarealet på Brotoften.

Udviklingsplanen for Flodbyen Randers er baseret på, at parkeringen for Gudenåboligerne løses med "plint-løsninger", hvorimod Engboligerne og de eksisterende offentlige p-pladser løses ved fladeparkering/terrænparkering. Dette valg er begrundet i markedsdialog i 2019 og 2020, hvor markedsaktørerne tilkendegav, at parkering i konstruktion ikke var rentabelt. Parkering i konstruktion foretrækkes, såfremt det kan løses økonomisk, da udbredt fladeparkering sjældent skaber gode byrum.

Arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S har udarbejdet et skitseforslag for Brotoften, som udmønter visionerne fra udviklingsplanen. Der henvises til særskilt sag om igangsætning af lokalplanprocessen for Brotoften. I Skitseforslaget flyttes de offentlige parkeringspladser fra den vestligste del af arealet til et p-hus på hjørnet af Århusvej og Støberigade. Der foreslås etableret 200 pladser i p-huset for at sikre en hensigtsmæssig økonomi i etableringen af anlægget. De 150 offentlige p-pladser fra udviklingsplanen og 50 p-pladser, som finansieres af beboerne i de nærmeste "Gudenåboliger". Disse boliger opføres af AP Ejendomme. Der vil senere skulle tages stilling til, om udleje af de 50 pladser til "Gudenåboligerne" mest hensigtsmæssigt kan ske af Randers Kommune eller AP Ejendomme.

Forvaltningen vurderer, at en placering af de offentlige p-pladser i et parkeringshus er en bedre løsning end fladeparkering, som der var lagt op til i udviklingsplanen. Den nye placering af p-pladserne sikrer, at det attraktive område mod vest med udsigt til engene anvendes til boliger og naturarealer fremfor fladeparkering. Samtidig bebygges de mere støjufordrede arealer mod Århusvej med funktioner, der støjskærmer de bagvedliggende boliger og friarealer. Samtidig reduceres trafikken gennem boligområdet.

P-huset

Arealudviklingsselskabets rådgivere peger på tre forskellige ambitionsniveauer for parkeringshuset, jf. vedlagte bilag:

1. "Det simple p-hus"
2. "Det moderne p-hus"
3. "Fremtidens p-hus"

Det mest ambitiøse p-hus af de tre, "Fremtidens p-hus", opføres i træ og vil være på niveau med de mest innovative og fremtidssikrede p-huse i landet på nuværende tidspunkt. Bl.a. med solceller på taget, begrønnede facader, el-ladeinfrastruktur m.v. Som referenceprojekt henviser Arealudviklingsselskabets rådgivere til et p-hus, som er netop opført i Malmø, Sverige. Husets konstruktion er gennemgået, og i det økonomiske overslag tilpasset til danske brandkrav og øvrige myndigheds- og konstruktionskrav.

Da huset har en markant placering i ådalen, og ved en stor indfaldsvej til både Randers by og samtidig til den nye bydel, er husets arkitektoniske fremtræden væsentlig. Udformningen i træ og med grønne facader vil understøtte Flodbyens ambitioner om være et foregangsprojekt for bæredygtig byudvikling. Parkeringshuset understøtter arealudviklingsselskabets bæredygtighedscertificering af byområdet (DGNB).

Økonomi

Etableringen af de offentlige tilgængelige p-pladser i et p-hus vil medføre en række udgifter, som ikke afholdes i dag ved parkering på et grusareal.

Det vil derfor være nødvendigt at opkræve betaling for benyttelse af p-pladserne for at finansiere de udgifter, som kommunen har ved p-pladserne i et p-hus. Alternativt kan byrådet vælge at stille p-pladserne til rådighed gratis og finansiere udgifterne på anden vis. Der ligger derfor et politisk valg i etableringen af p-huse, der fjerner parkering fra store centrale arealer, men som samtidig forudsætter brugerbetaling, hvis det skal være udgiftsneutral. Det er et politisk valg, som man fx har taget i Vejle, hvor der etableres store betalingsparkering p-anlæg i byen (dog med gratis parkering de to første timer flere steder), samtidig med at fladeparkering fjernes. Det giver arealer til anden anvendelse end parkering, men giver en omkostning for borgere, der kører i bil til midtbyen.

Der er væsentlige usikkerhedsmomenter ved at anslå primært indtægtsiden, herunder at fastlægge den præcise indtægtsmodel. Samlet set er det vurderingen, at økonomien vil balancere. Der vil i forbindelse med den endelige aftale med investor om etablering af p-huset blive taget stilling til, om Randers Kommunes lejeaftale omfatter det samlede p-hus på 200 pladser eller alene de 150 pladser fra udviklingsplanen. Hvis lejeaftalen omfatter det samlede p-hus (200 pladser), vil der være en fast og garanteret indtægt fra udleje af de 50 pladser til "Gudenåboligerne", som opføres af AP Ejendomme.

Udgifter

Arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S opstiller en række scenarier for et p-hus på arealet på hjørnet af Århusvej og Støberigade. En præsentation af de tre scenarier er vedlagt som bilag. Det er rådgivernes vurdering, at der er tale om konservative udgiftsoverslag for de tre scenarier.

Etableringspriserne og de tilhørende årlige lejeudgifter for p-huset er i de tre scenarier er anslået til (ekskl. moms):

”Det simple p-hus”

1. Køb: 33,0 mio. kr.
2. Leje: 1,40 mio. kr./år

”Det moderne p-hus”

1. Køb: 37,8 mio. kr.
2. Leje: 1,65 mio. kr./år

”Fremtidens p-hus”

1. Køb: 42,5 mio. kr.
2. Leje: 1,85 mio. kr.

Hertil kommer en mindre udgiftspost til indvendigt vedligehold, servicering af brandgodkendelse osv., som erfaringsmæssigt udgør ca. 50.000 kr. årligt. Vedligehold af klimaskærmen (udvendigt vedligehold) finansieres af investor (bygningsejer).

Hvis Randers Kommune beslutter at medvirke til at sikre realiseringen af et parkeringshus på arealet, anbefaler forvaltningen, at det sker i form af en lejeaftale med en ekstern investor/udvikler frem for et køb. Det skyldes, at en lejeaftale med tilhørende deponering af et beløb svarende til den samlede udgift for p-huset eller for de 150 pladser fra udviklingsplanen er en mere fleksibel økonomisk løsning for kommunens samlede økonomi og likviditet.

Ved en lejeaftale skal kommunen deponere et beløb svarende til etableringssummen af p-huset (eller den andel der vedrører de 150 pladser fra udviklingsplanen). Deponeringen forventes derfor maksimalt at blive 42,5 mio. kr. Det deponerede beløb frigøres efterfølgende med 1/25 årligt. Deponeringen er således en likviditetsforskydning, der over tid er neutral for kommunekassen.

Indtægter

Det forudsættes, at Randers Kommunes indtægter fra drift af parkeringshuset kan finansiere de fastsatte årlige lejeudgifter, således at der for det kommunale parkeringsbudget er tale om en udgiftsneutral forpligtelse. Denne vurdering er baseret for en række forudsætninger.

Indtægterne forudsætter, at der pålægges betaling på parkeringspladserne svarende til prisniveauet på kommunens øvrige p-pladser i midtbyen (12 kr./time). Alternativt kan prisen reduceres pga. afstanden til midtbyen.

Randers Kommunes indtægter fra udleje kan f.eks. sammensættes på følgende måde (ekskl. moms) i det scenarie, hvor det er hele p-huset, som lejes (200 pladser):

1. Udleje af 50 pladser til AP Ejendommens boliger på Brotoften (”Gudenåboligerne”, 600 kr./md) - 290.000 kr./år
2. Udleje af 75 pladser i dagtimerne mandag til fredag på månedsbasis (fx til medarbejdere i Randers Kommune og andre kontorerhverv i midtbyen, 350-400 kr./md) - 250.000-290.000 kr./år. En mulighed er også at lave klippekortmodeller, hvor den enkelte dag er dyrere, men man ikke binder sig for en længere periode.
3. Udleje af 75 pladser på timebasis (belægning 60 % hverdage kl. 8-17 og lørdage kl. 10-14, belægning 5 % øvrig tid (40 timer) - 1.180.000 kr./år

Indtægterne vil med de beskrevne forudsætninger være 1,7-1,8 mio. kr./år.

Den største risiko på indtægtssiden vurderes at være i forbindelse med udlejningen af p-pladser på timebasis. Der er i perioder gratis p-pladser i nærheden. Modsat kan der være ønske om, at flere p-pladser udlejes til beboere eller på månedsbasis.

De 75 pladser, som er forudsat udlejet på månedsbasis i dagtimerne, kan udlejes på timebasis efter arbejdsdagens ophør på hverdage og om lørdagen. Dertil kommer formentlig mindre indtægter fra parkering om søndagen. Dette er ikke indregnet i ovenstående. Samlet set vurderes det derfor realistisk for Randers Kommune at opnå indtægter svarende til de årlige lejeudgifter uanset hvilket af de 3 scenarier/ambitionsniveauer for p-huset, der vælges.

Ligesom for kommunens øvrige p-pladser kan man lade en ekstern parkeringsoperatør stå for den daglige drift af anlægget, opkrævning af betaling m.v. mod at modtage en mindre andel af parkeringsindtægterne.

Den endelige prisstruktur for leje af p-pladserne kan ikke fastsættes endnu, men vil blive fastlagt i det senere arbejde. Lejekontrakten forelægges byrådet til godkendelse.

Bilag

Bilag 1. Flodbyen Randers - Scenarier for p-hus på Brotoften

Punkt 159: Behandling af forslag og idéer fra fordebat i Øster Tørslev og igangsætning af kommuneplantillæg

01.02.05-G01-36-19

Resume

Til den kommende planlægning for byudvikling i Øster Tørslev har forvaltningen indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Der er indkommet væsentlige bidrag, der har afgørende betydning for den videre planlægning. De indkomne bidrag omhandler nye områder til byudvikling, vej- og stiforhold, varmeforsyning, grønne områder og markedsføring.

Der skal tages politisk stilling til indholdet og afgrænsningen af kommuneplantillægget for Øster Tørslev

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at gennemgang af de indkomne ideer og forslag til planlægningen tages til efterretning,
2. at der udarbejdes et forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021 .

Beslutning

1. at taget til efterretning.
2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget besluttede på mødet den 24. august 2022 (sag nr. 109), at igangsætte ny planlægning for byudvikling i Øster Tørslev. Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført en fordebat i 4 uger. Der blev afholdt borgermøde 15. september 2022 i Øster Tørslev. Materiale fra fordebatten er i bilag 1.

Hovedspørgsmålene var:

- Er der særlige hensyn, der skal varetages i planlægningen vest for Øster Tørslev?
- Skal mulig fremtidig byudvikling mod nord ved Stangerumvej udgå eller reduceres?
- Er der andre områder i Øster Tørslev, som bør indgå i byudviklingen?

Behandling af hørings svar

Indkomne forslag og ideer fra fordebatten fremgår af bilag 5.

Der er under fordebatten indkommet et projektforslag for et helt nyt boligområde ved Bakkegårdsvej 3. Det indsendte projekt fremgår af bilag 2.

Forvaltningens forslag til besvarelse af indkomne forslag og ideer herunder det helt nye forslag om byudviklingsområde fremgår af bilag 3 og 4.

Generelt er der opbakning til de foreslåede ændringer i plangrundlaget fra fordebatten:

- A. et nyt boligområde til ca. 30 boliger vest for byen ved Tjørnevej 5 og Gjerlevvej 23.
- B. et rekreativt grønt område bag Gjerlevvej 50.
- C. at erhverv på Bakkegårdsvej 11 ændres fra erhverv til blandet bolig- og erhverv.
- D. at reducere eller udelade området nord for byen ved Stangerumvej, som mulig fremtidig byudvikling pga. hensyn til fredede gravhøje, drikkevandsinteresser og spildevandsforhold.

Trafik

Hovedparten af bemærkningerne fra fordebatten vedrører trafikforhold generelt i Øster Tørslev, særligt trafik på Stangerumvej, Gjerlevvej og Bakkegårdsvej. Forholdene er ikke direkte relateret til planlægningen, men forvaltningen har besigtiget forholdene og vurderet mulige tiltag, jf. bilag 3, side 3.

Forsyning

Flere ønsker en anden forsyningsform end naturgas i Øster Tørslev.

Byudvikling

Bakkegårdsvej 3 - forslag om nyt byudviklingsområde

Ved Bakkegårdsvej 3 er der modtaget et projektforslag om byudvikling af 12 tæt-lav boliger mod vest samt 3 parcelhuse mod syd på en erhvervsejendom, se bilag 2. Ejendommen består af en østlig del med erhvervsbygninger og en ubebygget del mod vest. Bygningsdelen har tidligere været møbelfabrik men anvendes i dag til lagerhotel. Nye ejere af ejendommen er i gang med at rydde op og istandsætte erhvervsbygningerne og fjerne beplantning.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at udvikle boliger på en del af en aktiv erhvervsejendom. Der er risiko for støj og miljøkonflikter. Den vestlige del af ejendommen er udlagt til grønt område i kommuneplanen, ligesom en drikkevandsboring påvirker anvendelsen af en del af arealet. Syd for erhvervsbygningerne ligger skolen. Samlet set er der andre og bedre områder for attraktive boliger i Øster Tørslev. Forvaltningens uddybende vurdering af projektet er i bilag 4.

Tørringvej øst for Øster Tørslev

En borger har foreslået at udvikle øst for Øster Tørslev ved Tørringvej. Arealet ligger indenfor kystnærhedszonen og kan derfor først udvikles, hvis der ikke er andre muligheder. Udvikling vil ligeledes kræve en særlig planmæssig begrundelse. Området ligger centralt i byen, tæt ved skole og indkøb og terrænet orienterer sig væk fra kysten.

Forvaltningen foreslår at forslaget imødekommes, så 9 hektar øst for Øster Tørslev udlægges som mulig fremtidig byvækst i stedet for de 11,3 hektar nord for byen. Udpegningen som mulig fremtidig byvækst understreger, at det først bliver aktuelt efter planperioden (efter 2034), da behovet for byudvikling i Øster Tørslev vurderes at være begrænset.

Forvaltningens anbefalinger:

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillægget tager udgangspunkt i følgende principper:

- der udlægges et boligområde vest for Øster Tørslev til ca. 30 boliger ved Tjørnevej 5 og Gjerlevvej 23,
- der udlægges ca. 9 hektar til mulig fremtidig byvækst (efter 2034) øst for byen ved Tjørringvej 11 og 15,
- området nord for byen på ca. 11,3 hektar udgår som mulig fremtidig byvækst,
- der udlægges et grønt område (kommunalt ejet) bag Gjerlevvej 50, og
- erhverv på Bakkegårdsvej 11 ændres til blandet bolig- og erhvervsområde.
- forslaget om ny byudvikling imødekommes ikke og planlægningen for Bakkegårdsvej 3 ændres ikke.

Planforslaget screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Der vurderes ikke at være overtagelsespligt af det grønne område til Bakkegårdsvej 3, da ejendommen kan udnyttes på en økonomisk forsvarlig måde.

Bilag

Debathæfte for ØsterTørslev

Projektforslag for Bakkegårdsvej 3

Notat med forvaltningens vurdering af indkomne bemærkninger

Forvaltningens vurdering af projektforslag for Bakkegårdsvej 3

Høringsportal_ØT

Præsentation_Øster Tørslev_epu 17.11.22

Punkt 160: Stillingtagen til evt. fornyelse af planlægning for et boligområde ved Tjærbyvangsvej, Dronningborg

01.02.05-G01-92-22

Resume

Forvaltningen har modtaget anmodning om ny lokalplan og kommuneplantillæg for et areal ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg, ved Tjærby øst for Randers.

En del af arealet er omfattet af gældende lokalplan 335 Tjærbyvang, der udlægger området til parcelhusområde. Den øvrige del af det ansøgte areal skal ifølge kommuneplanen friholdes for bebyggelse. Kommunen ejer et areal, der ligger indenfor den gældende lokalplan 335. Dette areal er ikke omfattet af ansøgningen om ny planlægning.

Der ønskes stillingtagen til, om plangrundlaget skal opdateres med kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs og planudvalget,

1. at eksisterende planlægning fastholdes for nuværende, da der eksisterer en byggeretsgivende lokalplan for området, eller
2. at plangrundlaget opdateres for hele det ubebyggede areal, der ligger indenfor lokalplan 335 for at understøtte en helhedsorienteret planlægning, eller
3. at kommende planlægning både omfatter ubebyggede arealer i lokalplan 335 og arealer syd for eksisterende boliggramme.

Beslutning

Peter Møller Kjeldsen blev besluttet ikke at være inhabil ved sagens behandling.

1. at forkastet.
2. at godkendt, med bemærkning om hensyntagen til udsigt, landskabelige interesser og den grønne struktur.
3. at forkastet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om kommuneplantillæg og ny lokalplan for et areal ved Tjærbyvangsvej, Dronningborg.

Ansøgningen er vedlagt som bilag 1.

Forvaltningen ønsker som det første en politisk stillingtagen til, om det er et politisk ønske at prioritere en ny lokalplan for et allerede lokalplanlagt område, og om planlægningen skal udvide eksisterende boliggramme mod syd i et område, der ifølge kommuneplanen skal friholdes for byggeri.

Projektområdet

Projektområdet ligger i den østlige del af Randers i forlængelse af Dronningborg og umiddelbart nord for Randers Fjord. Øst for projektområdet ligger landsbyen Tjærby.

En del af projektområdet er allerede omfattet af lokalplan 335, der udlægger området til boliger, (matr. nr. 2fg og 1db). Der ligger således en byggeretsgivende lokalplan, som ikke er udnyttet. Resten af lokalplan 335 er bebygget.

Udover det område, der allerede er lokalplanlagt ønskes et område (matr. nr. 1n) medtaget i den ansøgte nye lokalplan. Området, der ligger udenfor den eksisterende lokalplan, skal ifølge kommuneplanen friholdes for byggeri. Området ligger i landzone og er pålagt landbrugspligt.

Kommunen ejer et areal, matr. 2fg, der ligger indenfor den gældende lokalplan 335. Dette areal er ikke omfattet af ansøgningen og vil såfremt ansøgningen imødekommes ikke længere kunne udnyttes som planlagt uden udarbejdelse af endnu en lokalplan. Ansøger er indstillet på at lave en samlet planlægning for de to områder.

Kortbilag 2 viser lokalplan 335, ejerforhold.

Forhold til kommuneplanen

Projektområdet er omfattet af to rammeområder i kommuneplanen:

1.08.B.2, der udlægger områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lave boliger, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov.

5.00.L.4, der udlægger områdets anvendelse til landskab- og naturområde mellem bydele. Området skal friholdes for byudvikling.

Kortbilag 3 viser kommuneplanens rammer samt bindinger på arealerne.

Den del af arealet, som er omfattet af kommuneplanramme 5.00.L.4 er også omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Kystnærhedszone, Særligt Værdifuldt Landskab og Grøn struktur.

- Kystnærhedszone - ifølge planloven skal kystnærhedszonen friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Der må kun inddrages nye arealer til byudvikling, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Hensigten med kystbestemmelserne er dels at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, dels at sikre, at nye arealer til byzone og anlæg i landzone placeres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.
- Særlige landskabelige interesser - er en udpegning af national interesse. Udpegningen betyder, at landskabet skal bevares, og at byggeri så vidt muligt skal undgås. Kun hvis der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse, kan de landskabelige interesser tilsidesættes.
- Grøn struktur - skal sætte rammerne for den fremtidige byudvikling og sikre en klar adskillelse mellem by og land, hvor værdifulde naturområder og landskabstræk bevares

Forhold til eksisterende lokalplan 335

Lokalplan 335 sikrer afstand til landsbyen Tjærby, så området mod landsbyen forbliver ubebygget og fortsat har karakter af åbent land. Afstanden sikrer samtidig, at boligområderne i Dronningborg ikke vokser sammen med Tjærby.

Lokalplan 335 placerer bebyggelse i harmoni med landskabet og med en god overgang mod naturen.

Landskabet trækkes ind i bebyggelsen, der er placeret, så flest muligt får udsigt. Byggefelterne er placeret harmonisk i landskabet i forhold til koterne, da terrænet er meget kuperet.

Den del af lokalplan 335, delområde IIV, der er ubebygget, giver mulighed for 37 parcelhuse.

I den nuværende lokalplan skal bebyggelsen placeres i en afstand af min. 30 meter fra Tjærbyvangsvej, således der tages hensyn til udsigten fra de eksisterende boliger på den anden side af Tjærbyvangsvej, og så vejen opleves som et symmetrisk gaderum.

Ny ansøgt lokalplan

Den ansøgte lokalplan inddrager et område i landzone, der ikke er rammelagt til boliger, se bilag 2 og 3.

Ansøgningen indeholder en tættere bebyggelsesstruktur end den eksisterende lokalplan 335, og den indeholder desuden et område til rækkehuse - tæt-lav.

Den ansøgte lokalplan giver mulighed for 70 boliger - ca. 48 parcelhuse og 34 tæt-lave boliger i alt 82 nye boliger.

Den ansøgte lokalplan lægger bebyggelse helt ned til Tjærbyvej mod syd, så afstanden til Tjærby reduceres betragteligt, se bilag 3. Bebyggelsen lægges på de højeste koter ud mod udsigten, hvilket betyder, at den forreste del af bebyggelsen får udsigt men samtidig bliver den meget synlig fra vejen og fra kystlandskabet.

Ca. 10 af boligerne vil ligge indenfor kystnærhedszonen, grøn struktur og i område med særlige landskabelige interesser. Et område, der i kommuneplanen er udlagt til landskab- og naturområde mellem bydele, og som skal friholdes for bebyggelse.

Området udnyttes intensivt til bebyggelse og afstanden på 30 m til Tjærbyvangsvej overholdes ikke. Flere af de eksisterende boliger på den anden side af vejen mister deres udsigt. Planen medtager ikke det kommunalt ejede areal.

Bygherre har oplyst, at han er villig til dialog om bebyggelsesplanen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplan 335 er ikke er forældet, men indeholder en fornuftig bebyggelsesstruktur, som er tilpasset bindingerne i området og terrænet. Samtidig vurderes det uhensigtsmæssigt at skære en eksisterende lokalplan over, så det bliver svært at udnytte den tilbageværende del (kommunens areal).

Det vurderes, at der ikke for nuværende er mangel på hverken parcelhusgrunde eller tæt-lave grunde i Dronningborg. Der er p.t. er udlagt 7 ha til fremtidig byvækst, 10 ha til boligområde i den nordlige del af Tjærbyvangsvej, der endnu ikke er lokalplanlagt, se bilag 3, ligesom der p.t. er 19 ubebyggede rækkehusgrunde og 70 ubebyggede parcelhusgrunde i boligområderne langs Tjærbyvangsvej i Dronningborg, se bilag 4.

Hvis der skal udarbejdes ny lokalplan for området, bør den omfatte hele området øst for Tjærbyvangsvej - den del af lokalplan 335, der endnu ikke er udnyttet - både det privat ejede areal og det kommunalt ejede.

Der bør ikke planlægges for det areal, matr. nr. 1n, der ligger i landzone og indenfor kystnærhedszonen, område af særlig landskabelig interesse og grøn struktur, da det strider imod kommuneplanen. Der er ikke umiddelbart en planlægningsmæssig begrundelse for at inddrage området til boliger. Der er statslige interesser

i disse områder, hvorfor det ikke kun er op til kommunen at beslutte udvidelsen af rammerne. Forvaltningen vil indlede en dialog med styrelsen, såfremt der er politisk ønske om at udvide bebyggelse.

Forklarende kortbilag ses i bilag 3.

Kommuneplanen er politisk vedtaget, og den er bindende for byråd og forvaltningen. Kommuneplanen tager hensyn både til byggeri, landskab og natur. Det pågældende landzoneareal er vigtigt at friholde for bebyggelse for at sikre en tydelig afgrænsning af Dronningborgs afstand til Tjærby, der fortsat skal fremstå som en selvstændig landsby med åbent land omkring.

Hvis det besluttes at udarbejde ny lokalplan, bør denne sikre en god afstand til Tjærbyvangsvej, som er en bred hovedfærdselsåre, og som bør opleves som et symmetrisk gaderum. Derfor bør der være samme grønne afstand på begge sider af vejen og ikke bebyggelse helt tæt på.

Hvis der ønskes ny lokalplan for matr. nr. 1n, landzonearealet, kræver det udarbejdelse af kommuneplantillæg med forudgående fordebat.

Forvaltningen anbefaler, at enten fastholdes lokalplan 335 som den er, eller også udarbejdes der en ny lokalplan for det samlede område, delområde IIV, der er omfattet af lokalplan 335 og som endnu ikke er udbygget. Udlæg af boligramme i et område, der i følge kommuneplanen skal friholdes for byggeri kræver særlig overvejelse.

Generelt er der pres på udarbejdelse af lokalplaner, hvorfor det fremlægges til politisk beslutning af afgøre, om der skal opstartes ny planlægning samt omfanget af denne.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Bilag 1 Anmodning lokalplan_ Tjærbyvangsvej

Bilag 2 lp 335 og ejerforhold

Bilag 3 Bindinger, samlet overblik 2

Bilag 4 Ubebyggede grunde

Inhabilitsvurdering - Peter Møller Kjeldsen - lokalplanlægning i Dronningborg - venskab

Præsentation1_Tjærbyvang Dronningborg_epu 17.11.22

Præsentation2_Tjærbyvang Dronningborg_epu 17.11.22_

Punkt 161: Mulig anvendelse af tilbagekøbsret, Dalagervej 6, Virring, 8960 Randers SØ

13.06.01-Ø54-5-22

Resume

Randers Kommune er blevet tilbudt at udnytte sin tilbagekøbsret i forbindelse med salg af Dalagervej 6. Randers Kommune bør efter efter forvaltningens vurdering ikke udnytte tilbagekøbsretten, da prisen efter tilbagekøbsretten overstiger markedsværdien.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet, via økonomiudvalget og erhvervs- og planudvalget

1. at tilbagekøbsretten ikke anvendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 2. juni 2022 modtog Randers Kommune forespørgsel fra FGU om, hvorvidt der er ønske om at aktivere den tilbagekøbsret, der er tinglyst på ejendommen Dalagervej 6, Virring, 8960 Randers SØ. Tilbagekøbsretten blev aftalt i forbindelse med overdragelse af ejendommen fra Randers Kommune til FGU i 2004.

Ejendommen er blevet sat til salg for 3.200.000 kr. jf. vedlagte salgsopstilling. Forvaltningen har regnet på, hvad prisen efter tilbagekøbsklausulen vil beløbe sig til jf. vedlagte notat. Prisen fastsættes ved at lægge den oprindelige købesum, som skolen har betalt, sammen med værdien af eventuelle tilbygninger og forbedringsarbejder. Dette fører, efter forvaltningens beregninger, til en pris på 4.522.646,34 kr.

Det er således klart, at prisen efter tilbagekøbsklausulen ligger væsentligt højere end den udbudte markedspris. Som konsekvens heraf, er det forvaltningens anbefaling, at tilbagekøbsretten ikke bringes i anvendelse, da kommunen ikke må betale over markedsprisen. Der er desuden ikke umiddelbart et kommunalt formål med at erhverve ejendommen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Notat vedrørende tilbagekøbsklausul på Dalagervej 6, Virring, 8960 Randers SØ

Punkt 162: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.