

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 06-02-2020

Mødedato Torsdag d. 06. februar 2020 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Forslag til Lokalplan 615 og forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 - Etageboliger ved Niels E | 3 |
| Lokalplan 696 - Boliger ved Søndergade i Assentoft. Endelig vedtagelse..... | 5 |
| Lokalplan 700 - Liberalt erhverv, restaurant og boliger i vandtårnet, Hadsundvej 94. Endelig vedtag | 7 |
| Lokalplan 703 - Bolig og erhvervsbebyggelse på Markedsgade 8-10 og Tillæg 37 til Kommuneplan | 9 |
| Lokalplan 704 - Boligområde ved Tjærby Diger Allé og Tillæg 45 til Kommuneplan 2017. Endelig | 12 |
| Igangsætning af planlægning for udvidelse af Cold Hand Winery, Haversmosevej 21..... | 14 |
| Igangsætning af ny planlægning for Solcellepark ved Ilshøj..... | 17 |
| Medlemskab af Vestdansk Filmpulje..... | 20 |
| Godkendelse af anskaffelsessum til 55 almene boliger i Kærsmindeområdet..... | 22 |
| Godkendelse af skema C, A/B Andelsbo afdeling 6 Bjellerupparken..... | 25 |
| Sagsstyringsliste pr. 30. januar 2020..... | 27 |
| Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 6. februar 2020..... | 28 |

Punkt 12: Forslag til Lokalplan 615 og forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 - Etageboliger ved Niels Brocks Gade 1. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-104-18

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for etageboliger på ejendommen Niels Brocks Gade 1, samt et mindre parkeringsareal på ejendommen Niels Ebbesens Gade 6.

Den nye planlægning giver mulighed for etablering af ny bebyggelse med to bygninger i 4-6 etager placeret oven på den eksisterende kælderetage, hvor kælderetagen kan indrettes til parkeringskælder. Ny bebyggelse kan maksimalt opføres til en højde af 21 meter og med en bebyggelsesprocenten på maksimalt 185.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 31 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 615 og forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene,
3. at der i løbet af den offentlige høringsperiode afholdes et borgermøde om planforslagene.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har 15. november 2018 igangsæt ny planlægning for etageboliger på ejendommen Niels Brocks Gade 1 og et areal til parkering på ejendommen Niels Ebbesens Gade 6. I forbindelse med planlægningen har der været afholdt fordebat.

Lokalplanforslaget omfatter et samlet areal på 2.134 m² og ligger øst for Randers bymidte. Lokalplanområdet udgør den vestlige del af den samlede karréstruktur, der afgrænses af Rosenørnsgade mod vest, Niels Ebbesens Gade mod nord, Lene Bredahls Gade mod øst og Niels Brocks Gade mod syd.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet forslag til Lokalplan 615. Planforslagene med forslag til lokalplan og forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 findes i bilag 1.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området i to delområder til henholdsvis boligformål og til parkering for områdets beboere. Planforslaget skal bl.a. sikre, at nyt byggeri og øvrige anlæg indpasses i det eksisterende bymiljø.

Med lokalplanforslaget bliver det muligt at opføre ny bebyggelse med to bygninger i 4-6 etager placeret oven på den eksisterende kælderetage, hvor kælderetagen kan indrettes til parkeringskælder.

Den sydlige bygning består af fire bygningsdele, der fra syd (ved Niels Brocks Gade) mod nord kan opføres i 4 til 6 etager. Den nordlige bygning består af to bygningsdele, der fra nord (ved Niels Ebbesens Gade) mod syd kan opføres i 4 og 5 etager.

Ny bebyggelse kan maksimalt opføres til en højde af 21 meter og bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 185 for lokalplanens område. Lokalplanen fastlægger byggefelter, hvori ny bebyggelse skal

placeres.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår byggeriets højde, etageantal og bebyggelsesgrad. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017.

Med kommuneplantillægget ændres:

- Etageantallet fra højst 3 1/2 til højst 6 etager,
- Den maksimale bygningshøjde hæves fra 15 til 21 meter, og
- Bebyggelsesprocenten hæves fra 100 til 185.

Fordebat

Da ændringerne af kommuneplanen blev vurderet til at være væsentlige, har der været gennemført fordebat i 4 uger i perioden fra 20. marts til 17. april 2019; fordebatten blev selvstændigt behandlet af udviklingsudvalget 20. juni 2019.

Udviklingsudvalget besluttede på baggrund af høringssvarene at reducere bebyggelsen med én fuld etage for at bringe byggeriet i bedre harmoni med karréens øvrige bygninger. Samtidig blev det besluttet at bevare byggeriets varierede højder og facadelinjens forskydninger for at fastholde byggeriets kvalitet og samlede udtryk.

Miljøvurdering

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

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

- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,
- planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse, hvormed den vil indgå som en helhed i området,
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, ikke vil ændre på helhedsoplevelsen af kystlandskabet ved Randers fjord.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Vedtagelse af planforslagene kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da der er tale om en mere betydningsfuld lokalplan og ændring af kommuneplanen, og da der har været afholdt fordebat som led i planlægningen.

Økonomi

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

Bilag

UDKAST - Forslag - LP 615 + T31

Punkt 13: Lokalplan 696 - Boliger ved Søndergade i Assentoft. Endelig vedtagelse.

01.02.05-P16-23-19

Resume

Den 24. oktober 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 696 for boliger ved Søndergade i Assentoft.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at anvende arealerne til tæt-lav boligbebyggelse med et centralt fælles opholdsareal, samt ny vejforbindelse til at forsyne de nye boliger.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 696 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

1.-3. at godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 24. oktober 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 696 for boliger ved Søndergade i Assentoft.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal samt fælleshus.

Planforslaget sikrer, at der etableres et fælles opholdsareal midt i området. Det fælles opholdsareal udlægges svarende til min. 10% af områdets samlede grundareal.

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder med mulighed for tre forskellige typer bebyggelse. Der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng indenfor det enkelte delområde.

I delområde I, II og IV kan bebyggelse opføres i 1 etage og 6 m og i delområde III kan bebyggelse opføres i op til 2 etager og 8,5 m. Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på højst 40% for den enkelte grund.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 29.10.2019 til den 26.11.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 5 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/taet-lav-boligbebyggelse-ved-soendergade-i-assentoft/>

Høringssvarene omhandler:

- Arealforbrug
- nyt boligområde

- Bebyggelsens udseende og omfang
- Veje og parkering
- Beplantning
- Teknisk anlæg
- Støj

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

Høringssvarene giver anledning til følgende justeringer og ændringer ved lokalplanens endelige vedtagelse:

- At der under lokalplanens redegørelse tilføjes et afsnit der beskriver at bebyggelsen skal indpasses i nærområdet på en naturlig måde.
- At der kun gives mulighed for levende hegn i skel mod omgivelserne.
- At der på en strækning på min. 6 m, på begge sider af indkørslen, ikke må etableres levende hegn eller anden beplantning der mindsker oversigtsforholdene ved indkørslen til området.
- At der tilføjes til afsnittet om spildevand, at Randers Kommune, på baggrund af den indsendte geotekniske rapport, vurderer at området kan ændres til spildevandskloakeret i spildevandsplanen, samt at det ikke er nødvendigt at reservere plads til et bassin.
- At der under anden planlægning tilføjes at man opfordrer til at man ikke bruger pesticider mv. indenfor lokalplanområdet.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 2.

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.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse_Lokalplan 696

Punkt 14: Lokalplan 700 - Liberalt erhverv, restaurant og boliger i vandtårnet, Hadsundvej 94. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-35-19

Resume

Den 21. november 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 700 for Boliger og liberalt erhverv i vandtårnet, Hadsundvej 94.

Lokalplanforslaget giver mulighed for omdannelse af Vandtårnet på Hadsundvej til liberalt erhverv, restaurant og boliger.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 3 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 700 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

1.-3. at godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 21. november 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 700 for Boliger og liberalt erhverv i vandtårnet, Hadsundvej 94.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at omdanne Vandtårnet på Hadsundvej til liberalt erhverv, restaurant og boliger.

Ombygningen kan opføres i op til 8 etager og skal opføres i samme højde som den eksisterende vandtank og nedefter. Dette sikrer, at vandtårnets oprindelige form og udtryk bevares med de karakteristiske 6 ben samt trappeopgang.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 27.11.2019 til den 25.12.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 3 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/liberalt-erhverv-restaurant-og-boliger-omdannelse-af-vandtaarnet-paa-hadsundvej/>

Høringssvar (2) er frataget høringsportalen pga. høringssvarets indhold og personfølsomme oplysninger. Høringssvaret er blevet sendt direkte til udvalget.

Høringssvarene omhandler:

- A. Teknisk anlæg
- B. Bebyggelsens udseende og omfang
- C. Indkiksgener
- D. Dagslysforhold

E. Altaner

F. Facade materiale

G. Terrænregulering

H. Skiltning

Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer:

Ad. A.

Forvaltningen anbefaler, at det præciseres i lokalplanen, at nuværende drift er godkendt anvendelse, samt at der fastsættes en bebyggelsesprocent for delområde II.

Ad. E.

Forvaltningen anbefaler, at muliggøres i lokalplanen, at etagerne kan deles op i mindre enheder, og at altanerne skal følge størrelsen på boligenheden.

Ad. F.

Forvaltningen anbefaler, at det muliggøres i lokalplanen, at man kan anvende emaljeret glas som facademateriale.

Ad. G.

Forvaltningen anbefaler, at det præciseres i lokalplanen, at der må foretages terrænregulering ved etablering af parkeringsanlæg.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

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.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til ændringer til Lokalplan 700 - Liberalt erhverv, restaurant og boliger i vandtårnet, Hads

Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Punkt 15: Lokalplan 703 - Bolig og erhvervsbebyggelse på Markedsgade 8-10 og Tillæg 37 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-39-19

Resume

Den 21. november 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 703 for Bolig og erhvervs bebyggelse i Markedsgade 8-10 og Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etagebebyggelse i 3,5 - 6 etager med anvendelse til boliger og erhverv i form af lejligheder og en dagligvarebutik.

Lokalplanen sikrer udlæg til en offentlig sti, der skal give forbindelse mellem Markedsgade og Ridehuset samt Værket.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 6 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at Forslag til Lokalplan 703 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt (bilag 2),
4. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-4. at godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 21. november 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan for Bolig og erhvervs bebyggelse i Markedsgade 8-10 og Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for etagebebyggelse i 3,5 - 6 etager, med anvendelse til boliger og erhverv i form af lejligheder og en dagligvarebutik. Bebyggelsen består af to bygningskomplekser. Nord for hvert bygningskompleks etableres gårdhaver, som udgør det fælles opholdsareal.

De to bygningskomplekser adskilles af et større parkeringstov, der også fungerer som varedgang til dagligvarebutikken.

Lokalplanen sikrer udlæg til en offentlig sti, der skal give forbindelse mellem Markedsgade og Ridehuset, Værket og Realskolen.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om bebyggelsens fremtræden, udformning og materialevalg. Lokalplanen fastlægger, at altaner skal være delvist indeliggende og integreres som en del af facadeudtrykket.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning for dagligvarebutikken for ligeledes at sikre, at bygningens arkitektur respekteres og skiltning tilpasses.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for at:

- Hæve etageantallet fra højst 4,5 til højst 6 etager.
- Udvide bebyggelsesprocenten fra 100% til 160%.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 25.11.2019 til den 23.12.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 6 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/bolig-og-erhvervsbebyggelse-paa-markedsgade-8-10/>

Høringssvarene omhandler:

- A. Bebyggelsens højde (etageantal) og bebyggelsesprocent.
- B. Schousgadekvarteret.
- C. Indbliksgener.
- D. Ødelagt lysindfald.
- E. Vindgener (kastevind).
- F. Støjgener.
- G. Trafikale udfordringer.
- H. Parkeringsmuligheder.
- I. Parkeringskælder.
- J. Arkitektonisk fremtoning.
- K. Udnyttelsen af ejendommen Markedsgade 8-10.

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer:

Ad. F.

Forvaltningen anbefaler, at placering af evt. legeplads fastlægges i lokalplanen, længst væk fra naboer og at der gives mulighed for etablering af skærm mellem byggeriets opholdsarealer og nabobebyggelsen.

Ad. I.

Forvaltningen anbefaler, at muligheden for etablering af parkeringskælder indarbejdes i lokalplanen.

På baggrund af indsigelser angående lysforholdene (D), er der udarbejdet skyggediagrammer som ses i bilag 4. Skyggediagrammerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til ændringer til Lokalplan 703 - Bolig og erhvervs bebyggelse i Markedsgade 8-10

Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 - Bolig og erhvervs bebyggelse på Markedsgade 8-10

Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Skyggediagrammer

Punkt 16: Lokalplan 704 - Boligområde ved Tjærby Diger Allé og Tillæg 45 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-36-19

Resume

Den 18. november 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 704 for Boligområde ved Tjærby Diger Allé og Forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for åben-lav bebyggelse i form af parcelhusgrunde og tæt-lav/åben-lav bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og kompaktgrunde. Lokalplanen sikrer udlæg til fælles opholdsarealer, samt et areal til et naturligt forsinkelsesbassin.

Lokalplanen sikrer områdets landskabelige interesser og kvaliteter, da området er udpeget til at have særlig landskabelige interesser og ligger i kystnærhedszonen. Tilmed ligger nogle af Randers Kommunes mest markante og værdifulde jorddiger i området.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 704 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017 vedtages uden ændringer (bilag 2),
4. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 18. november 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 704 for Boligområde ved Tjærby Diger Allé og Forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for åben-lav bebyggelse i form af parcelhusgrunde og tæt-lav/åben-lav bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og kompaktgrunde.

Planforslaget sikrer, at området indeholder store fælles opholdsarealer og friarealer, der ligger i forbindelse med jorddigerne, som en gennemgående grøn kile.

Endvidere sikrer planforslaget, at der indenfor lokalplanområdet kan etableres forsinkelsesbassin. Bassinet etableres som et naturligt bassin uden hegn.

Lokalplanen sikrer områdets landskabelige interesser og kvaliteter, da området er udpeget til at have særlig landskabelige interesser og ligger i kystnærhedszonen. Tilmed ligger nogle af Randers Kommunes mest markante og værdifulde jorddiger i området.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 udvider eksisterende rammeområde syd for lokalplanområdet, som udlægger området til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 22.11.2019 til den 20.12.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar fra projektudvikleren.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/boligomraade-ved-tjaerby-diger-alle/>

Høringssvarene omhandler:

A. § 5.5 (Parkeringskrav)

Der er uoverensstemmelse mellem lokalplanens redegørelse og § 5.5 omkring parkeringskravet. Lokalplanens § 5.5 bør rettes til 1,5 til tæt-lav bebyggelse og 2 til åben-lav bebyggelse i overensstemmelse med redegørelsesdelen og kommuneplan 2017's fastsatte parkeringsnorm.

B. § 8.1 (Facadematerialer)

På baggrund af en "uheldig bebyggelse" i et andet projektområde, hvor en ejer af har opført et hus i pudsede facadeplader, så ønskes der, at det til bestemmelsen bliver anført, at bebyggelse må opføres i blank mur i tegl eller tegl med en pudset eller vandskuret overflade

Ad A.

Forvaltningen foreslår, at forslaget imødekommes, således der er overensstemmelse mellem § 5.5 og redegørelsen.

Ad B.

Forvaltningen foreslår, at forslaget imødekommes delvist. Forvaltningen foreslår i stedet følgende formulering; "Facader på beboelsesbygninger skal fremstå som blank mur (tegl), eller som pudset/vandskuret tegl".

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen den endelige vedtagelse er i bilag 1.

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 kommuneplantillæggets væsentlige karakter.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til ændringer til Lokalplan 704 - Boligområde ved Tjærby Diger Allé

Tillæg 45 til Kommuneplan 2017 - Boligområde ved Tjærby Diger Allé

Punkt 17: Igangsætning af planlægning for udvidelse af Cold Hand Winery, Haversmosevej 21

01.02.05-G01-57-19

Resume

Cold Hand Winery ønsker igangsat planlægning for en udvidelse med nye bygninger til butik, selskabslokaler, køkken, restaurant, hotel eller bed and breakfast og produktionsbygninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning igangsættes som ansøgt.

Beslutning

1. at godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Cold Hand Winery ønsker, at der igangsættes kommune- og lokalplanlægning for et projekt på arealer omkring virksomhedens adresse på Haversmosevej 21, Læsten, 8920 Randers NV.

Ansøgt projekt

Projektet handler om større bygningsmæssige udvidelser af Cold Hand Winery med nye bygninger til butik, selskabslokaler, køkken, restaurant, hotel eller bed and breakfast og produktionsbygninger. Se projektbeskrivelse i bilag 1.

De nye produktionsbygninger ønskes placeret i sammenhæng med de eksisterende, dvs. i forbindelse med produktionshallen og i området langs med Haversmosevej.

I forbindelse med produktionen er desuden planen, at Cold Hand Winery vil etablere kursus- og selskabslokaler, således at produktion, undervisning og smagninger kan foregå i tæt samspil.

De nuværende og nye bygninger skal forme en naturlig sammenhæng både praktisk, men også arkitektonisk med naturens materialer som udgangspunkt, ved brug af træ på facader og med referencer til den nuværende produktionshal i højden.

Nye produktionsbygninger tænkes at udgøre ca. 1.200 m² og opført i 1-2 etager.

I videre forlængelse af byggeriet imod syd ønskes opført en mindre restaurant (30-40 pers.), et hotel med plads til max. 50 overnattende gæster, en kæmpestor køkkenhave, som vil gøre den lille restaurant (næsten) selvforsynende, frugthaver, bålplads, shelters mv., som skal sammenkædes af et stisystem i naturen.

I lighed med det øvrige byggeri ønskes bygningerne opført i træ.

Hotellet tænkes også udført i træ og i op til 3 etager. De nye besøgs- og oplevelsesfaciliteter ønskes etableret på arealerne syd-vest for produktionsområdet, hvor der er mulighed for at både bygninger, beplantning og natur kan forme en harmonisk sammenhæng.

Hele projektet tænkes at skulle udføres så bæredygtigt som muligt - både med hensyn til byggematerialer (lokalt træ) / opvarmning/ elforsyning/ vandforbrug/ rodzoneanlæg osv.

Nuværende plan- og arealanvendelsesforhold

Projektet ønskes realiseret på en del af den 7,4 ha store landbrugsejendom matr. nr. 7f Læsten By, Læsten, der ejes af Cold Hand Winery, og på matr. nr. 7v Læsten By, Læsten, der er en del af en tilgrænsende landbrugsejendom, der ejes af naboen.

Projektområdet omfatter et areal på i alt 5,8 ha, der ligger i landzone. Området er ikke tidligere omfattet af lokalplanlægning og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer. Der er tale om et større bygge- og anlægsprojekt, som er lokalplanpligtigt. Inden projektet kan realiseres, skal der derfor vedtages et kommuneplantillæg og en lokalplan for området.

Forholdet til kommuneplanen, naturbeskyttelsesloven og habitatdirektivet

Projektområdet er omfattet af retningslinjer for Grøn Danmarkskort, Grøn Struktur, Naturområder og Særlige værdifulde landbrugsområder og lavbundsarealer.

Der er desuden registreret områder med Særlige drikkevandsinteresser og Nitratfølsomme indsatsområder inden for projektområdet.

I området er der desuden registreret beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelsesloven og beskyttede dyrearter efter habitatdirektivet. Se oversigtskort i bilag 2.

Grøn Danmarkskort omfatter bl.a. kortlagte naturområder og § 3 beskyttede naturområder. Det fremgår af kommuneplanen, at naturindsatsen i disse områder skal prioriteres højt.

Grøn struktur er områder, der efter kommuneplanen skal friholdes for byudvikling, med mindre der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse.

Naturområder omfatter eksisterende natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden i naturområder, der er omfattet af § 3, må som udgangspunkt ikke ændres. Kun i særlige tilfælde kan der tillades ændringer i tilstanden.

Særlige værdifulde landbrugsområder er områder, hvor der efter kommuneplanen kan etableres store husdyrbrug, og som så vidt muligt skal forblive i jordbrugsdrift.

Lavbundsarealer er områder, der efter kommuneplanen skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan hindre naturgenopretning. Planlægning for anlæg på lavbundsarealer skal baseres på risikoen for forhøjet vandstand.

Fordebat

Da det ansøgte projekt medfører en større ændring af kommuneplanen, skal der udarbejdes et fordebat-hæfte, der skal sendes i 4 ugers fordebat, inden planforslag kan indstilles til vedtagelse.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at projektet vil kunne realiseres, hvis der tages særlige hensyn til naturværdier og lavbundsforhold i området.

Lokalplanen bør udlægge området til rekreative formål med mulighed for butik, selskabslokaler, køkken, restaurant, hotel, bed and breakfast og produktionsbygninger.

Nye bygninger skal placeres uden for områder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og uden for områder, hvor der er registrerede beskyttede dyrearter efter habitatdirektivet.

Nye bygninger bør opføres kun i op til maks. 2 etager. Udformningen af bygningerne bør tilpasses til det åbne land, og fx opføres i træ, der enten fremstår ubehandlet eller bliver malet i mørke afdæmpede jordfarver.

Parkeringsarealer bør udlægges i tæt ved Haversmosevej, på den østlige side af vejen, hvor alle virksomhedens bygninger i forvejen ligger.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1. Oversigtskort til igangsætning.

Bilag 2. Projektbeskrivelse - Cold Hand Winery.

Bilag 3. 8 oversigtskort over KP retningslinjer m.m.

Punkt 18: Igangsætning af ny planlægning for Solcellepark ved Ilshøj

01.02.05-P16-4-20

Resume

Forvaltningen forelagde et forslag til lokalplan 710 - Solcellepark ved Ilshøj for udviklingsudvalget på mødet den 21. november 2019. Udvalget besluttede at sende forslaget tilbage med henblik på afklaring af mulighederne for en alternativ placering.

European Energy A/S (ansøger) har fremsendt et notat, der beskriver en mulig alternativ placering. Ændringen af afgrænsningen af området betyder, at der skal gennemføres en ny planlægning for solcelleparken ved Ilshøj. Der ansøges fortsat om etablering af solcelleanlæg, transformerstation og mindre teknikbygninger.

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

Godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen forelagde på udviklingsudvalgets møde den 21. november 2019 forslag til lokalplan 710 og forslag til tillæg 54 til kommuneplanen med henblik på godkendelse til offentlig høring. Udviklingsudvalget besluttede at tilbagesende sagen med henblik på afklaring af mulighederne for en alternativ placering.

European Energy A/S (ansøger) har fremsendt et notat, "Solceller mellem Øster Tørslev og Tvede. Alternative arealer ved Gjessinggård eller tilretning af område ved Ilshøj". Notatet er vedhæftet i bilag 1. Notatet belyser mulighederne for at placere solcelleparken på arealer beliggende nærmere Gjessinggård samt en alternativ afgrænsning af lokalplanområdet ved Ilshøj. Med notatet konkluderes, at arealerne ved Ilshøj er bedst egnede, hvorfor der lægges op til en planlægning for et tilrettet område - med mindre visuelle påvirkninger af det omkringliggende landskab.

Der stilles forslag om en ny områdeafgrænsning, hvor det oprindelige lokalplanområde reduceres mod øst (væk fra Udbyhøjvej) og udvides mod vest. På denne måde placeres solcellerne under og på begge sider af de nordligste vindmøller.

Området med solceller trækkes markant længere væk fra Øster Tørslev og dermed også udenfor kystnærhedszonen.

Det nye område berører ikke landskabelige eller kulturelt betingede udpegninger. Det ansøgte projektområde anvendes i dag til landbrugsjord og udgør i alt ca. 97 ha. Afgrænsningen af det ansøgte areal ses af bilag 2.

Der ligger to gårde indenfor det udvidede område langs Søndergårdsvej. Begge gårde er ejet af lodsejer. Ved Søndergårdsvej trækkes panelerne 20-25 meter væk fra midten af vejen.

Der ansøges fortsat om etablering af solcelleanlæg, transformerstation og mindre teknikbygninger.

Der ønskes fortsat planlagt for solcellepaneler med en højde på op til 4 meter. Højden sikrer mulighed for at etablere solceller, baseret på den nyeste teknologi, der giver en større produktion af el end de traditionelle løsninger. I bilag 3 findes "ansøgning om udarbejdelse af lokalplan solcelleanlæg ved Ilshøj, Randers Kommune".

Planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Forvaltningen vurderer, at projektet kræver, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Planlægning for solcelleparken kan ikke rummes indenfor gældende rammer i Kommuneplan 2017. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen, hvor området udlægges til teknisk anlæg, solenergianlæg med tilhørende teknikbygninger.

Projektet er i uoverensstemmelse med følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Solenergi- for så vidt angår højden på solcellemodulerne, der ønskes øget fra 2,5 meter til 4 meter.

Planlægningen omfatter redegørelse herfor.

Særligt værdifulde landbrugsområder. Der er tale om midlertidige anlæg, der giver mulighed for at føre arealerne tilbage til landbrugsdrift. Den ændrede arealanvendelse kræver godkendelse efter landbrugsloven. Landbrugsstyrelsen er myndighed på området.

Områder med særlige drikkevandsinteresser. Planlægning for en solcellepark vurderes at kunne ske på en måde, hvorpå der tages de nødvendige hensyn til grundvandsinteresserne.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, skal byrådet 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, 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.

Forhold til klimaplanen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, der kan bidrage positivt til en øget produktion af vedvarende energi i Randers Kommune. En solcellepark vurderes at være et godt supplement til de eksisterende vindmøller i området. Kombinationen af sol- og vindenergi er medvirkende til at øge forsyningssikkerheden og give en kontinuerlig strømproduktion i området.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør udlægge området til teknisk anlæg med mulighed for etablering af solcellepark, transformerstation og tekniske småbygninger.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at der stilles krav om afskærmende beplantning.

For at mindske risikoen for refleksioner fra anlægget bør der stilles krav om, at solpanelerne er ikke-reflekterende og at bygninger m.v. skal opføres i ensartede materialer, have samme udformning og diskret farve. Der gives mulighed for at udlægge arealet som naturligt græsareal, der vedligeholdes ved afgræsning med dyr. Der gives i planen mulighed for etablering af læskure m.v. til brug for dyrehold.

Området ligger i landzone og bør forblive i landzone.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering efter miljøvurderingsloven. Det gælder for både planer og det konkrete projekt. Hvis der er krav om miljøvurdering af det konkrete projekt (VVM), skal der ske offentlig høring om indholdet i miljøkonsekvensrapporten, inden den udarbejdes. Dette sker i så fald sammen med fordebatten.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen.

Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

Bilag

Notat - Alternativ placering af solcellepark ved Ilshøj

Kortbilag - områdeafgrænsning Solceller ved ilshøj

Ansøgning Lokalplan_solceller_ilshøj-200120.pdf

Punkt 19: Medlemskab af Vestdansk Filmpulje

24.00.00-A00-9-14

Resume

Randers Kommunes medlemskab af den Vestdanske Filmpulje udløb med udgangen af 2019.

Med udsigten til at kunne høste flere frugter af et fortsat medlemskab - qua hidtidig indsats og kommende filmsatsninger med Randers som udgangspunkt - anbefaler forvaltningen, at medlemskabet fornyes og at der bevilges kr. 300.000 kr. for årene 2020 og 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at medlemskabet af Vestdansk Filmpulje for 2020 og 2021 tiltrædes og at kontingentet på op til kr. 300.000 kr. finansieres af Erhvervspuljen.

Beslutning

Godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har siden 2014 været medlem af den Vestdanske Filmpulje, der er en regional filmfond. Fonden støtter en række forskellige typer film- og medieproduktioner, som understøtter udviklingen af produktionsmiljøer i det vestdanske område.

Resultaterne af den indsats, der er gjort i perioden for at få lokale filmfolk til at benytte støttemulighederne via den Vestdanske Filmpulje, har ladet vente på sig, men ser nu så småt ud til at bærer frugt.

Det er på denne baggrund og udsigten til større kommende filmsatsninger med Randers som udgangspunkt (navnlig Hvidstengruppen 2), at forvaltningen anbefaler, at medlemskabet fornyes to år frem - for årene 2020 og 2021.

Det er i perioden fra 2014 og frem lykkes at identificere og inddrage store dele af filmmiljøet i Randers Kommune med henblik på at udvikle filmkulturen og produktionsmiljøet i Randers Kommune lokalt.

Der er således skabt et velfungerende filmnetværk/filmforum, som ellers ikke ville være blevet til virkelighed. Deltagerne i dette filmforum har givet udtryk for, at de finder det særdeles givtigt, at der er fokus på det kreative erhverv og at der er taget initiativ til, at de kan mødes med andre filmfolk i egen kommune.

Der er i perioden gjort flere tiltag for at få filmmiljøet i Randers til at søge den Vestdanske Filmpulje. Tiltagene har haft karakter af fælles arrangementer, videndeling samt individuel sparring på løse ideer såvel som konkrete projektansøgninger.

I perioden fra 2014 og frem er det også lykket at få premiere på filmene "Comeback" og "Guldkysten" i Randers. Begge film er endvidere indspillet helt eller delvist i Randers som følge af de investeringer, der er gjort i relation til filmindsatsen. Det er også lykket at få nogle lokale filmfolk fra det etablerede netværk til at søge støtte via den Vestdanske Filmpulje.

Hidtil har et års medlemskab af Filmpuljen beløbet sig til 1 kr. pr. indbygger i kommunen. Kommunen har bundet sig for et år af gangen. Der er nu lagt op til, at der fra 2020 skal afsættes 1,50 kr. pr. indbygger for et års medlemskab.

I det tilfælde at medlemskabet af Filmpuljen fornyes bibeholdes en plads i fondens bestyrelse. I øjeblikket er Randers Kommune repræsenteret ved Jens Peter Hansen.

Økonomi

Fra 2020 skal der afsættes 1,50 kr. pr. indbygger for et års medlemskab af filmpuljen.

Da folketallet i Randers Kommune var 97.886 - ultimo 2019, jf. Danmarks Statistik, og der ikke forventes store

udsving i befolkningsudviklingen i 2020 og 2021, forventes de to år samlet medlemskab af filmpuljen ikke at beløbe sig til mere end maksimalt 300.000 kr., som forslås finansieret af erhvervspuljen.

Punkt 20: Godkendelse af anskaffelsessum til 55 almene boliger i Kærsmindeområdet

03.02.13-P19-4-19

Resume

Kuben Management har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 61, Bølgen, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelsen af 55 nye almene boliger i Kærsmindeområdet (skema B).

Byrådet godkendte den 12. november 2018 skema A, hvor der blev meddelt tilsagn til projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at skema B for opførelse af 55 almene familieboliger i Kærsmindeområdet godkendes med en samlet anskaffelsessum på 111,2 mio. kr. inkl. moms og en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 894 kr. pr. pr. kvm. pr. år excl. vand, varme, el og antennebidrag,
2. at hjemtagelse af realkreditbelåning i henhold til finansieringsplan godkendes,
3. at Randers Kommune yder kommunal garanti på 60 % af den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi,
4. at det kommunale grundkapitallån på 11,2 mio. kr. godkendes.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt med 4 stemmer for.

Imod stemte Christian Brøns, Lars Søgaard og Frank Nørgaard.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 61, Bølgen, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af 55 nye almene familieboliger (skema B).

Beskrivelse af projektet

Byggeriet omfatter opførelsen af 55 almene familieboliger, beliggende på Gartnervej 1-49 og Skomagervej 2-52 i det tidligere Kærsmindebadsområde. Byggeriets samlede bruttoetageareal udgør 5563 kvm., svarende til et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 101 kvm. pr. lejemål.

Sammensætningen af lejemål er planlagt således:

1-plans boliger:

- 7 stk. 2-rums boliger á 41 kvm.
- 14 stk. 3-rums boliger á 105 kvm.
- 14 stk. 4-rums boliger á 114 kvm.

2-plans boliger:

- 10 stk. 4-rums boliger á 108 kvm.
- 10 stk. 4-rums boliger á 113 kvm.

Projektøkonomi

Byrådet godkendte skema A den 12. november 2018, og herunder at Randers Kommune yder grundkapitalindsud på 10,8 mio. kr. samt at der stilles kommunal garanti overfor staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi.

Da rammebeløbet til opførelse af alment byggeri (maksimumbeløb) reguleres én gang årligt, og da godkendelse af skema A skete med baggrund i rammebeløbet for 2017, er der et ønske om en opregulering af rammebeløbet fra 2017-tal til 2019-tal, hvilket svarer til en stigning på 630 kr. pr. kvm. Der kunne søges om opregulering til 2020-tal, men Randers Boligforening af 1940 ønsker ikke at øge huslejen mere end nødvendigt af hensyn til de fremtidige lejere af boligerne, hvorfor der alene søges om opregulering til 2019-tal.

Årsagen til, at der er opstået behov for opregulering af rammebeløbet og heraf følgende revidering af budgettet, er, at der efter afholdt licitation har vist sig at være en behov for at regulere som følge af konjunkturerne og dyrere håndværkerpriser. Da boligforeningen samtidig ønsker at sikre, at kvaliteten af boligerne og materialevalget bibeholdes, samt at afdelingen får økonomi til at etablere udvendige fælles faciliteter (fx legeplads), er det nødvendigt at opregulere rammebeløbet.

Regulering af rammebeløbet, og dermed anskaffelsessummen, medfører, at:

- Den samlede anskaffelsessum udgør ca. 111,5 mio. kr. Anskaffelsessummen var ved skema A opgjort til ca. 108 mio. kr. Det kommunale grundkapitalindskud udgør 10% af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen medfører, at det kommunale grundkapitallån stiger med 0,4 mio. kr.
- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt ca. 60 % af lånets størrelse, hvilket er marginalt højere end den foreløbigt beregnede garantiprocent ved tidspunktet for godkendelse af skema A, hvor det var 59 %.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 894 kr. pr. kvm pr. år. excl. vand, el, varme og antenne. Ved tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 875 kr. pr. kvm. pr. år excl. el, vand, varme og antenne.

Vedrørende fordeling af udgifter i skema B i forhold til skema A er der sket en stigning i de samlede entreprisudgifter på 3.517.000 kr. Herudover er der blevet afsat ekstra udgifter til bygherreleverancer, uforudsete udgifter og til byggelånsrenter.

Den samlede merudgift er dækket ved henholdsvis ovenstående regulering af rammebeløbet, besparelser på teknisk rådgivning og byggesagshonorar til samarbejdspartnere og udgifter til byggeadministration samt en generel revidering af det samlede budget.

Det samlede projekt holder sig således inden for det maksimale rammebeløb for 2019. Det er forvaltningens vurdering, at lejeniveauet trods stigningen i forhold til skema A, fortsat er på et niveau, hvor boligerne vil kunne udlejes, når byggeriet er færdiggjort.

Finansieringsplan

En godkendelse af skema B omfatter tillige godkendelse af finansieringen, der er sammensat på følgende måde:

- støttede lån (realkredit) 88 %: 98.105.000 kr.
- grundkapitallån 10 %: 11.148.000 kr.
- beboerindskud 2 %: 2.230.000 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør 111.483.000 kr.

Kontrol af udbud

Kommunen har ifølge almenboliglovgivningen pligt til at påse, at reglerne om udbud er overholdt, førend der gives endeligt tilsagn til skema B for projektet. I den forbindelse har forvaltningen drøftet spørgsmålet med Kuben Management og modtaget dokumentation for, at Randers Boligforening af 1940 som ordregivende myndighed har overholdt de gældende udbudsregler.

Øvrige forhold

Forvaltningen har ved behandlingen af skema B påset, at der ligger en byggetilladelse udstedt af Randers Kommune den 23. september 2019. Randers Boligforening af 1940 er forpligtet til at opfylde samtlige vilkår fastsat i byggetilladelsen i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der opnås dispensation fra plan- eller bygningsmyndighederne.

Forvaltningen har ligeledes påset, at der er indsendt en plan for styring af logistik på byggepladsen, samt en totaløkonomisk vurdering, som loven kræver.

Økonomi

Med godkendelse af det fremsendte skema B vil det kommunale grundkapitallån blive på 11,148.000 mio. kr.

Grundkapitallånet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille garanti over for staten for realkreditlånet på 98.105.000 kr. for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet bergnet til maksimalt at udgøre 60 % af lånets størrelse.

Bilag

BOSSINF Skema B.pdf

Punkt 21: Godkendelse af skema C, A/B Andelsbo afdeling 6 Bjellerupparken

03.02.14-P19-5-19

Resume

Kuben Management har på vegne af A/B Andelsbo, afdeling 6 Bjellerupparken, fremsendt ansøgning om godkendelse af skema C for reovering af 214 boliger beliggende i Bjellerupparken, Dronningborg.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget

1. at de støttede arbejder forhøjes med 0,2 mio. kr. og en eventuel stigning i garantierklæringen godkendes
2. at skema C for reovering i afdeling 6 A/B Andelsbo, Bjellerupparken godkendes med en samlet anlægssum på 189,2 mio. kr.

Beslutning

1.-2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af A/B Andelsbo, afdeling 6, Bjellerupparken, fremsendt skema C (endeligt byggeregnskab) til godkendelse i forbindelse med en gennemgribende reovering og ombygning af i alt 214 lejemål og udenomsarealer som en del af en helhedsplan for afdelingen.

Reoveringen indebar en omfattende reovering af klimaskærm, udskiftning af døre og vinduer, udskiftning af badeværelser og tekniske installationer, samt udskiftning af de mest udtjente køkkener. Derudover er der etableret varmegenvinding og miljøforbedrende foranstaltninger. Som en del af helhedsplanen er 24 af lejemålene endvidere blevet indrettet efter Landsbyggefondens principper om tilgængelighed.

Skema B blev godkendt af økonomiudvalget den 24. august 2015 med en samlet anskaffelsessum på 189,2 mio. kr. fordelt med 137 mio. kr. støttede arbejder og 52,2 mio. kr. ustøttede arbejder.

Tilsynet med almene boliger har nu modtaget skema C (endeligt byggeregnskab) og det viser ingen ændring i den samlet anskaffelssum på 189,2 mio. kr. De støttede arbejder er dog blevet 0,2 mio. kr. dyrere end godkendt ved skema B og de ustøttede arbejder har realiseret et mindreforbrug på 0,2 mio. kr. i forhold til det godkendte skema B. Merforbruget for de støttede arbejder skyldes flere udgifter til PCB arbejde og indeksreguleringer end først antaget og er medtaget som støttet arbejde, da det retteligt hører herunder.

Merforbruget kan få betydning for Randers Kommune og den kommunale garanti for det støttede lån på 94,4 pct. som økonomiudvalget godkendte den 24. august 2015.

Landsbyggefonden fremsendte den 28. november 2017 på vegne af boligforeningen en ansøgning om tilladelse til brug af reguleringskontomidler. En reguleringskonto er en konto, hvor støttemidler, der er opsamlet som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter, henlægges på.

Landsbyggefonden anmodede på A/B Andelsbo vegne Randers Kommune om at give tilsagn til, at de opsparede midler på reguleringskontoen kunne anvendes til meromkostninger i reoveringsarbejdet og gennemførelse af ekstra miljøarbejder. I ansøgningen fremhævede Landsbyggefonden, at de støttede arbejder ved godkendelse vil få en bevilliget forhøjelse på 1.85 mio. kr. til dækning af PCB sanering og indeksregulering.

Tilsyn med almene boliger godkendte forhøjelsen, som blev indregnet som en forhøjelse i den samlet anskaffelsessum. Ved skema C er der dog kun brugt 0,2 mio. kr. af denne indregnede forhøjelse.

Det er denne forhøjelse, der nu ansøges om endelig godkendelse af fra kommunalbestyrelsen. Landsbyggefonden og boligorganisationen har godkendt forhøjelsen.

Ved behandling af skema B blev der godkendt en huslejestigning på 225 kr. pr. kvm. Den fremtidige husleje efter renovering vil dermed udgøre 743 kr. pr. kvm. pr. år. Denne leje er fastholdt, og der ses ingen ændringer i huslejeniveauet ved skema C.

Økonomi

Byrådet har ved behandling af skema B godkendt at stille kommunal garanti for det støttede realkreditlån på 137 mio. kr. Den kommunale garanti udgør 94,4 pct. for den del af det støttede realkreditlån, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Da der er tale om en renovering med en helhedsplan for området, stiller Landsbyggefonden regaranti for 50 % af et eventuelt tab som følge af garantiforpligtelsen.

Da der har været et merforbrug for de støttede arbejder på 0,2 mio. kr. er det støttede lån steget tilsvarende, så det nu udgør 137,2 mio. kr. Den kommunale garantistillelse er dermed steget med maksimalt 0,2 mio. kr. i forhold til det tidligere godkendte beløb.

Punkt 22: Sagsstyringsliste pr. 30. januar 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 30. januar 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_30-1-2020

Punkt 23: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 6. februar 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 6. februar 2020.