

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 11-02-2021

Mødedato Torsdag d. 11. februar 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse om planlægning for solcelleanlæg i Randers kommune.....	3
Lukket.....	4
Anlæggelse af ny vej - Virkevangen, Assentoft.....	5
Lokalplan 710 - Solcellepark ved Stouby og Tillæg 54 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.	6
Lokalplan 721 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev skole. Endelig vedtagelse.....	9
Igangsætning af lokalplan for Dronningborg Boulevard 4 med bevarende bestemmelser.....	11
Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv i byggefelt H til M i Sporbyen.....	14
Igangsætning af planlægning for ny erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 3	18
Ansøgning om frigivelse af beløb til færdiggørelse af byggemodningen der omfatter vejene Dybdal	21
Lukket.....	22
Lukket.....	23
Ansøgning fra Fonden vedr. lån i Vestergrave 48.....	24
Status for udsatte boligområder i Randers.....	25
Ny boligsocial helhedsplan for Randers 2021-25 samt udarbejdelse af strategi for parallelsamfunds	29
Sagsstyringsliste pr. 5. februar 2021.....	33
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 11. februar 2021.....	34

Punkt 17: Temadrøftelse om planlægning for solcelleanlæg i Randers kommune

02.34.02-G01-1-21

Resume

Der gennemføres en temadrøftelse om solcelleplanlægning i Randers Kommune.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at temadrøftelsen gennemføres.

Beslutning

Drøftelsen blev gennemført. Forvaltningen bedes belyse spørgsmålene yderligere.

Sagsfremstilling

Frank Nørgaard, Rosa Lykke Yde og Daniel Madié har stillet spørgsmål om solcelleplanlægning i Randers Kommune.

Forvaltningen har samlet spørgsmålene og besvarelsen i vedhæftede notat. Endvidere er status på ansøgninger om solcelleanlæg i Randers Kommune vedhæftet.

Flere udvalgsmedlemmer har foreslået, at hele byrådet inviteres med til temadrøftelsen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Store solcelleparker_18-1-2021

Store solcelleparker_25-1-2021

Notat - forvaltningens bemærkninger

klimaplan temamøde webtilgængelig

Punkt 18: Lukket

13.06.00-G01-1-21

Punkt 19: Anlæggelse af ny vej - Virkevangen, Assentoft

05.00.00-G01-4-21

Resume

Randers Kommune udbyder erhvervsgrunde i Assentoft. Der er imidlertid ikke endnu etableret det sidste stykke af Virkevangen, som kan vejbetjene de nye erhvervsgrunde. Forvaltningen indstiller derfor, at der bevilliges de nødvendige midler til anlæggelse af vej og øvrig byggemodning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der bevilliges 2 mio. kr. til anlæggelse af vej og øvrige manglende byggemodning på matr.nr. 3ab, Essenbækgård, Essenbæk.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Kommune udbyder erhvervsgrunde i et område i Assentoft, som er omfattet af lokalplan 165B.

I henhold til lokalplanen er minimumsstørrelsen for grunde inden for delområde 3 på 2.000 m², mens minimumsstørrelse for grunde i de øvrige delområder er på 10.000 m².

Forvaltningen oplever en efterspørgsel på mindre grunde i Assentoft. For at de mindre grunde kan afsættes vil det være nødvendigt at skabe den fornødne vejadgang ved at forlænge Virkevangen. Samtidig vil det være nødvendigt at fremføre de nødvendige forsyningsledninger. Forlængelsen af Virkevangen er i overensstemmelse med det skitserede i lokalplan 165B, bilag 3.

I forbindelse med forlængelse af vejen vil der tillige skulle betales tilslutningsafgifter for forsyning af de nye grunde i området.

Der søges derfor frigivet midler til anlæg af vejen og til de nødvendige tilslutningsafgifter.

Økonomi

På jordforsyningsbudgettet er der en ramme på 2,2 mio. kr. til erhvervsbyggemodning. Heraf er 1,4 mio. kr. forventes overført fra 2020. Der søges om en anlægsbevilling heraf på 2 mio.kr. til anlæg af ca. 130 meter vej og til øvrige byggemodningsudgifter til byggemodning af nye grunde.

Punkt 20: Lokalplan 710 - Solcellepark ved Stouby og Tillæg 54 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-4-20

Resume

Den 8. september 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 710 for solcellepark ved Stouby og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af en solcellepark med tilhørende installationer. Planlægningen omfatter et areal på ca. 81 ha i landzone.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 4 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 710 vedtages endeligt med de i bilag 2 og 3 anførte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne.

Beslutning fra Udviklingsudvalget, 10. december 2020, pkt. 159:

1.-3. at indstilles godkendt.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 11. januar 2021, pkt. 21:

Indstilles godkendt.

Beslutning fra Byrådet, 18. januar 2021, pkt. 22:

Tilbagesendes til udvalgsbehandling.

Beslutning

Frank Nørgaard stillede ændringsforslag om, at forslag fra 17. januar (Bilag: Indsigelser modtaget efter høringsfristens udløb) indarbejdes i lokalplanen.

Ændringsforslaget blev forkastet med 6 stemmer imod. Frank Nørgaard stemte for.

1.-3. at indstilles godkendt med 6 stemmer for.

Frank Nørgaard tog forbehold.

Udvalget bemærkede, at der i lokalplanen i høj grad er taget hensyn til beboere og borgere i området.

Sagsfremstilling

Den 8. september 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 710 for område til tekniske formål, solcellepark ved Stouby og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene omfatter et areal på ca. 81 ha ved Stouby. Området ligger i landzone i umiddelbar nærhed til vindmøllerne ved Ilshøj. Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål.

Med Forslag til tillæg 54 til Kommuneplan 2017 udlægges rammer til tekniske formål. Herunder gives der mulighed for at øge bygningshøjden på solcelleanlægget fra den nuværende retningslinje, der som udgangspunkt ikke tillader byggeri højere end 2,5 meter, til 3 meter. Dette gøres ud fra et ønske om at give mulighed for, at der kan etableres energieffektive anlæg, baseret på ny teknologi.

Forslaget til lokalplanen udlægger området til tekniske formål med mulighed for at etablere en solcellepark med de nødvendige tilhørende tekniske installationer, transformerstation, vejanlæg, indhegning, læskure til græssende dyr, beplantningsbælter m.v.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal højde på 3 meter over reguleret terræn for solceller, 7 meter for transformerstation samt mast/lynafløder med maksimalhøjde på 15 meter.

Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantningsbælter.

Planen har den såkaldte "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse m.v., der er nødvendige for at lokalplanen kan realiseres. Det stilles som vilkår for planens bonusvirkning, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at al byggeri og tekniske anlæg i området skal være fjernet af ejer inden ét år efter driften er ophørt. Og at lokalplanområdet bliver reetableret til nuværende stand og overgår til landbrugsdrift. Alle solcellepaneler, veje, skure og andre tilhørende installationer skal fjernes. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 9. september 2020 til den 4. november 2020.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 4 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoering/omraade-til-tekniske-formaal-solcellepark-ved-stouby/>

Høringssvarene omhandler

- Placering
- Arealanvendelse
- Natur
- Ejendomsværdi
- Visuelle gener

Forvaltningen gennemgår i bilag 1 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Høringssvarene medfører ikke forslag til væsentlige ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse. Forslag til endelig vedtagelse ses i bilag 2 og 3.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet på grund af ændringen af kommuneplanen, og planlægningens karakter.

Økonomi

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

Bilag

Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

KPT 54 - forslag til endelig vedtagelse

LP710 - forslag til endelig vedtagelse

Indsigelser modtaget efter høringsfristens udløb

Notat til UU og BY_Stouby-Solcellepark

Forvaltningens supplerende bemærkninger

Punkt 21: Lokalplan 721 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev skole. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-18-20

Resume

Den 7. december 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 721 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at området udlægges til offentligt formål, lettere erhverv og rekreative formål.

Forslaget har været i offentlig høring i 5 uger, og der er kommet 2 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 721 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 7. december 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 721 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole. Planforslaget kan ses i bilag 1.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at udlægge området til offentlige formål, lettere erhverv og rekreative formål. Lokalplanen sikrer, at der skabes et grønt område i forbindelse med Gjerlev aktivitetshus samt at der udlægges areal til et udendørs aktivitetsområde i forlængelse af halbygningen.

Bebyggelse kan opføres i maks 2 etager og i en højde af maks 8,5 meter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at eksisterende sti, opstammede træer og lunde skal bevares, samt at der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter de rekreative arealer.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 2 høringssvar, hvoraf det ene ingen bemærkninger har.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her:

<https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/omdannelse-af-omraadet-ved-gjerlev-enslev-skole/>

1. høringssvar foreslår, at i "§ 1.1" udgår ordene "lettere erhvervsformål".

Forvaltningen foreslår, at indsigelsen ikke imødekommes, da der bør være mulighed for at drive lettere erhverv i de eksisterende bebyggelser. Lettere erhverv dækker over anvendelser som kontor, klinik mv som kan være til gavn for byen.

Høringssvarene medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planen kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet, da der tidligere har været sat penge til at bygge modne 8 åben/lav byggegrunde i lokalplan 646. Der

er tillige afsat indtægtsbudget på 2,3 mio. kr. til indtægterne for salg af grundene. Disse bevillinger tilbageføres til rammerne for henholdsvis byggemodning og salg af grunde boligformål.

Økonomi

Lokalplanen medfører, at der ikke byggemodnes på arealerne.

Bilag

LP721

Punkt 22: Igangsætning af lokalplan for Dronningborg Boulevard 4 med bevarende bestemmelser

01.10.00-P19-398-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at nedrive Dronningborg Boulevard 4 ved Randers Regionshospital.

Bygningen er bevaringsværdig. Miljø- og teknikudvalget har besluttet, at der skal nedlægges forbud mod nedrivning med henblik på vedtagelse af en ny lokalplan, som indeholder et forbud mod nedrivning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for.

Lars Søgaard undlod at stemme.

Sagsfremstilling

På baggrund af en ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Dronningborg Boulevard 4, 8930 Randers NØ, besluttede miljø- og teknikudvalget den 16. november 2020, at der skulle nedlægges et forbud mod nedrivning af huset.

Forvaltningen har derefter nedlagt et §14 forbud efter planloven. Det betyder, at der inden for et år skal udarbejdes et forslag til lokalplan med forbud mod nedrivning.

Oversigtskort og fotos af Dronningborg Boulevard er i hhv. bilag 1 og bilag 2. Miljø- og teknikudvalgets beslutning er i bilag 3.

Region Midtjylland ønsker at nedrive bygningen, da den i de seneste år har stået tom og ubrugt, og da de vurderer, at den er i en generel dårlig tilstand. Regionen ønsker umiddelbart ikke at genopføre en bygning på stedet eller afhænde den eksisterende. De ser derimod en mulighed for at etablere en p-plads på området til at supplere hospitalets parkeringsmuligheder.

Dronningborg Boulevard 4

Dronningborg Boulevard 4 er en tidligere direktørbolig til Regionshospitalet. Huset, som er opført i 1943, ejes af Region Midtjylland og ligger i dag solitært op til Dronningborg Boulevard. Huset opleves i sammenhæng med villaerne på modsatte side af vejen.

Nuværende planforhold

Det er registreret som bevaringsværdig med en værdi på 3 på en skala på 1-9, hvor 1 er højest. Registreringen er udført i forbindelse med Randers Kommuneatlas fra år 2000. Bygningen er optaget i Randers Kommuneplan og defineret som en bygning med høj bevaringsværdi.

Hele ejendommen er omfattet af delområde II i Lokalplan 534 fra 2010 og udlagt til offentlige formål såsom hospital- og sundhedsvæsen, og lignende. Lokalplan 534 omfatter ikke udpegning af de bevaringsværdige bygninger, bevarende bestemmelser eller forbud mod nedrivning, hvorfor husets optagelse i kommuneplanen betyder, at den bevaringsværdige bygning, i tilfælde af et ønske om nedrivning, er sikret en offentlig bekendtgørelse i 4-6 uger jf. bygningsfredningsloven. Ansøgning om nedrivning har været offentlig bekendtgjort i 4 uger fra den 16. august til den 13. september 2019. Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger i offentlighedsperioden.

Efter miljø- og teknikudvalgets beslutning om at ansøgning om nedrivning ikke tillades, har forvaltningen nedlagt et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14.

Et nedrivningsforbud gælder i et år, hvor der inden for tidsgrænsen skal være vedtaget et lokalplanforslag med

forbud mod nedrivning, for at stadfæste afgørelsen fremover. Efter endelig vedtagelse af lokalplan er det lokalplanens bestemmelser, der kan dispenseres fra, hvis der på ny ansøges om nedrivning.

Ved udarbejdelse af en lokalplan har Randers Kommune ikke hjemmel til at kræve istandsættelse af huset, så Region Midtjylland vil fortsat kunne lade huset forfalde. En bevarende lokalplan vil således ikke nødvendigvis sikre huset på sigt.

I Randers Kommune er ejendommen omfattet af rammeområde 1.02.O.6 - Sygehuset. Området er ifølge kommuneplanrammen udlagt til offentlige formål i form af offentlige og private servicefunktioner, såsom institutioner og boliger i tilknytning hertil, samt sådanne institutioner og aktiviteter, der efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Planlægningen for området er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Principper for planlægningen

Det primære formål med lokalplanen er at sikre et forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Dronningborg Boulevard 4 i Randers, samt med bevarende bestemmelser at sikre, at udvendige facadeændringer sker med respekt for bevaringsværdierne. Lokalplanen vil derfor kun omfatte Dronningborg Boulevard 4, og hvad der vurderes at ligge i dens umiddelbare nærhed jf. bilag 1.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen bør videreføre eksisterende anvendelsesbestemmelser for området ved at udlægge området til offentlige formål, såsom hospital, sundhedsvæsen og lignende, samt at udvide mulighederne for anvendelse til at omfatte bolig i form af åben-lav bolig. Forvaltningen vurderer også, at der skal være mulighed for, at lokalplanens område kan udstykkes i sin helhed.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Et fremtidigt afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Manglende vedligehold og udgifter til istandsættelse medfører som udgangspunkt ikke overtagelsespligt. Det medfører således ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive og opføre nyt end at bevare den eksisterende bygning.

For Dronningborg Boulevard 4 er vurderingen, at der ikke er stor sandsynlighed for, at taksationskommissionen vil kræve, at kommunen overtager bygningen, da et forbud mod nedrivning ikke vil hindre ejerne i at anvende ejendommen som hidtil, ligesom ejendommen kun udgør en meget lille del af den samlede ejendoms afkastningsgrad.

Idet der er tale om en meget stor, samlet ejendom, så vil Regionen højst sandsynligt kun anmode om overtagelse, såfremt de vælger at udstykke Dronningborg Boulevard 4 fra resten af ejendommen.

Der kan ikke ved nedrivning forventes yderligere byggemulighed i forhold til omgivelserne. En ny byggemulighed ville derfor ikke bevirke nye anvendelsesmuligheder eller yderligere kvadratmeter, end de nuværende.

Hvis overtagelsespligt kommer på tale ved Dronningborg Boulevard 4, vil det være, fordi udgifterne til ombygning og istandsættelse betydeligt overskrider bygningens værdi efter disse er udført. Ud fra de estimerede udgifter til ombygning og istandsættelse er det imidlertid forvaltningens vurdering, at der ikke umiddelbart er tale om en uoverkommelig istandsættelse, der ikke står mål med ejendommens værdi, jf. bilag 4.

Det er endelig forvaltningens vurdering, at prisen ved en eventuel overtagelse i så fald vil svare til en ubebygget grund, da det vil betyde, at bygningen ikke har en værdi.

Bilag

Oversigtskort

Fotos

Miljø- og teknikudvalgets dagsorden den 16. november 2020

Ekstern besigtigelsesnotat og økonomisk estimat af renovering

Punkt 23: Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv i byggefelt H til M i Sporbyen

01.02.05-G01-81-20

Resume

Forvaltningen har modtaget anmodning om igangsætning af ny lokalplan for de bevaringsværdige bygninger omkring kulturtorvet samt dele af Sporparken i Sporbyen.

Planlægningen skal give mulighed for indretning af op til 2.300 m² erhverv samt 12.000 m² boligareal i form af 102 almene og private boliger i eksisterende bygningsmasse og som nyopførte etageboliger.

Projektet forudsætter nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, indretning af boliger og erhverv i bevaringsværdig bebyggelse, etablering af parkering i byggefelt, etablering af privat opholdsareal i Sporparken, samt opførelse af ny boligbebyggelse i 5 etager.

Den eksisterende lokalplan 640 for Sporbyen giver ikke mulighed for at nedrive og ombygge bevaringsværdig bebyggelse, opføre ny bebyggelse eller etablere parkerings- og opholdsarealer som ønsket.

Der skal ske en afvejning af, om den nuværende lokalplan 640 skal fastholdes, som grundlag for den fortsatte udvikling af Sporbyen, eller om der skal udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør det ansøgte projekt.

Fastholdelse af lokalplanen vil medvirke til udviklingen af en varieret bydel i Sporbyen. Ny lokalplanlægning vil fremme, at bevaringsværdig bebyggelse også kan omdannes til boliger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at lokalplan 640 for Sporbyen fastholdes som plangrundlag for bygning H til M og Sporparken, eller
2. at der igangsættes ny lokalplan for bygning H til M samt dele af Sporparken som beskrevet.

Beslutning

Sagen tilbagesendes til forvaltningen med henblik på yderligere dialog med investor og et efterfølgende temamøde.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har været i dialog med en køber af bygning H, I, J, K, L og M i Sporbyen om et projekt for boliger og erhverv i bygningerne samt del af Sporparken. Bygningerne udgør et bevaringsværdigt bygningskompleks, som i udviklingsplanen for sporbyen er benævnt Kulturkvarteret. Området er omfattet af lokalplan 640 for Sporbyen, vedtaget i 2017. Oversigtskort og kortbilag med byggefelter og fotos er i bilag 1, 2 og 3.

Projektet omfatter indretning af op til 2.300 m² erhverv samt 12.000 m² boligareal i form af 102 almene og private boliger i eksisterende bygningsmasse og som nyopførte etageboliger.

Dialogen har blandt andet omhandlet nedrivning af en del af den bevaringsværdige bebyggelse L, shedtagsbebyggelsen, ombygning og etablering af altaner på den bevaringsværdige bygning K, hallen, etablering private opholdsarealer i Sporparken, samt opførelse af boligbebyggelse i 5 etager i byggefelt M, hvor eksisterende ikke bevaringsværdig bebyggelse nedrives.

Dialogen har ført til en revidering af projektet, og en reduktion i omfanget af nedrivninger, men ikke til en form, som der vil kunne dispenseres til indenfor den eksisterende lokalplan 640. Projektet er beskrevet i ansøgningsmaterialet, bilag 4.

Ansøger har på den baggrund anmodet om at få projektet forelagt politisk med henblik på en beslutning om igangsætning af ny lokalplan for projektet i den foreliggende form.

Ansøgers argumenter for at ændre plangrundlaget er blandt andet;

at det er nødvendigt at frilægge bygning K, hallen, og skabe dagslys og areal til parkering og ophold til boliger ved at nedrive dele af den bevaringsværdige bygning L, shedtagsbebyggelsen, samt bygning I og J,

at det er nødvendigt at etablere altaner og private opholdsarealer i Sporparken, på sydsiden af bygning K, hallen, for at der kan etableres attraktive boliger i bygningen,

at opførelse af byggeri i 5 etager i byggefelt M erstatter opførelse af højhus i 11 etager i byggefelt I.

Ansøgers begrundelse er uddybet i bilag 5, anmodning om ny lokalplan.

Nuværende planforhold

Projektet er i strid med lokalplan 640 på en række områder og det er forvaltningens vurdering, at projektet samlet set ikke vil kunne etableres indenfor rammerne af lokalplan 640, men kræver udarbejdelse af ny lokalplan. Afvigelserne i projektet fra lokalplan 640 omhandler blandt andet:

- Nedrivning af dele af bevaringsværdig bebyggelse L og H. Lokalplanen indeholder forbud mod nedrivning.
- Opførelse af altaner og væsentlig ombygning af facade på bevaringsværdig bebyggelse K. Lokalplanen indeholder forbud mod altaner og bestemmelser om bevaring af vinduers udformning.
- Opførelse af byggeri i 5 etager i byggefelt M. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i 4 etager med aftrapning mod Sporparken.
- Parkeringspladser til erstatning for dele af nedrevet bygning L. Parkering er i strid med anvendelsen af bygningen/arealet.
- Etablering af private friarealer i Sporparken. Området må kun anvendes til fælles friarealer og rekreative formål.

Forhold til kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplan ramme nr. 1.02.C.4(T1), som udlægger området til butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, herunder institutioner med centerfunktion og parkering samt faciliteter til fritids- og kulturformål.

Ny lokalplanlægning vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Bevaring

Det er blandt andet formålet med lokalplan 640 at sikre, at ombygning og vedligeholdelse af den bevaringsværdige bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil, materialevalg, proportioner og arkitektur. Dette er underbygget af konkrete bestemmelser i lokalplanen, blandt andet med forbud mod nedrivning, forbud mod etablering af altaner og detaljerede bestemmelser om udformning af vinduer, døre og andre bygningsdetaljer.

Projektet omfatter nedrivning af dele af bygning L, shedtags-bebyggelsen, samt af tilbygninger på bygning H mod Scandiasporet. Derudover er der ønske om ombygning af bygning K, hallen, herunder at der opføres altaner og ændres væsentligt i vinduesudformning på bygningens facade mod sydøst, Sporparken. Disse bygninger er bevaringsværdige og Bevaringsudvalget har behandlet en tidligere udgave af projektet i møde den 30. september 2020.

Bevaringsudvalget udtaler blandt andet at "Lokalplanen udgør grundlaget for omdannelsen af Sporbyen og at der ved udarbejdelsen er truffet endelig beslutning om varetagelsen af bevaringsværdierne i området. Området er udpeget som regionalt industriminde og er en vigtig del af Randers' historie og identitet som skal gives videre til kommende generationer.

Etablering af boliger i området bør ikke medføre, at der dispenseres til at fravige de bærende værdier i lokalplanen. Det vil sige at lokalplanens bestemmelser om bl.a. altaner, vinduer, tagformer, skinner mv. skal overholdes, samt forbud mod at fjerne bevaringsværdig bebyggelse, hvorfor der ikke bør gives tilladelse til nedrivning af bygning L.

Bevaringsudvalget mener, at det fremsendte projekt udhuler den identitet og historie som området har, hvorfor lokalplanen derfor bør fastholdes. Det kan være med til at løfte Randers arkitektonisk og virke som inspiration

for andre områder.”

Bevaringsudvalget behandlede desuden det foreliggende projekt på møde den 3. februar 2021. Bevaringsudvalget fastholder sin udtalelse og tilføjer at ”Opfattelsen af industrianlægget vil blive svækket med projektet. Der bør arbejdes med en varieret anvendelse, som kan rummes i de bevaringsværdige bygninger”

Principper for planlægningen

Der skal ske en afvejning af, om den nuværende lokalplan 640 skal fastholdes, som grundlag for den fortsatte udvikling af Sporbyen, eller om der skal udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør det ansøgte projekt.

Med planlægning for Sporbyen har det været formålet at sikre, at togfabrikken Scandia kan omdannes til en ny blandet bydel med butikker, erhverv, hotel, restauranter, service, boliger, kolonihaver, offentlige formål og lignende. Dette fremgår af lokalplanens formålsparagraf.

Projektet er beliggende i lokalplanens delområde 4, som er udlagt til restauranter, hotel, erhverv, liberale erhverv, conferencecenter, boliger, fritids- og kulturformål samt butikksformål i form af torvehal.

Den hidtidige omdannelse af Sporbyen, sammen med den ændring af lokalplan 640, som er besluttet syd for sporene, har resulteret i, at der udelukkende realiseres boligbyggeri i de øvrige delområder i Sporbyen. Forventeligt svarende til 900 boliger.

Det vil sige, at det alene er i delområde 4, som indeholder de bevaringsværdige bygninger, at der bliver mulighed for at indpasse andre funktioner end boliger og dermed skabe en blandet bydel.

Lokalplanens bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse understøtter anvendelsen til andre formål end boliger, idet der er forbud mod etablering af altaner, og bestemmelser som sikrer bevaring og forhindrer væsentlige ændringer af facaderne samt forbud mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse.

Etablering af boliger i det omfang, som der ønskes i projektet, medfører problemer med at opfylde kravene til opholdsarealer og vil føre til privatisering af arealerne nærmest bygningerne.

Derudover er det vanskeligt at tilvejebringe det nødvendige antal parkeringspladser til så mange boliger indenfor delområdet. Der er behov for at betragte parkeringsbehovet samlet for de parallelle projekter i området.

Det er en del af lokalplanens formål at sikre, at den bevaringsværdige helhed omkring den bevaringsværdige bebyggelse og skinner ikke sløres. Det er forvaltningens vurdering at projektet vil forringe oplevelsen af den bevaringsværdige helhed på grund af nedrivning og ombygning af den bevaringsværdige bebyggelse, samt privatisering af arealerne omkring bebyggelsen.

Etablering af boliger i 5 etager uden aftrapning i byggefelt M vil virke højt og uharmonisk i sammenhæng med den bevaringsværdige bebyggelse og det øvrige nybyggeri i området, hvor der har været krav til aftrapning af byggeriet i højden.

Det er desuden en del af lokalplanens formål, at sikre en gennemgående rekreativ forbindelse med gode opholdskvaliteter i form af Sporparken. Projektforslaget vil indsnævre Sporparken på et sted, hvor den i forvejen er smal. Det er forvaltningens vurdering, at det er væsentligt at fastholde Sporparken som det identitetsskabende grønne frirum i Sporbyen. Øvrige byrum i Sporbyen, udover private opholdsarealer, vil primært få karakter af parkerings- og manøvrearealer, som ikke tilfører opholdskvaliteter. Dette skyldes en ændret parkeringsstrategi for Sporbyen med hovedvægt på fladeparkering.

Som begrundelse for at igangsætte ny lokalplanlægning kan anføres, at det vil skabe grundlag for at genanvende dele af den eksisterende bygningsmasse til boliger som ansøgt.

Hvis udvalget igangsætter planlægning for projektet skal lokalplanen sikre, at:

- Der kan etableres de nødvendige opholdsarealer til bebyggelsen, svarende til kravene i lokalplan 640
- Der kan etableres den nødvendige parkering til bebyggelsen indenfor delområde 4, svarende til kravene i lokalplan 640.
- Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden sikrer at ombygning sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil, materialevalg, proportioner og arkitektur, med udgangspunkt i den

eksisterende lokalplans bestemmelser.

Lokalplanen afgrænses som vist i bilag 6, lokalplanens afgrænsning.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

Bilag

Oversigtskort

Lokalplan 640, kortbilag 2

Sporbyen - fotos af byggefelter

Samlet projektmateriale

Anmodning om ny lokalplan

Lokalplangrænse

Punkt 24: Igangsætning af planlægning for ny erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 30 i Hornbæk.

01.02.05-G01-122-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 30 i Hornbæk.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

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

Beslutning fra Udviklingsudvalget, 21. januar 2021, pkt. 5:

Tilbagesendt til forvaltningen med henblik på yderligere dialog med ansøger.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 9. november 2020, at forkaste tidligere udarbejdet lokalplanforslag på samme grund ved Fladbrovej 30 i Hornbæk. Forslaget indeholdte 10 gårdhavehuse samt en kontorbygning til liberalt erhverv. Forslaget blev forkastet, da der ikke ønskes boliger på den pågældende ejendom.

Forvaltningen har nu modtaget en ansøgning om erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 30. Bebyggelsen består af to erhvervsbygninger, men som opføres som 6 mindre bygninger for at afspejle parcelhustypologien mod vest.

Ansøgningen er i bilag 1.

Bebyggelsen mod nord, "stuehuset", vil være i 2 etager, hvor stuetagen vil lægge sig delvist ind i det skrånende terræn mod nord og vil dermed kun fremstå som 1 etage fra nordsiden. De to "længer" strækker sig ud over det bakkede terræn, hvor den høje sokkel bliver et vigtigt arkitektonisk element og særkende for bebyggelsen. Bebyggelsen mod syd placerer sig i samme akse som den nordlige bebyggelse, og indrammer den fælles grønne "gårdsplads". Bebyggelsen længst mod syd, opføres i 1 etage for bevarelsen af udsigten for den bagvedliggende og omkringliggende bebyggelse.

Udviklingsudvalget besluttede på mødet den 21. januar 2021, at ansøger skulle belyse betydningen af byggeriets højder i forhold til omgivelserne. Se tværsnit i bilag 4. Snittet viser, byggeriets placering i terrænet i forhold til bagvedliggende bebyggelse. Det ses på snittegningen, at byggeriet ikke vil have en negativ betydning for de omkringliggende boliger med hensyn til udsigt, da det ligger meget lavere og den højeste bygning i 2 etager indarbejdes i terrænet.

De ubebyggede friarealer omkring erhvervsbebyggelsen anlægges som en samlet helhed, der sikrer og fastholder områdets landskabelige kvaliteter og forstærker den omkringliggende natur, med græsser, vilde blomster, buske og træer. I ansøgningsmaterialet kan det ses, at der bliver udarbejdet en landskabsplan for området, som tager udgangspunkt i egnskarakteristiske arter.

Projektets bygherre understreger at dette erhvervsbyggeri vil bidrage med 40-50 arbejdspladser. Byggeriet vil fastholde 1-2 virksomheder og 1-2 virksomheder vil tilflytte Randers Kommune, hvis det realiseres.

Bygherre fremhæver at byggeri og landskab er tegnet af hhv. Reulf Ramstad Architect og SLA. Området vil være synligt fra motorvejen, hvor bygningerne vil kunne ses og være et godt eksempel på god arkitektur og høj bygningskvalitet, som alle forbigående kigger ind til når Randers passerer.

Området er i dag en del af en eksisterende landejendom, som ligger lige øst for området og anvendes som landbrugsareal.

Nuværende planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til delvis rekreativt formål og erhvervsområde.

Se kort over kommuneplanens rammer i bilag 2.

Planlægningen forudsætter, at rammernes afgrænsninger ændres. Der ændres så vidt muligt ikke på rammernes størrelse, men de flyttes rundt indbyrdes. Erhvervsrammen flyttes ned mod Fladbrovej og den rekreative ramme flyttes nordligt og trækkes mod øst. Se foreslået ændringer i bilag 3.

Indenfor lokalplanområdet er der i dag et rekreativt areal på 7000 m² og et erhvervsareal på 6000 m². Efter ændring på rammerne, lyder areal størrelserne på 4000 m² rekreativt areal og 9000 m² erhvervsareal indenfor lokalplanområdet.

Dog er de arealer, som ombyttes tilsvarende størrelse. Rekreativt: 5000 m² og Erhverv: 5500 m². Der bliver dermed ikke mindre rekreativt areal i området, det ligger bare ikke længere indenfor selve lokalplanområdet.

Det areal der udlægges til rekreativt areal i stedet, er et areal med eksisterende natur og beplantning, der er mere tilsvarende betegnelsen "rekreativ" end den i dag dyrkede landbrugs mark. Planlægningen indenfor lokalplanområdet skal ikke forstås udelukkende som et erhvervsareal. Grunden vil blive beriget med nyoprettet natur og skov, som modsat marken i dag vil være et område, som fremstår tilgængelig med adgang til natur via stier igennem området og til det bagvedliggende skovareal.

Der vil ikke ske ændringer i kommuneplanens retningslinjer.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, grundet den rekreative ramme, er det et krav i planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 2 uger.

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet 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

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, der har mange kvaliteter. Det er et særligt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, og det sætter en høj standard for erhvervsbyggeri i Randers Kommune. Der er tænkt nænsomt over bebyggelsens møde med grundens terræn og det er et projekt, hvor der også er tænkt grundigt over friarealerne omkring bebyggelsen. Områdets nærliggende natur skal præge oprettelsen af ny vild beplantning og natur på grunden.

Dyrelivet i området

Områdets anvendelse i kommuneplanen ændres fra rekreativt område til erhvervsområde, det er dog forvaltningens vurdering at med den landskabsplan, der er planlagt for området, vil grunden ændre karakter fra landbrugsmark til en landskabelig grøn forbindelse. Hvilket også er et landskabsgreb, som forvaltningen vil sikre i lokalplanen.

Forvaltningen har undersøgt, om det har betydning for dyrelivet at ændre anvendelsen i det pågældende område. Ifølge en vildtkonsulent ved Naturstyrelsen er det ikke sandsynligt, at området anvendes som spredningskorridor for vilde pattedyr herunder rådyr. De populationer af pattedyr, der lever i det i forvejen lukkede skovområde tæt op af eksisterende bebyggelse - i området nord og vest for grunden - har

sandsynligvis ikke stor kontakt, med dem der lever i engene syd for vejen. Dyrene der lever i det lukkede skovområde er desuden i forvejen vant til bebyggelse og mennesker. De dyr der lever i engene syd for Fladbrovej trækker sandsynligvis ikke nordover men hellere imod vest langs engene.

Derfor er det forvaltningen vurdering at en løsning, hvor man udlægger den sydlige del af marken til erhverv og den nordlige del til rekreativt ramme, ikke vil have nogen betydning for de vilde pattedyr i området. Yderligere skabes der mere naturkvalitet på grunden gennem det ansøgte projekts landskabsplan.

Udformning og disponering

Lokalplanen bør udlægge området til erhvervsformål i form af liberalt erhverv.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at der ikke ændres på udformningen og disponeringen i området. Det skal endvidere sikres, at den landskabsplan, der tillægges projektet, etableres som vist og at der etableres de fornødne opholdsarealer og at disse ikke er støjbelastede jf. miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om bebyggelsens typologi og materialevalg. Bebyggelsen må opføres i op til 1-2 etage og højden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Bebyggelsen, veje og p-pladser er tilpasset terrænet, så der gives niveaufri adgange til alle bygningers indgange.

Området sikres vejadgang via ny overkørsel fra Fladbrovej.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

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

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger.

Bilag

Projektmappe_Fladbrovej_30_Erhverv

Kommuneplan rammer

Ombygning af kommuneplan rammer

Landskabssnit_Fladbrovej_30

Punkt 25: Ansøgning om frigivelse af beløb til færdiggørelse af byggemodningen der omfatter vejene Dybdalen og Fjorddalen

13.06.04-P20-1-21

Resume

I Assentoft er et område, omfattet af lokalplan 185, delområderne I, II, X, XIII nu udbygget og byggemodningen bør nu færdiggøres. Disse områder omfatter vejene Dybdalen og Fjorddalen

Der søges derfor om frigivelse af midler til færdiggørelse af området.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der gives en anlægsbevilling på 4,5 mio. kr. finansieret af rammen til boligformål til færdiggørelse af byggemodningen Dybdalen og Fjorddalen, Lokalplan 185 delområde I, II, X og XIII.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

I Assentoft er et område omfattet af lokalplan 185, delområderne I, II og X og XIII en kommunal byggemodning der omfatter de to veje Dybdalen og Fjorddalen. Alle grunde er solgt, og alle grunde er nu bebyggede. Disse områder skal derfor nu færdiggøres med henblik på at kunne overdrage arealerne til grundejerforeningen for området. Området fremgår af kortbilaget.

Færdiggørelsen består i, at belægningen på stier og sidevejene skal lægges om og forstærkes. Der skal lægges asfaltslidlag på stamvejene og en sti i skovområdet skal gæes efter. Rabatterne, der benyttes til afledning og nedsivning af regnvand skal tilrettes og evt. eftersås med græs i det omfang, det er nødvendigt. Ligeledes skal græsarealerne i fællesområderne gennemgæes.

Samtlige grundejere i området vil blive indkaldt til et møde, hvor planerne for færdiggørelse af byggemodningen præsenteres. Der skal oprettes en grundejerforening for området i henhold til lokalplanen. Forvaltningen vil derfor på det samme møde gennemgå et forslag til vedtægter for en grundejerforening. Når byggemodningen er helt færdig overdrages byggemodningen til grundejerforeningen.

Økonomi

I jordforsyningsbudgettet er der afsat en samlet ramme til boligformål. Der søges frigivet i alt 4,5 mio.kr til færdiggørelsen af byggemodningen af del af lokalplan 185, for såvidt angår delområderne I, II, X og XIII.

Færdiggørelsen får ingen driftsmæssige konsekvenser.

Bilag

Kortbilag Dybdalen Fjorddalen

Punkt 26: Lukket

13.06.02-P19-187-07

Punkt 27: Lukket

82.02.00-Ø54-9-19

Punkt 28: Ansøgning fra Fonden vedr. lån i Vestergrave 48

01.11.22-1-20

Resume

Fonden til bevaring af gamle bygninger i Randers har købt og istandsat ejendommen Vestergrave 48, Buchwalds Hus. Hertil fik de i 1998 et rente og afdragsfrit lån på 400.000 kr. Lånet er i 2009 forlænget med 10 år. Fonden søger om yderligere 10 års henstand.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der gives henstand på yderligere 10 år, således at lånet er forfaldent til tilbagebetaling i 2031.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Fonden til bevaring af gamle bygninger i Randers har købt og istandsat en række ejendomme i Randers midtby. Herunder Buchwalds hus, Vestergrave 48, som blev købt og istandsat i 1998. Kommunen gav på det tidspunkt et 10-årigt rente- og afdragsfrit lån, som blev forlænget i 2009.

Fonden har på nuværende tidspunkt ikke mulighed for at tilbagebetale lånet på 400.000 kr. og søger derfor om yderligere 10 års henstand.

Sagen har ved en fejl tidligere været forelagt miljø- og teknikudvalget, mens sager vedrørende Fonden primært relaterer sig til Midtbyudvikling, som er udviklingsudvalgets område. Ved miljø- og teknikudvalgets behandling af sagen forespurgte udvalget om en status på Fondens økonomi.

Adspurgt fortæller Fonden:

Fondens økonomi er er presset på grund af de store vedligeholdelsesudgifter. Her kan oplyses, at der i 2019 for eksempel blev brugt tæt på 2 mio. til facaderenovering af Storegade 11-13, og Brødregade 25. Desuden venter omfattende renoveringer af køkkener og badeværelser, som der ikke er dækning for. Huslejeindtægterne kan ikke dække nævnte vedligeholdelsesudgifter.

Fondens seneste regnskab for 2019 er vedlagt som bilag.

Økonomi

Der er ikke budgetlagt en forventet tilbagebetaling i 2021-24, og det vil således ikke have budgetmæssige konsekvenser at forlænge løbetiden med 10 år.

Bilag

Årsrapport.2019.pdf

Punkt 29: Status for udsatte boligområder i Randers

00.01.00-P20-1-19

Resume

1. december 2020 blev Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens nye lister over udsatte boligområder offentliggjort. 16 boligområder fordelt på 13 kommuner er kommet af listen siden 2019.

Status for Randers Kommune er uændret, idet Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området fortsat er udsatte boligområder. Begge boligområder er på listen som følge af andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og andelen af beboere, der er uden uddannelse.

Hermann Stillingsvej er tæt på at blive udsat boligområde på grund af stigende kriminalitet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet, via økonomiudvalget, skole- og uddannelsesudvalget, socialudvalget, udviklingsudvalget, sundhed-, idræts- og kulturudvalget, beskæftigelsesudvalget samt børne- og familieudvalget,

1. at orienteringen om status for udsatte boligområder tages til efterretning.

Beslutning

1. at taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Folketinget vedtog i 2018 en række lovændringer på baggrund af de politiske aftaler vedrørende parallelsamfundsindsatsen også kaldt "ghetto-pakken".

Der blev fastsat fire såkaldte "ghettokriterier", som er:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

Opfylder et alment boligområde med mere end 1000 beboere to eller flere af disse kriterier - og er andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere over 50 pct. - defineres området som "ghetto".

Opfylder boligområdet to eller flere af kriterierne, men er andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande under 50 pct., er det et "udsat boligområde".

Det kan have vidtgående konsekvenser for boligområdet, lokalsamfundet, daginstitutioner og skoler, når et boligområde bliver til ghetto eller udsat boligområde.

Har et boligområde været ghetto i 4 år, skal 60 % af boligerne nedrives.

Daginstitutioner må maksimalt have 30 % børn, der bor i et udsat boligområde eller ghetto. Det giver store udfordringer for daginstitutioner i den nordlige del af Randers samt for beboerne i områderne.

Status over udsatte boligområder

Hvert år den 1. december offentliggør Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen nye lister over ghettoer og udsatte boligområder. Her følger en status med udgangspunkt i den nyeste liste fra 1. december 2020:

På landsplan er antallet af udsatte boligområder fra 2019 til 2020 reduceret fra 40 til 25.

16 boligområder fordelt på 13 kommuner er kommet af listen siden 2019. Et enkelt nyt område er kommet på. Alle 16 boligområder, der er kommet af listen siden 2019 er nu under kriterie-grænsen for beskæftigelse.

I 2019 havde 21 kommuner udsatte boligområder. I 2020 er det 14 kommuner.

Status for Randers Kommune

Status for Randers Kommune er stort set uændret fra 2019 til 2020. Der er fortsat to boligområder på listen over udsatte boligområder: Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området. Begge boligområder er på listen på grund af en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet og høj andel af beboere uden uddannelse. Tabellen nedenfor viser boligområdernes status i Randers Kommune.

Område	Beboere (+1000) 1. januar 2020	Uden for arb.marked > 40 pct. År 2018-19	Dømte >2,27 pct. År 2018- 19	Kun grundskole >60 pct. 1. jan 2020	Gns. Indkomst < 55 pct År 2018	E & I ikke- vestlige >50 pct. År 2019
Jennumparken	1351	47,9	1,95	68,5	58,6	43,9
Glarbjergvej	1515	44,6	1,46	65,4	59,2	36,7
Hermann Stillings Vej	1027	45,3	2,10	54,1	59,6	17,0

Tabel: Status for ghetto-kriterier i 2020 for Randers Kommune. Røde markeringer angiver, at boligområdet er omfattet af det pågældende ghetto-kriterium. De gule markeringer angiver, at niveauet er mindre end 5 %-point fra kriteriegrænsen. Grønne markeringer angiver, at niveauet er mere end 5 %-point fra kriteriegrænsen. I forhold til kriminalitet er alt under kriterie-grænsen dog markeret gult, da det er meget små tal og meget få personer, der kan bringe et boligområde over kriteriegrænsen.

Såfremt Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området kommer under kriterie-grænsen for enten beskæftigelsen eller uddannelse, vil det pågældende område ikke længere været et udsat boligområde.

Det bemærkes, at Hermann Stillingsvej-området er tæt på at overskride grænsen for kriminalitet-kriteriet, og er således meget tæt på at blive et udsat boligområde.

Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund

Gl. Jennumparken har tidligere været tæt på 50 % beboere med ikke-vestlig baggrund, hvilket ville ændre områdets status fra udsat boligområde til ghetto. Andelen af beboere med ikke vestlig baggrund er faldet de sidste to år. I 2019 var andelen på 44,5 % og i 2020 er den på 43,9 %.

I Glarbjergvej-området er der sket en stigning fra 34,3 i 2019 % til 36,7 % i 2020.

Beskæftigelse

Der ses en lille positiv udvikling i andelen af personer uden for arbejdsmarkedet - hvilket er i tråd med konjunktur-udviklingen i opgørelsesårene fra 2016-2019. Beskæftigelsestal for 2020 kommer først til at indgå i opgørelsen for 2021.

Beregnet på 2019-tal skal antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet reduceres med ca. 60 personer i Gl. Jennumparken for at bringe boligområdet under kriteriegrænsen for beskæftigelse. I Glarbjergvej-området svarer det til ca. 35 personer.

Hermann Stillingsvej-området "slår ud" på beskæftigelseskriteriet, og er meget tæt på at blive et udsat boligområde.

Uddannelse

I forhold til uddannelse er andelen af beboere med kun grundskole (30-59 år) steget i de to udsatte boligområder samt i Hermann Stillingsvej.

I Glarbjergvej-området er der 348 personer (30-59 år) med kun grundskole. Det er 29 personer over kriteriegrænsen. I Gl. Jennumparken er der ligeledes 348 personer i kategorien med kun grundskole - det er her 43 personer over grænsen.

Det er altså ganske få personer der skal flyttes på uddannelseskriteriet for at boligområderne ikke længere er over grænseværdien.

Kriminalitet

Der ses en meget bekymrende udvikling i forhold til kriminaliteten. I Hermann Stillingsvej-området har niveauet været stigende, og det er højere end i Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området. I 2020 er der 2,1 % dømte i Hermann Stillingsvej-området. Årsagen til at boligområdet ikke er blevet et udsat boligområde forårsaget af kriminalitet i 2020 er, at kriteriegrænsen er hævet fra 2,03 % i 2019 til 2,27 % i 2020, som følge af udviklingen i kriminaliteten på landsplan. I absolutte tal er antallet af dømte i Hermann Stillingsvej steget fra 16 i 2018 (2019-listen) til 23 i 2019 (2020-listen).

I Gl. Jennumparken er der ligeledes tale om en stigning i antallet af dømte personer fra 16 i 2018 (2019-listen) til 24 i 2019 (2020-listen) og kriminalitets-niveauet er således også steget i dette område.

I Glarbjergvej-området har der været 17 dømte i såvel 2018 (2019-listen) som 2019 (2020-listen). Opgjort i % er der tale om et mindre fald.

Indkomst

Ingen af boligområderne slår ud på indkomstkriteriet. Det skal dog bemærkes, at indkomstniveauet, som opgøres i forhold til den gennemsnitlige indkomst i regionen er faldet i alle områderne, hvilket således er en uheldig udvikling.

Vigtige opmærksomhedspunkter

Reglerne om, at der maksimalt kan optages 30 % børn fra udsatte boligområder i daginstitutioner, betyder, at mange beboere ikke længere kan få passet deres børn i lokalområdet. Det gør samtidig daginstitutionerne lukningstruede. Der er 4 daginstitutioner, der i dag har væsentligt flere end 30 % børn fra de to udsatte boligområder.

Det kan skabe en meget kontraproduktiv udvikling, der vil hæmme intentionen om at skabe en mere mangfoldig beboersammensætning med flere beboere med job og uddannelse, hvis det ikke længere er muligt at få passet børn i lokale daginstitutioner.

Såfremt det kan lykkes for Randers at få boligområderne af udsatte-listen, eller blot nedbringe til at et enkelt boligområde er udsat, vil det løse udfordringen i forhold til daginstitutionerne.

Såfremt Hermann Stillingsvej-området udvikler sig til et udsat boligområde vil udfordringerne blive større.

Tre daginstitutioner har i en overgangsperiode fået dispensation fra reglerne om maksimalt 30% nyoptagne børn fra udsatte boligområder; Børnehuset Jennumparken, KFUMs institutioner og Den selvejende daginstitution Glentevej. Dispensationen for de tre daginstitutioner er følgende:

2020: Max 60% nyoptagne i institutionen

2021: Max 50% nyoptagne i institutionen

2022: Max 45% nyoptagne i institutionen

2023: Max 40% nyoptagne i institutionen

2024: Max 35% nyoptagne i institutionen

Selvom dispensationen for daginstitutionerne løber til udgangen af 2024, så vil det blandt andet være beskæftigelses-data fra 2022 og 2023, der vil ligge til grund for listen over udsatte boligområder i 2024.

Øget samarbejde mellem boligorganisationer og kommune

Byrådet skal samtidig med denne sag behandle et forslag til en kommende boligsocial helhedsplan for Randers 2021-25. Den boligsociale helhedsplan omfatter Gl. Jennumparken, Glarbjergvej-området, Hermann Stillingsvej-området samt boligområderne ved Energivej og Vangdalen, der kan betegnes som risikoområder.

Den boligsociale helhedsplan indeholder primært aktiviteter for børn, unge og deres familier, der har til formål at styrke deres livsmuligheder, herunder at komme i job og uddannelse.

Den kommende boligsociale helhedsplan adresserer samtidig et øget strategisk samarbejde mellem Randers Kommune og boligorganisationerne. Med fokus på ghettokriterierne skal der arbejdes med påvirkning af beboersammensætningen på kort sigt. Samtidig skal der arbejdes med den langsigtede og strategiske udvikling af byen med henblik på at skabe attraktive boligområder med god sammenhængskraft til den øvrige by.

Økonomi

Der er ikke økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 30: Ny boligsocial helhedsplan for Randers 2021-25 samt udarbejdelse af strategi for parallelsamfundsindsatsen

03.30.05-P16-1-20

Resume

Byrådet skal behandle forslag til en ny boligsocial helhedsplan for Randers 2021-25. Den kommende boligsociale helhedsplan omfatter fem almene boligområder: Gl. Jennumparken, Glarbjergvej-området, Vangdalen, Hermann Stillingsvej-området og Energivej-området. Helhedsplanen skal godkendes af Landsbyggefonden.

Randers Kommune medfinansierer med 1.600.000 kroner kontant samt med erlagte medarbejdertimer og lokaler svarende til 25.128.000 kroner over de fire år.

Det er vurderingen, at det ikke er muligt, at få Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området af listen som "udsat boligområde" alene med de indsatser, der er beskrevet i den boligsociale helhedsplan. Definitionen som "udsat boligområde" medfører bl.a. at daginstitutionerne i området på sigt risikerer at lukke.

Det foreslås derfor, at bestyrelsen bag den boligsociale helhedsplan skal have et bredere fokus og udarbejde en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune. Tilgangen kan indeholde nye udlejningsregler, fysisk omdannelse af områderne, renoveringer, øget annoncering af ledige boliger og andre initiativer, der kan gøre de udsatte boligområder mere attraktive. Initiativerne skal godkendes politisk.

Der afsættes midler til at understøtte dette samarbejde finansieret af rammen til grundkapitalindsatser for nye boliger. Midlerne skal anvendes til at kunne inddrage ekstern viden samt medarbejderressourcer.

Indstilling

Det indstilles til byrådet, via beskæftigelsesudvalget, børne- og familieudvalget, sundhed-, idræts- og kulturudvalget, socialudvalget, udviklingsudvalget, skole- og uddannelsesudvalget samt økonomiudvalget,

1. at forslag til Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 godkendes,
2. at bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan udvikler og implementerer strategi for en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune,
3. at Randers Kommune medfinansierer den boligsociale helhedsplan 2021-25 med erlagte medarbejdertimer og lokaler svarende til 25.128.000 kroner. som det fremgår af økonomiafsnittet,
4. at Randers Kommune medfinansierer den boligsociale helhedsplan 2021-25 med 400.000 kr. årligt svarende til 1,6 mio. kr. i perioden,
5. at de 400.000 kr. årligt finansieres ved tidligere afsatte midler (300.000 kr.) samt midler fra rammen til grundkapital (100.000 kr),
6. at der afsættes 600.000 kr. årligt i 2021-2025 til at udvikle og implementere strategi for en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune,
7. at de 600.000 kr. årligt i 2021-2025 til at udvikle og implementere strategi for en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune finansieres af rammen til grundkapitalindsatser.

Beslutning

1.-7. at indstilles godkendt med 6 stemmer for.

Imod stemte Frank Nørgaard.

Sagsfremstilling

Den nuværende boligsociale helhedsplan for Randers Nordby 2017-21 udløber ultimo juni 2021. Der er derfor udarbejdet forslag til en ny boligsocial helhedsplan for Randers for 2021-25.

En boligsocial helhedsplan består af en række forebyggende og sociale aktiviteter og indsatser rettet mod beboere i et alment boligområde med en stor andel af sårbare og udsatte borgere. Boligorganisationer og kommune kan i fællesskab ansøge Landsbyggefonden om midler til en boligsocial helhedsplan. Dog er der krav om minimum 25 % lokal medfinansiering fra kommune og boligorganisationer.

Den boligsociale helhedsplan bliver til i en forhandling mellem boligorganisationen og Landsbyggefonden og den finansieres for fire år ad gangen.

Når helhedsplanen er igangsat, er den organisatorisk forankret i den lokale boligorganisation, men fungerer som en selvstændig enhed med egen leder og egne medarbejdere, der er placeret i boligområderne.

Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25

På baggrund af en prækvalifikations-ansøgning gav Landsbyggefonden den 17. juni 2020 tilsagn om, at Randers kan modtage 16-17 mio. kroner til en ny boligsocial helhedsplan for 2021-25 afhængig af størrelsen på den lokale medfinansiering.

Beløbet svarer til bevillingen til den nuværende boligsociale helhedsplan for Randers Nordby 2017-21, men midlerne gives under forudsætning om, at der arbejdes med en mere bydækkende indsats og med yderligere to boligområder. Foruden Gl. Jennumparken, Glarbjergvej-området og Vangdalen, skal Hermann Stillingsvej-området og Energivej-området også omfattes af den kommende boligsociale helhedsplan. Hovedvægten i indsatserne skal rettes mod de to udsatte boligområder, Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området.

De fem boligområder er alle beliggende i Randers by i et bælte nord for fjorden. Boligområderne består af etagebyggeri med almene familieboliger.

Forslaget til Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 er udarbejdet i et tæt samarbejde mellem boligorganisationer og Randers Kommune, hvor Bysekretariatet har været tovholder i processen.

Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 følger Landsbyggefondens regulativ om boligsociale indsatser.

Den består af en overordnet strategisk samarbejdsaftale, delaftaler mellem de involverede samarbejdspartnere, hvor alle aktiviteter under helhedsplanen er beskrevet samt et kommissorium og en beredskabsplan.

Den strategiske samarbejdsaftale

Den strategiske samarbejdsaftale afspejler et tættere strategisk samarbejde mellem boligorganisationer og Randers Kommune med henblik på at skabe en positiv udvikling i boligområderne i sammenhæng med den øvrige by. Der er et særligt fokus på de udsatte boligområder.

Den boligsociale helhedsplan kan ikke alene udmønte visionen, men den boligsociale helhedsplan skal ses som en del af en større by-strategisk indsats i Randers.

Delaftalerne

De fire delaftaler beskriver en lang række aktiviteter, der udføres af en lang række kommunale samarbejdspartnere (lokale skoler, daginstitutioner, UU, PPR, Ungdomsskolen, Sundhedsplejen m.fl) og boligsociale medarbejdere. Der er udarbejdet en delaftale med en lang række aktiviteter inden for hver af de fire indsatsområder:

- 1) Uddannelse og livschancer
- 2) Beskæftigelse
- 3) Kriminalitetsforebyggelse
- 4) Sammenhængskraft og medborgerskab

Alle aktiviteter gennemføres i de to udsatte boligområder - Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området - mens der kun gennemføres udvalgte indsatser i de tre øvrige boligområder afhængig af de aktuelle problemkomplekser i boligområderne. Indsatserne fremgår af den vedlagte ansøgning.

Organiseringen af den boligsociale helhedsplan

Det er en bestyrelse og en styregruppe, der i samarbejde har ansvar for den boligsociale helhedsplan. Indsatserne koordineres af Bysekretariatet, der betjener bestyrelsen og styregruppen.

Bestyrelsen har entydig ledelse af Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 samt ansvar for at udvikle strategi for parallelsamfundsindsatsen i et bydækkende perspektiv til godkendelse i Randers Byråd og boligorganisationer (se nedenfor). Bestyrelsen følger monitoreringen af boligområderne i forbindelse med de overordnede mål jf. den strategiske aftale for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25. Bestyrelsen skal desuden sikre en tværgående drøftelse af den boligsociale udvikling i boligområderne.

Bestyrelsen består af direktør for Randers Bolig, forretningsfører for Lejerbo, direktør for Udvikling, Miljø og Teknik, Randers Kommune, direktør for Social og Arbejdsmarked samt familiechefen i Randers Kommune.

Styregruppen skal sikre fremdriften og koordinering af aktiviteterne under de fire delaftaler samt sikre, at målene nås. Styregruppens medlemmer er de ansvarlige ledere i de aktiviteter, der er beskrevet i delaftalerne.

Direktøren for Udvikling, Miljø og Teknik deltager som formand i både bestyrelsen og styregruppen for at sikre sammenhæng, koordinering og synergi mellem de to styrende og ansvarlige organer.

Den politiske proces

Landsbyggefondens direktion har ultimo januar 2021 godkendt forslaget til Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25.

Sagen behandles i februar og marts af alle relevante politiske udvalg i Randers Kommune. Sideløbende med den politiske behandling i Randers Kommune skal forslaget godkendes i boligorganisationernes bestyrelser. Efter byrådets eventuelle godkendelse udarbejdes en godkendelsesskrivelse, som skal sendes til Landsbyggefonden, der så endeligt godkender Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25.

Samlet strategi for parallelsamfundsindsatsen i de udsatte boligområder

Sideløbende med denne sag fremsendes en status på de udsatte boligområder i Randers. Som det fremgår af sagen har det store konsekvenser at et område er defineret som et "udsat boligområde" eller "ghetto".

Har et boligområde været ghetto i 4 år, skal 60 % af boligerne nedrives. Daginstitutioner må maksimalt have 30 % børn, der bor i et udsat boligområde eller ghetto. Det giver store udfordringer for daginstitutioner i den nordlige del af Randers samt for beboerne i områderne.

Det er vurderingen, at det ikke er muligt, at få Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området af listen som "udsat boligområde" alene med de indsatser, der er beskrevet i den boligsociale helhedsplan. Ligeledes er der risiko for, at andre boligområder i Randers - ikke mindst Herman Stillingsvej - udvikler sig til et udsat boligområde.

Det foreslås derfor, at bestyrelsen bag den boligsociale helhedsplan skal have et bredere fokus og udarbejde en mere helhedsorienteret tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune.

De boligsociale initiativer skal suppleres med initiativer såsom renoveringer, omdannelse af boliger, udlejningsregler, fysisk omdannelse, øget beskæftigelsesindsats, øget annoncering af ledige boliger, anvendelse af regler om beboermaksimum, indsats over for kriminelle familier etc. etc. Altså en lang række initiativer og håndtag, som henholdsvis kommune og boligorganisationer kan tage i brug, men som skal koordineres og anvendes i rigtige takt. Hvilke af ovennævnte initiativer der skal tages i brug er ikke fastlagt. Initiativerne vil blive forelagt til politisk behandling.

For at udvikle og styrke dette samarbejde, der skal fjerne stemplet som "udsat boligområde" fra Gl. Jennumparken og Glarbjergvej, skal samarbejdet mellem boligorganisationer og kommune intensiveres markant.

Der skal også anvendes væsentlige ressourcer på analyse og monitoreringen af problemstillingerne i Randers samt undersøgelsen af, hvordan de "værktøjer" til at påvirke beboersammensætningen, som lovgivningen giver mulighed, kan anvendes i Randers og med hvilken effekt.

Ligeledes skal der anlægges et bydækkende perspektiv - også udover den boligsociale helhedsplans områder - for at sikre, at udfordringer ikke blot skubbes rundt blandt boligområder.

Det foreslås derfor, at der anvendes 0,6 mio. kr. årligt fra rammen til grundkapitalindsatser til at understøtte dette arbejde. Midlerne skal anvendes på analyser, data bearbejdning og ekstern bistand samt en deltidsansat kommunal medarbejder, der både har arbejdssted i Bysekretariatet og i Udvikling, Miljø og Teknik. Der er

allerede ansat en sådan medarbejder. Medarbejderen har sammen med sekretariatslederen for Bysekretariatet udarbejdet den boligsociale helhedsplan og har været aflønnet af DUT-midler, der dog udløber. Det har været afgørende for ansøgningen til Landsbyggefonden, at der er denne åbne dør mellem boligorganisationer og kommune.

Økonomi

Landsbyggefonden har givet tilsagn om en bevilling på 17.146.000 kr. til den fire-årige periode for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25.

Randers Kommune bidrager med 1.600.000 kr. kontant samt med erlagte medarbejdertimer og lokaler svarende til 25.128.000 kr.

De 400.000 kr. årligt (1,6 mio. kr. i hele perioden) finansieres ved tidligere afsatte midler (beskæftigelse 300.000) samt 100.000 kr. fra puljen til grundkapitalindskud.

Boligorganisationerne bidrager med 1.428.000 kr. kontant samt med erlagte timer og lokaler svarende til 1.331.000 kr.

Det samlede budget til Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 er således på 45.000.000 kr. over den fire-årige periode.

Der afsættes 600.000 kr. årligt i perioden 2021-2025 til at udvikle og implementere strategi for en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune finansieret af rammen til grundkapital indskud.

Bilag

Strategisk samarbejdsaftale

Delaftale++Uddannelse+og+livschancer

Delaftale - Beskæftigelse

Delaftale++Kriminalitetsforebyggelse

Delaftale++Sammenhængskraft+og+medborgerskab

Beredskabsplan

Kommissorium bestyrelse og styregruppe HP 2021-25 (002)

Samlet milepælsplan

Indberetningsskema

Punkt 31: Sagsstyringsliste pr. 5. februar 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 5. februar 2021 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_5-2-2021

Punkt 32: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 11. februar 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 21. februar 2021.