

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 16-12-2021

Mødedato Torsdag d. 16. december 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

VisitAarhus 2021 afrapportering.....	3
Administrative bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen i 2021.....	5
Erhverv Randers - Regnskab 2020.....	7
Makerindsats.....	8
Samarbejdsaftale med Aarhus Universitet 2022-2023.....	10
Forslag til lokalplan 730 Boliger ved Gjerlevvej og Åløbet i Øster Tørslev samt miljøvurdering.....	11
Igangsætning af planlægning for udvidelse af erhvervsområde i Haslund.....	13
Igangsætning af planlægning for teknisk anlæg til klimatilpasning på Justesens Plæne, Randers.....	16
Orientering om status for resultater opnået i udviklingsudvalget i indeværende byrådsperiode.....	19
Orientering om styringsdialoger 2021.....	20
Sagsstyringsliste pr. 10. december 2021.....	24
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 16. december 2021.....	25

Punkt 152: VisitAarhus 2021 afrapportering

24.05.00-I04-1-21

Resume

VisitAarhus har fremsendt årsrapporteringen for 2021, hvoraf det fremgår:

(..) Også dette år har været præget af Corona-situationen, nedlukning, restriktioner og coronapas og kan kort opsummeres som et dårligt forår, men en højsæson over alle forventninger.

Corona-situationen har også influeret på realiseringsgraden af resultatkontraktens delmål. De fleste af resultatkontraktens delmål er realiserede, men en vækst i overnatninger har ikke været muligt. Manglende indberetninger omkring besøgstal fra nogle turistaktører gør det umuligt at opgøre dette delmål p.t., og en ændring på hjemmesiden gør tallene for besøgende hertil ukorrekte. Man kan derfor ikke tale om, at målet er realiseret.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at afrapporteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune tilsluttede sig med virkning fra 2020 VisitAarhus, som foruden Randers Kommune dækker Norddjurs, Syddjurs, Skanderborg, Aarhus, Favrskov, Viborg og Silkeborg kommuner.

I Randers Kommune skaber turisme 930 jobs, og en turismeomsætning på 590 mio. kroner. Det er hovedsageligt danske gæster, der besøger kommunen, og de bor hovedsageligt på campingpladser og herefter hoteller.

Det forgange år har ligesom det forrige været præget af Corona-situationen, nedlukning, restriktioner og coronapas, som har gjort arbejdsvilkårene vanskelige for turismevirksomhederne. Sommeren og sensommeren 2021 har givet pæne besøgstal hos de fleste attraktioner, og hotellerne melder om høj belægning, men ikke nok til at kunne hente det tabte.

Resultatkontrakten med VisitAarhus indeholder tre indikatorer samt tre direkte mål:

Indikatorer

Øget vækst i turismeomsætning over landsgennemsnittet.

Udgangspunktet er omsætningstallet fra 2018 på 589 mio. kr. Der er tale om et fald fra 2017 til 2018 på 4,2 pct. For god ordens skyld gøres opmærksom på, at der ikke foreligger tal for kontraktperioden (2020), hvorfor det ikke er muligt at vurdere om målet er realiseret eller ej.

Øget vækst i overnatninger over landsgennemsnittet.

Målet er ikke realiseret. I Randers Kommune har der været en vækst på 4,9% i perioden januar til september 2021 sammenlignet med samme periode 2020. På landsplan har der været en vækst på 5,7%, hvorfor målet ikke er realiseret.

Øget, samlet antal besøgende hos Randers Regnskov, Memphis Mansion og Water & Wellness.

Randers Regnskov og Water og Wellness har efter genåbningen haft fine besøgstal og oplevet fremgang i juli og august. Der foreligger ikke oplysninger fra Memphis Mansion.

Direkte mål

Samarbejde med primære turismeaktører i Randers Kommune.

Visit Aarhus har i 2021 41 partnere blandt Randers Kommunes turismevirksomheder. Det er 12 nye partnere i forhold til 2020.

Min. 10 årlige artikler el. indslag om turismeoplevelser i Randers Kommune.

Målet er realiseret. Der har således været udsendt 6 pressemeddelelser, 16 opslag på LinkedIn specifikt omhandlende turismeoplevelser i Randers Kommune, hertil en række forskellige markedsføringskampagner målrettet det tyske, norske og svenske marked. Ligeledes markedsføres oplevelsesprodukterne på det danske marked via tematiske fortællinger på tværs af sociale medier og platforme.

Min. 5 pct. øget antal besøgende på digitale platforme, hvor oplevelser i Randers Kommune indgår.

Målingen heraf er ikke valid, da der undervejs er nye lovpligtige cookie pop-ups som giver stor uoverensstemmelse imellem den reelle trafik på siderne og de besøgende, som er mulige at spore i f.eks. den betalte kampagnetrafik.

I 2021 udkom en ny turismestrategi under overskriften "A great place to live is a great place to visit", der sætter fokus på bæredygtig vækst i turismen, lokal stolthed og fællesskab samt grønnere turisme. VisitAarhus arbejder aktuelt med 17 udviklingsprojekter finansieret via statslige og private fonde og puljer med 23 millioner. Omtalte projekter omhandler kulturturisme, bæredygtighed, outdoor, digitalisering og frivillighed. Randers er deltagende i alle omtalte projekter.

VisitAarhus som organisation og projektportefølgen er vokset betydeligt de sidste år. Det er derfor nødvendigt at hæve egenkapitalen med ca. 2. millioner kroner således egenkapitalen i fonden får en forsvarlig størrelse i forhold til organisationen og er gearet til at håndtere fremtidige projekter. Egenkapitalen er for indeværende nu ca. 4 millioner kroner, og der sigtes mod 6 millioner kroner.

Økonomi

Resultatkontrakten med VisitAarhus løber fra 1.1.2020 til 31.12.2022.

Der er i budgettet afsat årligt 2,9 mio. kr.

Bilag

Turismen i Randers kommune - VisitAarhusregionen

Punkt 153: Administrative bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen i 2021

24.00.00-G01-23-19

Resume

I henhold til den af Byrådet vedtagne kompetenceplan, kan forvaltningen administrativt give bevillinger fra Erhvervsudviklingspuljen på op til 50.000 kr. pr. bevilling under forudsætning af, at udvalget orienteres herom ved årets afslutning.

Forvaltningen orienterer derfor udvalget om, at man i 2021 har bevilget samlet set 170.000 kr. til fire forskellige projekter.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

I den af Byrådet vedtagne kompetenceplan er forvaltningen bemyndiget til at foretage bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen på beløb op til 50.000 kr. Formålet er, at udvalget ikke skal bruge tid på at behandle mindre bevillingssager, der med fordel kan håndteres af forvaltningen. Forvaltningen skal dog ved årets udgang orientere udvalget om eventuelle bevillinger afgivet under denne ordning.

Erhvervsudviklingspuljen skal understøtte udviklingsinitiativer inden for områderne erhverv, turisme og bosætning.

Forvaltningen kan hermed orientere om, at der i 2021 har været afgivet fire sådanne bevillinger:

Bidrag til fælles turismekampagne i regi af 6-by samarbejdet som følge af Covid-19. 50.000 kr.

På initiativ af Københavns Overborgmester blev der via 6-by samarbejdet iværksat en ekstraordinær fælles markedsføringskampagne. Randers fik mulighed for at deltage med bidrag på 50.000 kr. ud af et samlet budget på 1 mio. kr.

Formålet var en fælles turismekampagne målrettet danskerne i efteråret 2020 for at fastholde og udbygge fortællingen til danskerne om, at de skal besøge de danske byer i sensommeren og efteråret 2020. Dette for at forløse potentialet i forlængede weekender og efterårsferien med henblik på at genetablere forretning og omsætning hos det meget ramte turismeerhverv i byerne. Grundet coronaopblusning i 2020 blev eksekveringen af kampagnen udsendt til foråret 2021, hvor kampagnevideoen blev promoveret på tværs af TV2 play, Youtube og andre videobårne platforme. Videoen blev understøttet en national digital facebookkampagne for miniferie og weekendophold.

Ajourføring og genoptryk af "Stjerneruten" 45.000 kr.

På baggrund af den løbende dialog med Visit Aarhus' lokale gæsteservice iværksatte forvaltningen i foråret 2021 et genoptryk af "Stjerneruten". Formålet var og er at understøtte turismen og opmuntre besøgende til at opleve Randers bys mange seværdigheder. Brochuren blev genoptrykt i 10.000 eksemplarer og til trods for levering medio juli, er der i skrivende stund uddelt ca. 3.300 eksemplarer.

Ruten er fysisk afmærket med stjerner nedlagt i belægningen. Flere af stjernerne er med tiden forsvundet. Forvaltningen arbejder derfor på at søge om en bevilling fra Erhvervsudviklingspuljen 2022 til nye stjerner.

Proceskonsulent til Biosfære Randers 50.000 kr.

For at undersøge og understøtte etableringen af Biosfære Randers, har der i samarbejde med Region Midt kørt en proces henover foråret. Udgiften på 150.000 kr. blev betalt af Region Midt med 100.000 kr. og 50.000 fra Randers Kommune. Arbejdede resulterede i en rapport "Biosfæren - Center for Biodiversitet", og dannede grundlag for at gå videre med et forprojekt omkring et fysisk formidlingscenter m.v. i Randers Jernstøberis

gamle bygninger på Hvidemøllevej/Industrivej. Dette blev igangsat af Udviklingsudvalget på mødet den 26. august 2021.

Geotur Randers 25.000 kr.

GeoTour er en geocaching tur rundt omkring Randers Kommune, hvor der gemt en lang række geocatches. GeoTour Randers markedsføres globalt af www.geocaching.com.

VisitRanders har frem til udgangen af 2019 varetaget koordineringen af GeoTour Randers. Ifm. at varetagelsen af turismefremmen i Randers overgik til Visit Aarhus, har denne opgave ikke haft en organisatorisk forankring. Opgaven består dels af praktisk koordinering, og dels af en udgift for at benytte den internationale hjemmeside geocaching.com.

Der har været dialog med foreningen Randers' Geovenner om på frivilligt basis at varetage koordineringen af GeoTour fremadrettet mod at Randers Kommune afholder de positive udgifter til www.geocaching.com. Dette har de accepteret. Visit Aarhus har tilbudt at bistå med sparring, såfremt det er nødvendigt. Prisen udgør i 2020 1.250 US dollars og derefter årligt 2.500 US dollars og dækker udgiften til [geocaching.com](http://www.geocaching.com).

Økonomi

De fire forvaltningsmæssige dispositioner beløber sig samlet set til 175.000 kr., som er finansieret af erhvervsudviklingspuljen.

Punkt 154: Erhverv Randers - Regnskab 2020

24.00.00-G01-5-21

Resume

Erhverv Randers har fremsendt et godkendt regnskab for 2020. Udviklingsudvalget forelægges informationer om Erhverv Randers' regnskab for 2020 til orientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Erhverv Randers har fremsendt regnskab for 2020 til orientering til Randers Kommune.

I Randers Kommunes samarbejdsaftale med Erhverv Randers beskrives de basale erhvervsydelser, som Erhverv Randers skal levere.

Der er tidligere i år behandlet en sag på udviklingsudvalgets møde d. 8/4-21, hvor udvalget blev orienteret om Erhverv Randers' afrapportering for 2020. Under normale omstændigheder ville Erhverv Randers' regnskab for 2020 også have været en del af denne orienteringssag. Grundet Corona-krisen har Erhverv Randers' generalforsamling imidlertid været udskudt, hvorfor et godkendt regnskab først foreligger nu.

Årsregnskab 2020

Erhverv Randers' årsregnskab for 2020 er udarbejdet af Erhverv Randers' revisor Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (se bilag).

Regnskabet er underskrevet af bestyrelsen og godkendt af Erhverv Randers' revisor Kvist & Jensen. Erhverv Randers har haft indtægter for i alt 4.165.356 kr. og udgifter for i alt 3.998.363 kr.

Samlet set giver det Erhverv Randers et samlet nettoresultat på 166.993 kr. som overføres til foreningens egenkapital, der herefter udgør 1.027.351 kr. Der var oprindeligt budgetteret med et overskud på 111.900 kr.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Bilag

Årsrapport-2020-Erhverv Randers-underskrevet

Punkt 155: Makerindsats

24.00.00-P20-1-21

Resume

Randers Kommune har i nogle år samarbejdet med repræsentanter fra det lokale erhvervsliv og en række ildsjæle om en Maker-indsats, der giver flere borgere og iværksættere muligheder for at gøre deres idé til virkelighed - bl.a. via adgang til et såkaldt makerspace i regi af "Projekt Randers Maker City". Udviklingsudvalget orienteres om en revitalisering af Maker-indsatsen med udgangspunkt i en ny lokation for makerspace, og bedes godkende en evaluering af denne indsats inden udgangen af 2022.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen om en revitalisering af Makerindsats tages til efterretning.
2. at forvaltningen anmodes om at evaluere indsatsen inden udgangen af 2022 mhp. kommunens fremtidige engagement.

Beslutning

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

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har igennem en årrække samarbejdet med repræsentanter fra det lokale erhvervsliv og en række ildsjæle om en indsats, der giver flere borgere og iværksættere muligheder for at gøre deres idé til virkelighed - bl.a. via adgang til et såkaldt makerspace i regi af "Projekt Randers Maker City". Netop ønsket om adgang til et såkaldt makerspace, fra samarbejdspartnerne, var også til dels styrende for beslutningen om at etablere foreningen: "Fabrikken Makerspace Randers F.M.B.A", som Randers Kommune er repræsenteret i, og som arbejder med at udvikle og realisere projektet.

Foreningen havde hurtigt succes med at søge 1. mio. kroner til etablering af det ønskede makerspace, som de tilknyttede ildsjæle var fast besluttet på skulle placeres i de karakteristiske industribygninger på Industrivej 1, 8920 Randers NV (tidl. Randers Jernstøberi). I ventetiden frem til den forventede færdigrenovering af bygningerne på Industrivej 1 rykkede foreningen hurtigt og etablerede et midlertidigt makerspace på Industrivej 4, 8920 Randers NV. Det midlertidige makerspace tiltrak flere brugere med så stor succes, at der hurtigt blev efterspurgt mere plads. En enkelt iværksætter formåede sågar at tage rejsen fra en lejet iværksætterboks, i det midlertidige makerspace, til tv-programmet: Løvens hule, hvor professionelle investorer valgte at investere i virksomheden, der nu er etableret på egen adresse.

Det midlertidige makerspace blev mere permanent end ventet. Det viste sig, at de ansøgte midler til renoveringen af industribygningerne på Industrivej 1, 8920 Randers NV ikke var tilstrækkelige. Dette til trods for at mange scenarier er blevet afprøvet over en periode for at beholde bygningen i spil til at huse et makerspace. Processen og ventetiden har ført til, at nogle brugere på Industrivej 4, 8920 Randers NV er rykket til andre lokaler. Denne udvikling sammenholdt med konsekvenserne af COVID-19, har ført til at foreningen grundlæggende har måttet revidere planerne for, hvordan et fremtidigt makerspace i Randers danner ramme for målgruppernes behov.

Bl.a. på denne baggrund besluttede foreningen at:

- Stille planerne om et Makerspace i de karakteristiske industribygninger på Industrivej 1 helt i bero.
- Opsige lejemålet på Industrivej 4.
- Forfølge et udviklingsskridt, der bidrager til en revitalisering af Maker-indsatsen og som samtidigt styrker andre Randers-indsatser.

Der er således pt. ikke nogle forpligtelser for foreningen eller kommunen i relation til bygninger og/eller lokaler.

Randers Kommunes involvering i projektindsatsen er aktuelt, at Erhvervs- og Bosætningschefen har en plads i foreningens bestyrelse samt at Erhverv og Bosætning sekretariatsbetjener foreningen og administrerer

resterende bevilling. Dette for at sikre rettesnor for udviklingen af projektindsats og ressourcer i dialog med samarbejdspartnere og ildsjæle.

Revitalisering af Maker-indsatsen

Foreningen har på det seneste arbejdet intenst på at finde en ny lokation til et makerspace, der er til at betale for kommende brugere, som er i fornuftig stand og kan rumme de nødvendige håndværksmæssige aktiviteter samt muligheder for at brugerne kan netværke, præsentere, teste og udvikle.

Pt. afsøges det om én af de karakteristiske bygninger i Sporbyen ved den gamle togfabrik opfylder disse behov og giver muligheder for at ildsjæle og fremtidige Makere selv kan være med til at "make" stedet.

Grunden til at netop en placering i Sporbyen er interessant skal ses i lyset af den industrihistorie området repræsenterer og - at et makerspace, der tager udgangspunkt i Randers' tradition for godt købmandskab, håndværk og produktion, vurderes at kunne bidrage positivt til Sporbyen som en levende og kreativ bydel i Randers (jf. helhedsplan for området).

Intentionen er bl.a. at skabe et mindre åbent værktøjsrum med adgang til maskiner, materialer og mennesker/læring. Et "råt" miljø der, som et vigtigt symbol for Maker-bevægelsen, kan huse makerstart-ups samt agere katalysator for events, præ-projekter og koblinger mellem ressourcer, etablerede virksomheder og start-ups. Eventuelle lejeaftaler med Sporbyen samt de enkelte makere sker selvsagt på markedsvilkår.

Det indgår også som led i revitalisering af Maker-indsatsen at tilknytte en dedikeret manager, at "re-brande" indsatsen under et nyt navn, og at indsatsen kan være med til at styrke FN's 17 Verdensmål for en bæredygtig udvikling. Ved at forfølge de beskrevne udviklingsskridt i relation til Maker-indsatsen, skabes der værdi for alle, der er nysgerrige på iværksætteri, opfindsomhed, digitalisering, håndværk, handel, industri, crowdfunding, bæredygtighed og spille hinanden gode. Planen er at udvikle et inspirerende og kreativt makermiljø, hvor der samtidigt skabes et stærkere grundlag for at foreningen bag kan blive selvkørende/selvfinansierende.

Evaluering af revitaliseret makerindsats

Med udgangspunkt i intentionerne og de muligheder, der forfølges ifb. revitalisering af makerindsatsen, vil forvaltningen foreslå en evaluering af denne indsats inden udgangen af 2022.

Dette primært for at lære af de erfaringer, der er gjort i perioden - men også for at vurdere om organisering samt diverse tiltag og aktiviteter med fordel kan og bør justeres for at foreningen "Fabrikken Makerspace Randers F.M.B.A" - eller en anden aktør - kan drive og udvikle et inspirerende og kreativt miljø for entreprenante ildsjæle af egen drift efter 2022.

I denne proces vil det samtidig forsøges belyst, hvordan kommunens fremtidige engagement bør være og, hvorvidt den revitaliserede makerindsats har fungeret som en katalysator for andre Randers-indsatser indenfor bæredygtighed/ FN's 17 Verdensmål, samt udvikling af Sporby-området som en levende og kreativ bydel i Randers.

Økonomi

Randers Kommunes samlede projektbidrag i relation til eksisterende indsats er på 1.800.000 kr. som er finansieret af erhvervspuljen. Heraf resterer 350.000 kr.

Punkt 156: Samarbejdsaftale med Aarhus Universitet 2022-2023

00.01.00-P27-1-21

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med Aarhus Universitet udfærdiget en samarbejdsaftale med Aarhus Universitet som forelægges til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles til udviklingsudvalget,

1. at samarbejdsaftalen med Aarhus Universitet for 2022-2023 godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

På baggrund af et møde med Aarhus Universitet, der stadig har et ønske om at styrke samarbejdet med Randers Kommune og lokalområdets virksomheder, er der udfærdiget en ny samarbejdsaftale, der bygger videre på den hidtidige.

Der er således i dag en række samarbejder mellem Aarhus Universitet, virksomheder og Randers Kommune - især indenfor uddannelse, sundhed, og erhverv.

I overskriftsform er de væsentligste punkter i samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Aarhus Universitet som følger:

- Studentersamarbejde - der styrker Randers Kommune og de studerendes kontakt til arbejdsmarkedet
- Center for Biodiversitet - naturforvaltning, biodiversitet, fødevarer, genressourcer og oplevelsesøkonomi
- Styrke små og mellemstore virksomheder via forskning samt rekruttering af højtuddannede
- Sundhed - at sikre høj kvalitet og evidens i sundhedsydelse i Randers Kommune
- Plastik og bæredygtighed - hvor lokale plastvirksomheder og AU samarbejder om nye og mere bæredygtige løsninger.

Der er som følge af samarbejdsaftalen ikke økonomiske forpligtelser mellem parterne. Hver part afholder egne udgifter til koordinering og administration af samarbejdet.

Aftalen løber til udgangen af 2023. Der gøres status ultimo 2022.

Senest i august 2023 igangsættes de nødvendige foranstaltninger for en eventuel forlængelse af aftalen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Punkt 157: Forslag til lokalplan 730 Boliger ved Gjerlevvej og Åløbet i Øster Tørslev samt miljøvurdering

01.02.05-P16-13-21

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et område til boligformål i Øster Tørslev.

Den nye planlægning giver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse med i alt 12 boliger på to forskellige ejendomme.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til lokalplan 730 samt afgørelse om miljøvurdering godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt med den ændring, at høringsperioden forlænges fra 4 uger til 5 uger på grund af julen.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 26.08.2021 igangsat planlægning for ny tæt-lav boligbebyggelse i Øster Tørslev.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 730, der vedlægges i bilag 1.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden det kan vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget

Planforslaget omfatter to ejendomme midt i Øster Tørslev.

Ejendommene har hver sin ejer og har tidligere været bebygget med gårdanlæg, der nu er nedrevet. Dog er der på Åløbet stadig placeret en større driftsbygning, der vil blive nedrevet såfremt der bliver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse.

Ejendommen Gjerlevvej 18a, omfatter et område på 2.135 m² og ejendommen Åløbet 6, omfatter et område på 3.729 m².

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål, med mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse, f.eks. i form af dobbelthuse, 12 boligenheder i alt.

Projekterne er tilpasset den stedlige byggeskik i landsbyen så bebyggelsen indføres i den fine gamle landsby på en harmonisk måde. Dette indebærer, at bebyggelsen opføres i røde teglsten og med symmetrisk sadeltag, da dette er den fremherskende udformning af husene i landsbyen.

Øster Tørslev er en byzoneby, dog er den ældre del af byen ikke omfattet af lokalplaner og dermed stadig beliggende i landzone. Lokalplanen overfører området til byzone. Med tiden bør det overvejes at hele Øster Tørslev overføres til byzone for at skabe en ensartethed og give lige muligheder for alle.

Gældende lokalplan og forhold til kommuneplanen

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, der udlægger området til boligformål.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da

Planforslaget muliggør en begrænset mængde nybyggeri, der erstatter ældre gårdanlæg og tilpasser sig den øvrige bebyggelse i området og indpasser sig harmonisk i byens eksisterende struktur.

Indenfor lokalplanens område findes der ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber m.m.

Planforslaget vil ikke medføre væsentlig mere trafik, behov for parkering, røg, støj eller lugt.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Hvis der ikke kommer høringsvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Bilag

Forslag lp 730 boliger ved Gjerlevvej og Åløbet i Øster Tørslev wt

Punkt 158: Igangsætning af planlægning for udvidelse af erhvervsområde i Haslund

01.02.05-G01-169-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om udvidelse af virksomheden FL Automatic i Haslund, herunder terrænregulering og opførelse af fabrikshal. Virksomheden ønsker at købe et areal af det bagvedliggende idrætsanlæg til udvidelsen. Byrådet har 11.10.2021, med idrætsklubben Vorup FB's samtykke, givet tilsagn til at ville overdrage jorden til virksomheden.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan. Lokalplanen foreslås udarbejdet som en mindre revision af den gældende Lokalplan 670, som blev vedtaget i 2018.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget.

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 11.10.2021 at sælge cirka 1.600 m² af banearealet på Ulvehøj Idrætsanlæg i Haslund til den lokale virksomhed FL Automatic med henblik på udvidelse af virksomheden. Sagen var forinden til udtalelse ved idrætsklubben Vorup FB, som var positive overfor et salg af arealet.

Virksomhedens anvendelse af arealet forudsætter en ny lokalplan for arealet. Salget er derfor betinget af, at der vedtages en ny lokalplan.

Forvaltningen har ikke modtaget et konkret projekt, men derimod en forespørgsel om at kunne opføre en fabrikshal i stil med en fabrikshal opført på samme ejendom i 2019, på arealet, som erhverves fra idrætsanlægget. Arealet ønskes terrænreguleret ned til niveauet på resten af virksomhedens grund - en afgravning på cirka to meter. Se virksomhedens beskrivelse i Bilag 1. Der er udtrykt interesse fra Vorup FB for at anvende en del af jorden fra terrænreguleringen til jordvolde på idrætsanlæggets arealer, som blandt andet kan forhindre biler i at køre ind på banerne.

I 2018 udvidede virksomheden på samme måde og opførte en maskinhal ind over et tidligere baneareal. Lokalplan 670, som i dag gælder på området, blev vedtaget forinden for at muliggøre udvidelsen. Lokalplanen gav mulighed for tilsvarende bebyggelse og terrænregulering på det areal, der dengang var i spil.

Virksomheden er af forvaltningen blevet oplyst om, at dette - hvis planlægningen ændres - vil være den sidste mulighed for at udvide virksomheden på denne placering. Opstår der nye udvidelsesbehov, må virksomheden påregne at skulle flytte til et egentligt erhvervsområde, fordi virksomheden vurderes at komme i for høj en miljøklasse i forhold til afstanden til omkringliggende boliger.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 670, som omfatter hele Ulvehøj Idrætsanlæg, to områder til blandet bolig og erhverv samt et rent erhvervsområde, hvor FL Automatic er placeret.

Lokalplan 670 udlægger arealet, hvor virksomheden vil udvide, til rekreative offentlige fritidsformål, herunder idrætsanlæg. Udvidelsen kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da arealet ikke er udlagt til erhvervsformål. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Arealet, hvor virksomheden vil udvide, er kun en meget lille del af den samlede Lokalplan 670's område. Forvaltningen anbefaler dog, for at lette fremtidig sagsbehandling, at hele lokalplan 670 aflyses og erstattes af

en ny lokalplan med samme afgrænsning som Lokalplan 670. Se Bilag 2. Den nye lokalplan skal så vidt muligt være en kopi af den gældende lokalplan, hvor de nødvendige ændringer i delområdegrænser og bestemmelser indarbejdes.

Forhold til kommuneplanen

Arealet, hvor virksomheden vil udvide, er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål. Kommuneplanens rammer blev ændret i forbindelse med den nylige kommuneplanrevision, således at arealet blev ændret fra rekreativt område til blandet bolig og erhverv for at muliggøre en efterfølgende lokalplanlægning.

Resten af det foreslåede planområde er omfattet af kommuneplanrammer til rekreative formål, boligformål og blandet bolig- og erhvervsformål. Se kommuneplanens gældende rammer i Bilag 3.

Planlægningen for udvidelse af virksomheden er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Ved revisionen af kommuneplanen i 2021 blev tre matrikler med boliger i den vestlige del af Lokalplan 670's område ændret i kommuneplanens rammer fra blandet bolig- og erhvervsområde til rent boligområde. En fremtidig lokalplanlægning skal derfor udlægge disse tre matrikler til et nyt delområde til boligformål, hvis planlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en mindre udvidelse af et eksisterende erhvervsområde. En ny lokalplan er en naturlig forlængelse af byrådets tidligere beslutninger om at ændre kommuneplanen på området og indvillige i et salg af areal til virksomheden.

Den nye lokalplanen bør fortsat udlægge det samlede lokalplanområde til boliger, erhverv og idrætsområde, men med en mindre ændring i afgrænsningen af de forskellige delområder til de forskellige funktioner jf. salget af arealet og ændringer i kommuneplanen siden udarbejdelsen af den gældende lokalplan. Se forslag til fremtidige delområdegrænser i Bilag 4.

Forvaltningen foreslår, at planlægningen gennemføres som en mindre revision af lokalplan 670, da denne er vedtaget for kun tre år siden og derfor må formodes at være rimelig retvisende. Dvs. at så mange bestemmelser som muligt fra Lokalplan 670 fastholdes i den nye planlægning, mens delområdegrænserne justeres for at udvide erhvervsområdet med det pågældende areal.

Planlægningen for arealet, der overføres fra rekreativt område til erhvervsområde, bør tage udgangspunkt i det beskrevne projekt og sikre, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser giver mulighed for at opføre en fabrikshal på samme vilkår som virksomheden opførte sin sidste hal i 2019. Dvs. bebyggelsesprocent på max. 50 % for den enkelte grund, maks. bebyggelseshøjde på 10 meter og forbud mod reflekterende tagmaterialer. Mulighed for terrænregulering til kote 41,75 (en ændring på cirka to meter) bør videreføres til det nye erhvervsareal, så det kan bringes i niveau med resten af virksomheden. En reetablering af beplantningsbæltet mellem virksomheden og Ulvehøj Idrætsanlæg bør sikres. Planlægningen skal desuden sikre grundvandet, da området ligger indenfor nitrattfølsomt indvindingsområde.

Et nyt delområde til rene boligformål bør tage udgangspunkt i de nugældende lokalplanbestemmelser samt de eksisterende forhold i området, idet området allerede er udbygget. Højeste tilladte miljøklasse ændres fra miljøklasse 3 i Lokalplan 670 til miljøklasse 2 pga. ændringerne i kommuneplanens rammer fra blandet bolig- og erhvervsområde (maksimal miljøklasse 3) til rent boligområde (maksimal miljøklasse 2).

Forvaltningen ønsker endvidere at opdatere enkelte formuleringer i lokalplanens bestemmelser, med udgangspunkt i nuværende lokalplanpraksis med henblik på at tydeliggøre betydningen og lette fremtidig planadministration. Desuden vil forvaltningen afklare behovet for at tilpasse lokalplanbestemmelser i området på baggrund af tidligere dialog og eventuelle dispensationer fra lokalplan 670. Der har blandt andet været dialog med idrætsklubben Vorup FB i 2019 om etablering af multibane og støjvold.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen.

Bilag

Bilag 4. Delområdegrænser efter ændring

Bilag 3. Kommuneplanrammer med markering af areal til udvidelse af virksomhed

Bilag 2. Lokalplanens afgrænsning

Bilag 1. Projektbeskrivelse

Punkt 159: Igangsætning af planlægning for teknisk anlæg til klimatilpasning på Justesens Plæne, Randers

01.02.05-G01-203-21

Resume

Byrådet godkendte i september 2020 Udviklingsplan for Flodbyen Randers. Udviklingsplanen indeholder bl.a. et klimatilpasningsprojekt på Justesens Plæne. Projektet består af et dige, der skal beskytte Randers by mod oversvømmelser fra Gudenåen, et område til håndtering af overfladevand fra Randers by samt mulighed for at udnytte det tekniske anlæg til andre formål, når ikke det anvendes til klimatilpasning.

Forvaltningen foreslår, at den nødvendige planlægning igangsættes i form af tillæg til Kommuneplan 2021 og lokalplan.

Der skal endvidere tages stilling til afgrænsningen af lokalplanområdet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at kommuneplanlægning og lokalplan sættes i gang som beskrevet,
2. at planlægningen udarbejdes inden for den nuværende afgrænsning af Justesens Plæne, jfr. bilag 1.

Beslutning

Godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Planområdet omfatter Justesens Plæne, som i dag anvendes til rekreative formål med uformelt ophold, events, kano-ophalingsplads m.m.

I Udviklingsplanen for Flodbyen Randers, som byrådet godkendte i september 2020, er klimatilpasningsprojektet på Justesens Plæne en del af Klimabåndet. Klimabåndet etableres for at beskytte Randers by mod stormflod samtidig med, at natur og rekreative muligheder styrkes.

Den nye planlægning på Justesens Plæne skal åbne mulighed for etablering af et dige til højvandsbeskyttelse, en pumpestation med tilhørende areal til håndtering af regnvand fra byen samt at det tekniske anlæg kan udnyttes til andre formål, når der ikke er risiko for oversvømmelser. Disse andre formål, som f.eks. mindre events, koncerter og lignende, er beskrevet i Udviklingsplanen, der forud for politisk vedtagelse har været igennem omfattende borgerinddragelse og miljøvurdering.

Digets top bliver i kote 3, hvilket betyder, at det vil hæve sig cirka 1,5 m over det nuværende terræn ved Tørvebryggen. Diget vil løbe langs Tørvebryggen og blive bearbejdet, så det fremstår naturligt i landskabet mod Gudenåen. Adgangsforhold for både gående og kørende trafik til events på plænen og redningsberedskabs adgang til indsatser langs Gudenåen sikres.

Regnvand fra byen løber i dag i underjordiske rør til Gudenåen. På sigt kan der opstå behov for, at vandet i stedet pumpes forbi diget, hvorfor der skal etableres en delvist nedgravet pumpestation samt et nedsænket areal til opsamling af regnvand mellem diget og Tørvebryggen i den vestlige del af plænen. Anlæg til håndtering af regnvand indbygges så vidt muligt i diget og indpasses i den landskabelige bearbejdning af projektet, så det så vidt muligt bidrager til at løfte det rekreative potentiale i området.

Arealet mellem diget og Gudenåen, Tidevandsparken, indrettes, så det kan tåle at oversvømmes ved stormflod, og som det er tilfældet i dag anvendes til aktiviteter, der ikke er sårbare overfor periodevise oversvømmelser. Plænenes anvendelse til både hverdagsliv og mindre events påvirkes ikke væsentligt af planlægningen, men arealet til aktiviteter vil dog reduceres, ligesom udseendet ændres. Ændringerne vil være

i tråd med beskrivelserne i Udviklingsplanen.

Afgrænsning af lokalplanområdet

Både Randers Bro og Den Blå Bro er i Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuldt kulturmiljø, hvilket betyder, at der ved fremtidig planlægning skal værnes om det. Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Randers Bro er den historiske adgang til Randers By og Den Blå Bro afspejler jernbanens betydning for udviklingen af Randers. Den Blå Bro er blevet et nærmest ikonisk element i byen og står med sin blå farve som et skel imellem by og natur og som et bindeled hen over Gudenåen. Lokalplanen skal derfor sikre, at diget, beplantning og øvrig anvendelse respekterer kulturmiljøerne ved bl.a. at sikre den visuelle forbindelse i området.

Der er i dag en cykel/gangsti, der forbinder Den Blå Bro med Tørvebryggen. Cykelstiens forløb er formet, så det er trafiksikkert i forhold til kurver og hældning. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at planlægningen følger den nuværende udstrækning af Justesens Plæne, som det er skitseret i udviklingsplanen fra 2020. Lokalplanområdet afgrænses dermed af Tørvebryggen, Randers Bro, Gudenåen og cykelstien fra Den Blå Bro til Tørvebryggen.

Ved den runde busholdeplads vest for Justesens Plæne er der i dag parkering for cykler. Arealet til cykelparkering indgår i den kommende planlægning, således der er de nødvendige frihedsgrader til optimal placering af både dige, det tekniske anlæg der skal håndtere overfladevand samt adgangsforhold til pumpeanlægget. Hvis det bliver nødvendigt at flytte cykelparkeringen vil der blive fundet en ny placering lokalt.

Med den foreslåede afgrænsning er der reserveret den fornødne plads til de tekniske anlæg til håndtering af overfladevand, samtidig med at der fortsat vil være mulighed for aktiviteter og mindre events på Justesens Plæne. Afgrænsningen respekterer kulturmiljøet og giver mulighed for at bevare den eksisterende cykelsti.

Hele det foreslåede lokalplanområde samt arealet mellem Justesens Plæne og Regnskovens er kommunalt ejet areal. Se afgrænsningen af planområdet med matrikelskel på bilag 1.

Randers Regnskov har ambitioner om at kunne udvide deres aktiviteter. Etablering af diget og et pumpeanlæg vil definere en østlig grænse for Regnskovens udvikling.

Forvaltningen anbefaler, at planområdet for klimatilpasningsprojektet på Justesens Plæne afgrænses som foreslået i udviklingsplanen, således planområdet både kan rumme et dige og visioner om en tidevandspark fra Udviklingsplanen. Dette betyder, at eventuelle større udvidelser for Randers Regnskov hovedsageligt skal ske vest for Justesens Plæne. Såfremt Randers Regnskov i fremtiden udvides mod øst skal udviklingen integreres med og opkobles på klimatilpasningsprojektet på Justesens Plæne.

Nuværende planforhold - kommuneplan og lokalplan

Området er i kommuneplanen udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende, rammeområde 1.01.R.1. Arealet, hvor der i dag er parkeret bycykler er omfattet af lokalplan 278 Randers Regnskov.

Anvendelsen til teknisk anlæg er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme. For at etablere det tekniske anlæg, der skal beskytte Randers mod oversvømmelser, skal der derfor udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan.

Fordebat

Projektet kræver ændring af en eksisterende ramme i Kommuneplan 2021 fra rekreativt område til teknisk anlæg. Dette er en væsentlig ændring af kommuneplanen, og derfor er det et krav i planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 3 uger, da den forløber hen over juleferien.

Der vil ikke blive afholdt borgermøde i forbindelse med fordebatten, da lokalplanen har til formål at kunne realisere udviklingsplanen, hvortil der har været afholdt flere borgermøder.

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse det tekniske anlæg og hovedspørgsmålene.

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 planlægningen. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med vedtagelse af

planforslagene.

Principper for planlægningen

Kommuneplantillægget og lokalplanen skal udlægge området til teknisk anlæg med mulighed for ikke støjfølsom anvendelse. Hermed får det tekniske anlæg en dobbelt funktion, således området forsat kan anvendes i stil med anvendelsen i dag.

Området er belastet af støj fra Randers Bro og Tørvebyggen. Det er derfor vigtigt, at der i dobbeltprogrammeringen udelukkende planlægges for anvendelse, der ikke er støjfølsom, såsom koncerter, events etc.

Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres det omtalte dige som højvandsbeskyttelse af Randers Midtby samt pumpestation og øvrige nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.

Lokalplanen vil tage udgangspunkt i et konkret skitseprojekt for klimatilpasning, som udarbejdes i samarbejde mellem forvaltningen og Vandmiljø Randers med bistand fra eksterne rådgivere. Forslag til anlægsprojektets udformning fremlægges separat til politisk drøftelse inden den politiske behandling af lokalplanforslaget.

Når lokalplanforslaget sendes i høring, vil dobbeltprogrammeringen af området være en del af høringen.

Miljøforhold

Planlægningen samt anlægsprojektet skal screenes for miljøvurdering.

Sideløbende med udarbejdelsen af planlægningen skal anlægsprojektet anmeldes efter "lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)".

Økonomi

Kommuneplantillægget og lokalplanen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, da de ikke udløser en handlepligt.

Bilag

Luftfoto med afgrænsning og matrikelkort

Punkt 160: Orientering om status for resultater opnået i udviklingsudvalget i indeværende byrådsperiode

00.01.00-G01-149-21

Resume

Orientering om status for resultater opnået i udviklingsudvalget i indeværende byrådsperiode.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Oversigt vedhæftet i bilag 1 + 2

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Oversigt over de vigtigste plansager i udviklingsudvalget i årene 2018-2021

Oversigt over de vigtigste sager i Udviklingsudvalget for perioden 2018-2021

Punkt 161: Orientering om styringsdialoger 2021

03.10.24-G01-1-21

Resume

Forvaltningen har afholdt de årlige styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune.

Styringsdialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber og årsberetninger for 2020.

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 udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal som tilsynskommune foretage en gennemgang af boligorganisationernes regnskabsmateriale for at sikre sig, 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 2020 og redegørelserne fra møderne afholdt i sommer og efterår 2021 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.

Gennemgangen af boligorganisationernes regnskaber, de afholdte styringsdialogmøder i 2021 og den løbende kontakt med flere boligorganisationer bekræfter tilsynet i den opfattelse, at det generelt går godt i boligorganisationerne. Økonomien i Boligselskabet af 2014 er dog fortsat meget skrøbelig, og der kræves derfor fortsat en stram økonomistyring i de kommende år. Den seneste prognose for dispositionsfonden viser dog, at dispositionsfonden først er i fare for at være negativ ultimo 2030, hvilket er en positiv udvikling i forhold til sidste års prognose, som viste, at dispositionsfonden allerede var i fare for at være negativ i regnskabsåret 2022. 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 tæt af både tilsynet og RandersBolig, der er administrator for boligselskabet af 2014. Der er også en løbende dialog med Landsbyggefonden i forhold til mulige løsninger for Boligselskabet af 2014.

Den almene boligsektor har, sammen med regeringen og KL i juni 2016, indgået en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. med udgangen af 2020. I forlængelse heraf har Danmarks Almene Boliger (BL) sammen med Transport- og Boligministeriet og Kommunernes Landsforening (KL) indgået en ny aftale i januar 2021 om en 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 i Randers Kommune ligger under regionsgennemsnittet på 81,3 pct. effektivisering, men der har generelt været fremgang på effektiviteten, og boligorganisationerne oplyser endvidere, at de arbejder med konkrete handlingsplaner i forhold til at højne effektiviteten i de kommende år.

RandersBolig har oplyst til tilsynet, at de har udarbejdet en ny effektiviseringshandleplan. De enkelte boligorganisationer skal nu stemme om deres deltagelse i planen, herunder om de vil deltage i fællesindkøbsmulighederne. Afdelinger, der har en effektiviseringsprocent på under 70 pct. skal desuden 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.

Lejerbo Randers oplyser i forhold til effektivisering, at der er fokus på huslejeniveauet, da man kan opnå en øget effektivisering ved at undgå huslejestigninger. Dette er muligt, da der har været et stort fokus på at skabe solide henlæggelse. Derudover har boligorganisationen vedtaget en grøn profil - herunder indkøb af el-plæneklippere og etablering af el-ladestander - hvilket på sigt skal højne effektiviseringen.

Tilsynet finder det positivt, at der er fokus på at øge effektiviseringen, og det vil indgå som et punkt på de kommende års styringsdialogmøder.

Boligselskabet af 2014

Boligselskabet af 2014 har i regnskabsåret 2020 haft et lille underskud. Boligselskabet følger fortsat den økonomiske genopretningsplan, men er stadigvæk sårbar over for fraflytning, lejeledighed eller andre uforudsete hændelser. Tabet ved lejeledighed har været markant faldende i regnskabsåret. Den samme udvikling forventes at fortsætte i regnskabsåret 2021, hvorfor der er sket en positiv udvikling i dispositionsfondens prognose, hvilket er meget positivt. Det skyldes en massiv indsats samt frasalg af flere boliger som en del af de enkelte helhedsplaner for afdelingerne.

Prognosen viser herefter, at dispositionsfonden først er i fare for at være negativ ultimo 2030, hvis tab ved lejeledighed og fraflytning fortsætter på et uændret niveau ift. 2021. Tilsynet bemærker, at det er en positiv udvikling ift. sidste års prognose, som viste, at dispositionsfonden var i fare for at være negativ allerede i regnskabsåret 2022. Der er dog fortsat tale om en sårbar dispositionsfond.

Tilsynet finder det også positivt, at tidligere tiltag som øget markedsføring har haft en god effekt på udlejningen i afdelingerne, da afdelingerne er stort set fuldt gendulejet på nuværende tidspunkt, hvilket har resulteret i et faldende tab på lejeledighed.

Tilsynet og administrationsselskabet RandersBolig følger udviklingen tæt i Boligselskabet af 2014, og boligorganisationen er fortsat under skærpet tilsyn. Tilsynet bliver løbende orienteret om status i Boligselskabet af 2014, og der vil blive orienteret politisk ved nye udviklinger i Boligselskabet af 2014.

Nørresundby Boligselskab

Nørresundby Boligselskab er et nyt alment boligselskab i Randers Kommune, hvorfor de ikke indgår i tallene for 2020, men tilsynet har holdt dialogmøde med boligselskabet alligevel. Boligselskabet har hjemsted i Aalborg kommune, hvorfor Randers Kommune alene er beliggenhedskommune. Boligselskabet har en afdeling i Randers Kommune. Den er beliggende på Thors Bakke og er taget i drift pr. 1. september 2021. Boligselskabet har oplyst, at de oplever en markant mindre efterspørgsel efter især ungdomsboliger end forventet, hvilket betyder, at der pt. er stor lejeledighed i afdelingen. Boligselskabet oplyser, at de har iværksat en række tiltag (f.eks. markedsføring) for at komme problemet til livs, og at de overvejer andre tiltag såsom at udleje til andre end den berettigede personkreds.

Lejeledighed

Lejeledigheden i Randers Kommune ligger i 2020 overordnet set fortsat på et lavt niveau på ca. 0,5 %. Lejeledighed og fraflytning har dog haft en stigende tendens i nogle af boligorganisationerne. Det er især i erhvervslejemål og ungdomsboliger. Det har betydning for de enkelte boligorganisationers dispositionsfond og det tilskud, der skal gives derfra.

Der har været en relativ stor stigning i den samlede lejeledighed i Randers Kommune i løbet af 2021, der pr. 1. november 2021 er på 1,68%. Det skyldes overvejende ibrugtagning af nybyggerier, hvor der ikke er sket fuld udlejning af boligerne fra start af.

Til orientering kan oplyses, at generelt er udlejningen i Randers Kommune samlet set for både almene og private udlejningsboliger fortsat på et fornuftigt niveau. Antallet af tomme boliger var pr. 1. april på 2118, pr. 1. oktober på 2140, og pr. 8. december på 2181 boliger.

Byggerier

I løbet af 2020 og 2021 er der 6 nye almene byggerier, der er i gang eller afsluttet. Det drejer sig om Vidarsvej, Kærsmindbadet, Thors Bakke, Væksthuset, Markedspladsen og GENbruget.

Domea Randers oplyser, at byggeriet "Væksthuset i sporbyen" forløber planmæssigt og forventes at blive afsluttet i februar 2022.

Domea oplyser endvidere, at GENbruget, beliggende i Munkdrup, blev planmæssigt taget i brug den 4. januar 2021, og skema C er blevet godkendt administrativt. Byggeregnskabet viser et lille overskud, hvilket tilsynet finder positivt. GENbruget er endnu ikke fuldt udlejet, men der er efterspørgsel efter boligerne, hvorfor de forventes udlejet inden for kort tid.

Med hensyn til Markedspladsen har Domea oplyst, at byggeriet blev taget i brug den 1. oktober 2021. Byggeregnskabet er cirka endt i et nulresultat, hvilket tilsynet finder meget positivt. Tilsynet afventer, at Domea Randers fremsender skema C.

RandersBolig oplyser - på vegne af Randers Boligforening af 1940 - at nybyggeriet i afdeling 62 (Vidarsvej) bliver taget i brug den 15. september 2021, mens nybyggeriet i afdeling 61 (Kærmindebadet) bliver taget i brug den 15. oktober 2021. Endvidere oplyses det, at der har været stor interesse for boligerne i begge afdelinger og alt er udlejet, hvilket tilsynet finder meget positivt. Tilsynet afventer skema C fra begge byggerier til administrativ godkendelse.

Der blev på byrådsmødet den 13. september 2021 prioriteret midler til nye almene boliger i Randers (se evt. referat fra byrådsmødet d. 13. september 2021, punkt 360). Her blev der konkret prioriteret grundkapitaltilskud til 4 projekter: "Rønneparken, Harridslev" og "Areal ved skole/hal, Spentrup" (begge indsendt af Lejerbo), "Overvænget, Over Hornbæk" og "Skovvangsvej, Assentoft" (begge indsendt af RandersBolig på vegne af Randers Boligforening af 1940). Derudover blev der afsat midler til alment byggeri på et areal i nordlig del af Stevnstrup, der er ved at blive lokalplanlagt for samt til at forsætte med at undersøge muligheden for at etablere et kollegie i Paderup (forslag indsendt af RandersBolig på vegne af Boligforeningen Kronjylland). Der er samlet set prioriteret grundkapitaltilskud for 27,2 mio. kr.

Sammenfatning

Konklusionen er, at det går godt i langt de fleste boligorganisationer 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 først er i fare for at være negativ ultimo 2030, da det er en klar positiv udvikling ift. sidste års prognose, som viste, at dispositionsfonden var i fare for at være negativ i regnskabsåret 2022.

Tilsynet er trykke ved, at der på nuværende tidspunkt eller inden for ganske få år henlægges i et tilstrækkeligt omfang i alle boligorganisationers afdelinger. 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 i langt de fleste tilfælde stemmer overens med de opsparede henlæggelser.

Samtidig kan tilsynet konstatere, at der er mange nye byggerier samt renoveringer på vej, som vil medføre en fornyelse af den samlede almene boligmasse i Randers Kommune. I den forbindelse skal der være fokus på udlejningen af den samlede boligmasse, og herunder at der ikke kommer generelle stigninger i tomgangeleje og heraf følgende lejetab.

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

Boligselskabet af 2014 - Redegørelse

Typografernes Stiftelse - Redegørelse

Redegørelse Nørresundby Boligselskab

RandersBolig - Redegørelse

Randers Boligforening af 1940 - Redegørelse

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 - Redegørelse

Mølløvænget & Storgaarden - Redegørelse

Lejerbo Randers - Redegørelse

Domea Randers - Redegørelse

Boligforeningen Kronjylland - Redegørelse

AB Andelsbo - Redegørelse

Punkt 162: Sagsstyringsliste pr. 10. december 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Sagsstyringsliste for kommende udvalgsperiode

Sager til UU-mødet primo 2022
Endelig vedtagelse af Lokalplan 697 - Serviceerhverv på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej.
Allokering af midler til netværk, Plastnetværk, LKS mv.
Fornyelse af DAMRC samarbejde

Sager, hvor mødedato endnu ikke er fastlagt
Igangsætning af planlægning af 5 nye solcelleparker
Forslag til Lokalplan 714 og Tillæg 57 til kommuneplanen - Udvidelse af Cold Hand Winery
Studietur for udvalget til byudvikling / byomdannelse i Randers Kommune
Igangsætning af Lokalplan 686 - Boligområde ved Skovvangsvej i Drastrup
Randers Madfestival i midtbyen
Igangsætning af lokalplan og tillæg til kommuneplanen - Boligområde nord for Bjellerup Ladegaard
Salg af Markedsgade 2C, 8900 Randers
Forslag til Lokalplan 689 - Boligområde ved Stevnstrup Nord
Bosætningsstrategi
Forslag til indretning af ny lystbådehavn
Status på inddragelsesproces vedr. Flodlejet
Administrationsgrundlag for solcelleanlæg
Igangsætning af lokalplan og tillæg til kommuneplanen for vindmølleområde ved Overgaard (Etape 4)
Forslag til lokalplan 731 for Ribevej 2B og tillæg 3 til kommuneplan 2021
Forslag til lokalplan 733 for langå station
Sager jf. årshjul
Hvert år før sommerferien: Evaluering af samarbejder & brug af delegationsregler.

Punkt 163: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 16. december 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at bemærke.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde 16. december 2021.