

REFERAT Miljø- og teknikudvalget 2012 - 2021 d. 20-06-2016

Mødedato Mandag d. 20. juni 2016 kl. 14:00

Mødested E.3.12 - Det gamle rådhus

Indholdsfortegnelse

Fremrykning af budget til investeringer i køretøjer og materiel i Ejendomsservice.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 20 - Detailhandelsrevision. Indkomne bemærkninger	5
Ombygning af bevaringsværdig bygning, Søren Møllers Gades Skole.....	10
Lukket.....	13

Punkt 129: Fremrykning af budget til investeringer i køretøjer og materiel i Ejendomsservice

82.00.00-000-1-16

Resume

Ejendomsservice fremlægger orientering om investeringer i køretøjer og materiel i 2016 samt redegørelse for afdragsmodel heraf.

Sagsfremstilling

Ejendomsservice har haft et behov for at investere i køretøjer og materiel til driften af kommunens bygningsmasse. Da Ejendomsservice er nyetableret, har der ikke været mulighed for at spare op til investeringen, men for kommunens aftaleenheder - herunder Ejendomsservice - kan det ikke betale sig at lease køretøjer og materiel, da det er en dyrere løsning frem for at købe. Det skyldes, at der er en løbende omkostning ved leasing i form af forrentning af leasingydelsen. Derfor har Ejendomsservice valgt at købe køretøjer og materiel fremfor at lease.

Behovet for investeringer i køretøjer og materiel er begrundet i opbygning og organisering af Ejendomsservice. Ejendomsservice er organiseret i 19 servicedistriktsområder. I hvert servicedistrikt er der en serviceleder samt et antal service- og rengøringsmedarbejdere. Servicelederne har det overordnede ansvar for distriktets bygninger og den daglige koordinering af opgaverne i teamet. Servicelederne har et behov for at komme rundt i servicedistrikterne, hvorfor der opstod et behov for investering i køretøjer og materiel hertil.

Udover de 19 servicedistriktsområder er der også fire tværgående specialteams, der arbejder på tværs af hele kommunen, som også har et behov for transport af materiel og mandskab.

I 2016 blev der gennemført et udbud, som resulterede i, at Ejendomsservice investerede i 25 køretøjer og materiel herunder fire trailere. Prisen for køretøjerne og materiellet blev 4,178 mio. kr.

Udover det nuværende antal køretøjer og materiel er der et behov for fremtidige investeringer i 2016 på ca. 0,516 mio. kr. De fremtidige investeringer består bl.a. af køretøjer til de tværgående specialteams.

I alt bliver prisen for investeringerne i køretøjer og materiel på 4,694 mio. kr.

Ejendomsservices behov for investeringer forventes at ske efter en udskiftningsplan.

Økonomi

Nedenfor ses de indkøbte og fremtidige indkøb af køretøjer og materiel, som ønskes finansieret igennem årlige budgetjusteringer.

Investeringer i køretøjer og materiel i 2016 (1.000 kr.)	
Køretøjer	3.865
Materiel herunder trailere	313
Samlet sum (A)	4.178
Fremtidige investeringer i 2016 (1.000 kr.)	
To stk. varevogne	370
To stk. trailere	22
Andele af traktorer	124
Samlet sum (B)	516
Samlet sum (A + B)	4.694

Investeringer i køretøjer og materiel på i alt 4,694 mio. kr. i år 2016 kan finansieres over driften over en 6-årig periode med et afdrag på 0,782 mio. kr. årligt med start år 2017. Afdraget ønskes indarbejdet i Ejendomsservices budget ved en fremrykning af budget fra perioden 2017-22 til budget 2016, hvor udgiften afholdes. Ved budgetopfølgning pr. ultimo juni 2016 indstilles der derfor, at der fremrykkes et budget til 2016 på 4.694 mio. kr. ved en årlig budgetreduktion på 0,782 mio. kr. i årene 2017 til 2022.

Formålet ved at fremrykke budgettet frem for at finansiere via Ejendomsservices overførselsadgang er at fordele

konsekvenserne af investeringerne jævnt i afdragsperioden for dermed at undgå, at restgælden skal overføres fra år til år. Herved sikres samtidigt, at budgettet i overslagsårene afspejler den forventede afdragsplan.

Plan for afdrag af investeringer i køretøjer og materiel i årene 2016-22							
1.000 kr.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I alt
Drift af bygninger	696	696	696	696	696	696	4.178
Fremtidige investeringer i drift af bygninger	86	86	86	86	86	86	516
I alt	782	782	782	782	782	782	4.694

Af budgettekniske årsager forslås, at det samlede afdrag for 2020-22 bevilges i budget 2020, og efterfølgende fordeles i årene 2020-2022 ved en teknisk korrektion i forbindelse med den årlige budgetlægning. Bevillingsbehovet fremgår herefter af nedenstående tabel.

Bevillingsbehov (hvor årene 2020-22 er summeret)						
1.000 kr.	2016	2017	2018	2019	2020-22*	I alt
Drift af bygninger	4.178	-696	-696	-696	-2.089	0
Fremtidige investeringer drift af bygninger	516	-86	-86	-86	-258	0
I alt	4.694	-782	-782	-782	-2.347	0

*) Det samlede afdrag for årene 2020-22 placeres midlertidigt i budget 2020, men omplaceres til nyt overslagsår ved en teknisk korrektion ifm. budgetlægningen for 2017.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

at orienteringen om investeringer i køretøjer og materiel i 2016 tages til efterretning, og

at den fremlagte afdragsmodel og de bevillingsmæssige konsekvenser medtages i budgetopfølgning pr. ultimo juni 2016.

Beslutning

Tiltrådt.

Bjarne Overmark begærede sagen behandlet i byrådet.

Mark Pring deltog som stedfortræder for Lars Søgaard. Christian Boldsen deltog som stedfortræder for Jens Peter Hansen. Bjarne Overmark deltog som stedfortræder for Kim Kristensen.

Punkt 130: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 20 - Detailhandelsrevision. Indkomne bemærkninger og forslag om endelig vedtagelse

01.02.15-P15-2-14

Resume

Den 8. februar 2016 vedtog Randers Byråd forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 - Revision af kommuneplanens retningslinjer og rammer for detailhandel med henblik på offentlig høring. Kommuneplantillægget har været i høring fra den 2. marts 2016 til 27. april 2016. Ved fristens udløb var der kommet høringssvar/bemærkninger fra 9 parter, hvoraf 1 indeholdt en underskriftsindsamling med 860 underskrifter. Et indlæg er dialog med Erhvervsstyrelsen.

Sagsfremstilling

Den 8. februar 2016 vedtog Randers Byråd forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 - Revision af kommuneplanens retningslinjer og rammer for detailhandel med henblik på offentliggørelse i 8 uger.

Kommuneplantillægget har været i høring fra den 2. marts 2016 til 27. april 2016.

Ved fristens udløb var der kommet følgende høringssvar/bemærkninger:

1. Mødereferat fra møde mellem Erhvervsstyrelsen og Randers Kommune af 18. marts 2016 samt Randers Kommunes kvittering herfor.
2. Høringssvar fra PRO Developments A/S af 26. april 2016.
3. Ansøgning/Ændringsforslag fra Rema1000 vedrørende Over Hornbæk.
4. Bemærkninger fra Amsler Arkitektur på vegne af en kreds af grundejere og erhvervsdrivende langs Århusvej.
5. Indsigelse/ændringsforslag fra DagligBrugsen i Harridslev.
6. Ændringsforslag fra Damm's forlagsbogbinderi om mulighed for butik / boliger på erhvervsjendommene ved Hvedevej / Mariagervej.
7. Indsigelse fra SuperBrugsen i Assentoft mod flytning af Assentoft bymidte til Skovvangsvej / Grenåvej.
8. Indsigelse fra Assentoft Slagterforretning ved Christian Primby mod flytning af Assentoft bymidte til Skovvangsvej / Grenåvej.
9. Indsigelse fra Essenbæk Håndværker- og Borgerforening mod flytning af bymidten i Assentoft til Skovvangsvej / Grenåvej vedlagt 860 underskrifter mod at "Assentoft Centrum" flyttes.

Høringssvar fremgår af bilag 2. Forvaltningen gennemgår i bilag 3 de modtagne bemærkninger og stiller forslag til behandling af disse.

I det følgende resumeres høringssvar for hvert enkelt område ud fra geografi samt forvaltningens forslag til behandling.

Assentoft

Forvaltningen har holdt et møde med Erhvervsstyrelsen, som oplyste, at Erhvervsstyrelsen ikke kan godkende, at den nuværende bymidte i Assentoft bliver ændret til lokalcenter. Men styrelsen vil kunne godkende, at den nuværende bymidte i stedet udvides mod øst til at omfatte arealet ved Skovvangsvej. Ligeledes kan Erhvervsstyrelsen ikke godkende, at der etableres et nyt lokalcenter i Drastrup, da der ikke er grundlag for dette. Kommunen kvitterede for dette, hvorved Erhvervsstyrelsen ikke har nedlagt veto.

Der foreligger endvidere flere høringssvar vedr. Assentoft, herunder en underskriftsindsamling med 860 underskrifter. Høringssvarene er imod flytning af butiksområdet "Assentoft bymidte" fra Storegade til Skovvangsvej / Gl. Grenåvej.

Den 20. april 2016 afholdt forvaltningen et møde med repræsentanter for handelslivet i Assentoft om kommuneplantillægget. Referatet er medtaget som bilag 5.

Forvaltningen anbefaler, at bymidten udvides i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens bemærkninger. Forvaltningen har udarbejdet en skitse til, hvordan en udvidelse af bymidten kan afgrænses. Skitsen er i bilag 4. Da der er tale om en større udvidelse af bymidten, vil der skulle ske fornyet fremlæggelse af kommuneplantillægget. Samtidig vurderer forvaltningen, at der er behov for yderligere dialog med erhvervsliv og borgere i Assentoft. Forvaltningen foreslår derfor, at ændringer i bymidten i Assentoft og lokalcenteret i Drastrup tages ud af kommuneplantillægget, og at der efterfølgende udarbejdes et kommuneplantillæg for Assentoft bymidte enten som et selvstændigt kommuneplantillæg eller som en del af kommuneplanrevision 2017. Derved bibeholdes den nuværende bymidte i Assentoft og den resterende del af

kommuneplantillæg nr. 20 kan vedtages endeligt.

Bydelscenter Ydervang

Projektudvikler ønsker, at rammen til detailhandel udvides med 1.400 m² ud over de af forvaltningen foreslåede 1.500 m², sådan at den fremtidige samlede ramme for detailhandel øges fra 11.300 m² til 12.700 m².

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslaget vedrørende en forøgelse af rammen i Bydelscenter Ydervang imødekommes. Derved vil der være mulighed for at etablere den ønskede nye detailhandel i området.

Grundejer stiller forslag til en udvidelse af bydelscentret ved Ydervang mod syd, så ejendommen på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej kan anvendes til detailhandel. Det er jf. planloven ikke muligt at udvide bydelscentret, så det kan omfatte ejendommen. Forvaltningen foreslår derfor, at ændringsforslaget afvises.

Over Hornbæk

Der stilles forslag om etablering af yderligere en butik til dagligvarer i Over Hornbæk. Dette har tidligere været drøftet, og byrådet besluttede den 26. oktober 2016, at der ikke skulle gives mulighed for dette.

Rema 1000 har ansøgt om en udvidelse af den eksisterende butik i Over Hornbæk med ca. 150 m² til 1000 m² ekskl. personalefaciliteter.

Forvaltningen foreslår, at byrådets beslutning fastholdes, så butiksstørrelsen for nye butikker i Over Hornbæk fastholdes på højst 500 m², men at der gives mulighed for at udvide den eksisterende butik til 1.000 m² bruttoetageareal. Der skal således indarbejdes, at der kan være en butik på op til 1000 m² i rammeområde 1.05.B.13.

Århusvej

To høringssvar omfatter muligheder for detailhandel ved Århusvej. Pro Developments ønsker, at der etableres et bydelscenter ved Kiwi og HTH. Amsler Arkitektur ønsker på vegne af en række grundejere, at hele området langs Århusvej på strækningen fra omkring Bastrups Allé til Hammelvej udlægges til detailhandel i form af bl.a. boksbutikker.

Byrådet besluttede den 26. oktober 2015, at der ikke skulle arbejdes videre med muligheden for at etablere et lokalcenter på Århusvej. Såfremt byrådet ønsker at imødekomme ønsket om et lokalcenter eller bydelscenter, skal der udarbejdes et selvstændigt tillæg for dette. Det er forvaltningens vurdering, at der planlægningsmæssigt sandsynligvis er grundlag for etablering af et lokalcenter, f. eks. omkring Kiwi og den tidligere HTH-butik på Århusvej.

I forhold til at udlægge hele området til detailhandel, så er det jf. planloven ikke muligt at udvide aflastningscenteret. Der kan ikke udlægges et bydelscenter svarende til hele området, da der ikke er grundlag for dette i området. Forvaltningen foreslår, at ændringsforslaget afvises.

Hvis byrådet ønsker at imødekomme ønsket om lokalcenter jf. ovennævnte, vil dette imødekomme ønsket for en del af området. Dette vil forudsætte, at der udarbejdes et selvstændigt kommuneplantillæg eller at det indgår i Kommuneplan 2017.

Harridslev

DagligBrugsen i Harridslev ønsker mulighed for at udvide til 2.000 m². Dette forudsætter, at området ændres fra lokalcenter til bymidte.

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslaget afvises, og at lokalcenter Harridslev opretholdes som lokalcenter med mulighed for at etablere nye dagligvarebutikker med en størrelse på op til 1.000 m², dog således, at den eksisterende butik med en størrelse på 1282 m² indarbejdes i detailhandelsrammen for Harridslev.

Forvaltningens forslag til tilføjelse

I Randers kommune findes en række lovligt etablerede butikker, som er større end planlovens bestemmelser om maksimale butiksstørrelser fx. Kvickly Randers i Randers Storcenter. Planloven giver mulighed for, at disse kan videreføres i ny planlægning, og de skal derfor fremgå af kommuneplantillægget.

Forvaltningen foreslår, at disse butikkers samlede etagearealer bliver indføjet i rammebestemmelserne i de enkelte rammeområder.

Af hensyn til overskueligheden foreslår forvaltningen, at det samlede eksisterende butiksareal, der indgår i retningslinjerne, også indsættes i rammebestemmelserne for det enkelte centerområde.

Der er i bilag 3 samlet overblik over forslag til ændringer.

Økonomi

Ingen.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalg og miljø- og teknikudvalget,

at de indkomne bemærkninger behandles som foreslået i bilag 3, og

at kommuneplantillæg nr. 20 vedtages endeligt med de i notatet beskrevne ændringer.

Miljø- og teknikudvalget, 9. juni 2016, pkt. 118:

Forvaltningens forslag til behandling af ændringsforslag indstilles tiltrådt, dog således at:

Assentoft:

Forvaltningens forslag indstilles tiltrådt.

Bydelscenter Ydervang:

Forvaltningens forslag om forøgelse af rammen til detailhandel indstilles forkastet: For stemte Mark Pring, Christian Brøns og Lars Søgaard. Imod stemte Frank Nørgaard, Iben Sønderup, Torben Hansen og Kim Kristensen.

Forvaltningens forslag om at afvise ændringsforslag om udvidelse af bydelscentret ved Ydervang mod syd indstilles tiltrådt.

Over Hornbæk:

Christian Brøns, Mark Pring og Lars Søgaard stillede forslag om, at ændring vedr. Rema imødekommes, og at der desuden udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for et større bydelscenter med mulighed for en dagligvarebutik på Elro. For stemte Christian Brøns, Mark Pring og Lars Søgaard. Frank Nørgaard, Torben Hansen, Iben Sønderup og Kim Kristensen stemte imod ændringsforslaget.

Forvaltningens forslag blev herefter enstemmigt indstillet tiltrådt.

Århusvej:

Forvaltningens forslag indstilles tiltrådt, idet det bemærkes, at når den nye planlov foreligger, drøftes udviklingsmulighederne i området i udvalget igen.

Harridslev:

Forvaltningens forslag indstilles tiltrådt.

Øvrige tilføjelser:

Forvaltningens forslag til tilføjelser indstilles tiltrådt.

Kommuneplantillæg nr. 20 indstilles endeligt vedtaget med de i notatet beskrevne ændringer.

Mark Pring deltog som stedfortræder for Jens Peter Hansen.

Frank Nørgaard deltog under punktet til og med afstemning om Over Hornbæk.

Økonomiudvalget, 13. juni 2016, pkt. 208:

Sagen tilbagesendt til miljø- og teknikudvalget til fornyet behandling med henblik på at tydeliggøre beslutningsgrundlaget. Udvalget anbefaler, at der indkaldes til ekstraordinært udvalgsmøde miljø- og teknikudvalget 20 juni 2016 og efterfølgende økonomiudvalget til afholdelse inden byrådsmødet.

Torben Hansen deltog ikke i sagens behandling.

Miljø- og teknikudvalget, 20. juni 2016, pkt. 130:

Forvaltningens forslag til behandling af ændringsforslag indstilles tiltrådt, dog således at:

Assentoft:

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at ændringer i bymidten i Assentoft og lokalcenteret i Drastrup tages ud af kommuneplantillægget og behandles i et selvstændigt kommuneplantillæg. Det vil således fortsat være den nuværende bymidte jf. Kommuneplan 2013, der fastlægger muligheder for detailhandel i bymidten i Assentoft, og den resterende del af kommuneplantillæg nr. 20 kan vedtages endeligt.

Bydelscenter Ydervang:

Forvaltningens indstilling om en forøgelse af rammen i bydelscenter Ydervang, så rammen øges fra i alt 11.300 m² til 12.700 m² forkastes. For indstillingen stemte Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen. Imod indstillingen stemte Bjarne Overmark, Frank Nørgaard, Torben Hansen og Iben Sønderup

Miljø og Teknikudvalget indstiller, at bydelscenter Ydervang ikke udvides mod syd. For denne indstilling stemte Torben Hansen, Bjarne Overmark, Iben Sønderup og Frank Nørgaard. Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen stemte imod under henvisning til, at Venstre gerne vil imødekomme en udvidelse, såfremt den nye planlov giver mulighed herfor.

Over Hornbæk:

Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen stillede forslag om, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for et større bydelscenter med mulighed for en dagligvarebutik på Elro med et bruttoetageareal på op til 1000 m². For stemte Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen. Frank Nørgaard, Torben Hansen, Iben Sønderup og Bjarne Overmark stemte imod ændringsforslaget. Forslaget blev dermed forkastet.

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at der jf. byrådets beslutning den 26. oktober 2015 ikke gives mulighed for etablering af en butik på det tidligere Elro. For stemte Torben Hansen, Frank Nørgaard, Iben Sønderup og Bjarne Overmark. Imod stemte Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen.

Miljø- og teknikudvalget indstiller endvidere, at der gives mulighed for en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², og at størrelsen for øvrige butikker fastholdes til højst 500 m², hvilket indebærer, at Rema kan udvide til et bruttoetageareal på 1000 m².

Århusvej:

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at ændringsforslaget vedrørende etablering af bydelscenter ved Kiwi/HTH henholdsvis ændringsforslaget vedrørende at hele området langs Århusvej på strækningen fra omkring Bastrups Alle til Hammelvej udlægges til detailhandel i form af blandt andet boksbutikker afvises.

Miljø- og teknikudvalget drøftede, om der skulle gives mulighed for et lokalcenter ved Århusvej – omkring Kiwi og HTH. Det blev besluttet ikke at tage stilling til dette på nuværende tidspunkt, men at udvalget afventer ændringer af planloven. Når planlovsændringerne foreligger, skal forvaltningen vurdere, om lovændringen vil kunne muliggøre, at området langs Århusvej udlægges til detailhandel i form af bl.a. boksbutikker. Ansøgningen om butikker ved Århusvej vil blive forelagt miljø- og teknikudvalget til fornyet stillingtagen, når loven er vedtaget – forventeligt ultimo 2016.

Harridslev

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at ændringsforslaget afvises, så lokalcenter Harridslev opretholdes som lokalcenter, den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 1.000 m², samt at det indarbejdes, at der er en eksisterende butik på 1282 m². Det skal bemærkes, at da personalefaciliteter ikke medregnes i bruttoetageareal til detailhandel, vil butikken kunne udvides med op til 200 m² personalefaciliteter.

Øvrige forslag

Miljø- og teknikudvalget indstiller de øvrige forslag tiltrådt.

Kommuneplantillæg nr. 20 indstilles endeligt vedtaget med disse og de i notatet beskrevne ændringer.

Mark Pring deltog som stedfortræder for Lars Søgaard. Christian Boldsen deltog som stedfortræder for Jens Peter Hansen. Bjarne Overmark deltog som stedfortræder for Kim Kristensen.

Beslutning

Forvaltningens forslag til behandling af ændringsforslag indstilles tiltrådt, dog således at,

Assentoft:

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at ændringer i bymidten i Assentoft og lokalcenteret i Drastrup tages ud af kommuneplantillægget og behandles i et selvstændigt kommuneplantillæg. Det vil således fortsat være den nuværende bymidte jf. Kommuneplan 2013, der fastlægger muligheder for detailhandel i bymidten i Assentoft, og den resterende del af kommuneplantillæg nr. 20 kan vedtages endeligt.

Bydelscenter Ydervang:

Forvaltningens indstilling om en forøgelse af rammen i bydelscenter Ydervang, så rammen øges fra i alt 11.300 m² til 12.700 m², forkastes. For indstillingen stemte Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen. Imod indstillingen stemte Bjarne Overmark, Frank Nørgaard, Torben Hansen og Iben Sønderup.

Miljø og teknikudvalget indstiller, at bydelscenter Ydervang ikke udvides mod syd. For denne indstilling stemte Torben Hansen, Bjarne Overmark, Iben Sønderup og Frank Nørgaard. Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen stemte imod under henvisning til, at Venstre gerne vil imødekomme en udvidelse, såfremt den nye planlov giver mulighed herfor.

Over Hornbæk:

Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen stillede forslag om, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for et større bydelscenter med mulighed for en dagligvarebutik på Elro med et bruttoetageareal på op til 1.000 m². For stemte Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen. Frank Nørgaard, Torben Hansen, Iben Sønderup og Bjarne Overmark stemte imod ændringsforslaget. Forslaget blev dermed forkastet.

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at der jf. byrådets beslutning den 26. oktober 2015 ikke gives mulighed for etablering af en butik på det tidligere Elrø. For stemte Torben Hansen, Frank Nørgaard, Iben Sønderup og Bjarne Overmark. Imod stemte Christian Brøns, Mark Pring og Christian Boldsen.

Miljø- og teknikudvalget indstiller endvidere, at der gives mulighed for en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², og at størrelsen for øvrige butikker fastholdes til højst 500 m², hvilket indebærer, at Rema kan udvide til et bruttoetageareal på 1.000 m².

Århusvej:

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at ændringsforslaget vedrørende etablering af bydelscenter ved Kiwi/HTH henholdsvis ændringsforslaget vedrørende at hele området langs Århusvej på strækningen fra omkring Bastrups Alle til Hammelvej udlægges til detailhandel i form af blandt andet boksbutikker afvises.

Miljø- og teknikudvalget drøftede, om der skulle gives mulighed for et lokalcenter ved Århusvej – omkring Kiwi og HTH. Det blev besluttet ikke at tage stilling til dette på nuværende tidspunkt, men at udvalget afventer ændringer af planloven. Når planlovsændringerne foreligger, skal forvaltningen vurdere, om lovændringen vil kunne muliggøre, at området langs Århusvej udlægges til detailhandel i form af bl.a. boksbutikker. Ansøgningen om butikker ved Århusvej vil blive forelagt miljø- og teknikudvalget til fornyet stillingtagen, når loven er vedtaget – forventeligt ultimo 2016.

Harridslev:

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at ændringsforslaget afvises, så lokalcenter Harridslev opretholdes som lokalcenter, den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 1.000 m², samt at det indarbejdes, at der er en eksisterende butik på 1.282 m². Det skal bemærkes, at da personalefaciliteter ikke medregnes i bruttoetageareal til detailhandel, vil butikken kunne udvides med op til 200 m² personalefaciliteter.

Øvrige forslag:*

Miljø- og teknikudvalget indstiller de øvrige forslag tiltrådt.

Kommuneplantillæg nr. 20 indstilles endeligt vedtaget med disse og de i notatet beskrevne ændringer.

Mark Pring deltog som stedfortræder for Lars Søgaard. Christian Boldsen deltog som stedfortræder for Jens Peter Hansen. Bjarne Overmark deltog som stedfortræder for Kim Kristensen.

Bilag

Bilag 1 - Forslag kommuneplantillæg 20

Bilag 2 - Indkomne bemærkninger

Bilag 3 - Indkomne bemærkninger til kommuneplantillægget og forslag til behandling

Bilag 4 - Afgrænsning af udvidelse i Assentoft

Bilag 5 - Referat fra møde om detailhandel i Assentoft - 20042016

Bilag 6 - Notat om planlovsrevisionens betydning for kommuneplantillæg nr. 20 - Detailhandel i Randers.docx

Notat - miljø- og teknikudvalgets beslutninger

Punkt 131: Ombygning af bevaringsværdig bygning, Søren Møllers Gades Skole.

01.10.00-P00-5-16

Resume

Lokalplan 610 giver mulighed for, at der kan etableres op til 42 boliger i ny og eksisterende bebyggelse i den gamle Søren Møllers Gade Skole i Randers bykerne. Der er nu søgt om byggetilladelse til at omdanne den gamle og bevaringsværdige skolebygning langs Søren Møllers Gade til boliger.

Lokalplan 610 har bl.a. til formål, at den eksisterende hovedbygning og gymnastiksal bevares, og at indretning af de to bygninger til boligformål sker under størst mulig hensyn til eksisterende bygningsdetaljer og husenes arkitektur. Bevaringsudvalget har flere gange drøftet ombygning og facadeændringer på de gamle og bevaringsværdige bygninger og efterlyser mere nænsomme facadeændringer, end hvad bygherre ønsker.

Sagsfremstilling

Byrådet har 1. september 2014 endeligt vedtaget lokalplan 610, som giver mulighed for at etablere i alt max. 42 boliger i ny og eksisterende bebyggelse i den gl. Søren Møllers Gade Skole i Randers bykerne.

Søren Møllers Gades Skole er opført i 1899 og tegnet af den anerkendte lokale arkitekt Jensen Wærum. Både hovedbygning og gymnastiksal er registreret med høj bevaringsværdi (SAVE 3).

Bygherre har færdiggjort nybyggeriet ved Vognmandsstræde og er i øjeblikket ved at indrette den gamle gymnastiksal til boliger. Der er nu søgt om byggetilladelse til at omdanne den gamle og bevaringsværdige skolebygning langs Søren Møllers Gade til boliger.

Lokalplan 610 har bl.a. til formål, at den eksisterende hovedbygning og gymnastiksal bevares, og at indretning af de to bygninger til boligformål sker under størst mulig hensyn til eksisterende bygningsdetaljer og husenes arkitektur. Lokalplanens § 8 nævner også, at ombygninger og udskiftninger skal ske under størst mulig hensyn til eksisterende bygningsdetaljer. Fotos af bygningen og bygningsdetaljer er i bilag 1.

Der har i forbindelse med lokalplanen været adskillige drøftelser af, hvordan skolen kan ombygges til boliger, og sagen har flere gange været behandlet af bevaringsudvalget, der bl.a. har afvist løsning med altangange på facaden.

På et møde den 11. september 2013 blev bevaringsudvalget præsenteret for et facadeforslag for den bevaringsværdige skolebygning uden altangange men med indvendig trappeløsning og små kviste og altaner. Facadeforslaget er i bilag 2.

Udvalget anbefalede på den baggrund, at der kunne udarbejdes en ny lokalplan for området med udgangspunkt i det reviderede facadeforslag, som dog skulle tilrettes i forbindelse med det videre arbejde. Dette indgik i sagsfremstillingen ved igangsætning af lokalplanen. Det fremgår af referatet fra bevaringsudvalgets møde, at udvalget var betænkelig ved gennembrydningen af murværk og gesims samt udformning omkring kviste og altaner i tagfladen. Bevaringsudvalget foreslog, at tagterrasser indfældes i tagfladen, således at gesims og murværk bevares. Referat fra bevaringsudvalgets møde er i bilag 3.

Der er nu søgt om byggetilladelse til ombygning og indretning af boliger i skolebygningen mod Søren Møllers Gade. Med baggrund i byggeansøgning og facadetegning drøftede bevaringsudvalget igen sagen på møde den 24. februar 2016. Udvalget fandt det nye forslag langt mere vidtgående end det tidligere med bl.a. mange og stor kviste i tagfladen samt store altaner mod gaden, der bryder med murdetaljer, gesimser og tagkanten. Udvalget anbefalede, at forvaltningen tog en drøftelse med bygherre, da der bør sikres mulighed for boliger under større hensyntagen til husets høje bevaringsværdi. Det indsendte tegningsmateriale er i bilag 4.

På baggrund af dialog med bygherre, blev bevaringsudvalget på møde den 11. maj 2016 præsenteret for en ny og modificeret facadetegning, der er vist i bilag 5. Der er nu reduceret i antallet af kviste, og altanerne er hævet, så de ikke gennembryder vigtige murdetaljer. Bevaringsudvalget fastholder dog, som oprindeligt anbefalet, at der ikke etableres udhængende altaner ved taget, men at altaner i tag udføres som indeliggende, så gesimser ikke gennembrydes, samt at antal af kviste og altaner reduceres i omfang og størrelse. Bevaringsudvalget vil kunne anbefale altaner mod gården og ingen altaner mod Søren Møllers Gade og gør opmærksom på, at bygherre er bekendt med lokalplanens formål om at respektere de bevaringsværdige bygningers detaljer og arkitektur.

Forvaltningen og bevaringsudvalgets formand har den 10. juni 2016 afholdt møde med bygherre og dennes arkitekt. Der

blev drøftet forskellige løsningsmuligheder, herunder at altaner i tagetagen kan etableres i form af tagterrasser integreret i taget. Derved vil gesimsbåndet fremstå ubrudt, og der kan etableres altan/terrasse bag murværk. Bygherre fastholder ønsket om altaner på gadesiden – også i tagetagen. Det blev dog aftalt, at bygherre er indstillet på at undersøge muligheden for tilbagetrukne kviste i tag og vil fremsende et nyt og tilrettet facadeforslag.

Det tilrettede facadeforslag er modtaget den 14. juni 2016 og vist som 2. prioritet i bilag 6. Bygherre fastholder dog det tidligere forslag (jf. bilag 5) som 1. prioritet.

Forvaltningen er indstillet på mindre og færre altaner og tilbagetrukne kviste, men ikke gennembrydning af murværk og gesimser ved tag.

Vurdering

Da det ikke er lykkedes forvaltningen at nå et kompromis, der kan tiltrædes af såvel bevaringsudvalget som bygherre, forelægges sagen for miljø- og teknikudvalget med henblik på at træffe afgørelse om fremtidig facadeudformning.

Det er forvaltningens vurdering, at bygherre med rimelighed kan forvente, at der kan etableres mindre altaner i et omfang som det oprindeligt ansøgte ved lokalplanlægningen jf. bilag 2. Forvaltningen er enig med bevaringsudvalgets vurdering af, at store altaner som ansøgt (jf. bilag 6) vil medføre en markant ændring af, hvordan facaden fremstår mod Søren Møllers Gade. Uanset at altanerne tilpasses bygningen og udføres som lette altaner, så vil facaden ændres og fremstå mere opdelt end i dag. Store altaner vil på den anden side bidrage til mere brugbare udendørs opholdsareal til den enkelte bolig. Det skal understreges, at bygherre i processen har ændret på placering af altaner, så de hæves og respekterer murdetaljer.

Forvaltningen er enig med bevaringsudvalgets vurdering af, at der bør undgås gennembrud af gesimsbånd ved taget og udhængende altaner fra tagetagen. Det vil medføre en større gennembrydning af facademur og gesims, og det vil ændre væsentligt på, hvordan facaden fremstår. Der kan i stedet etableres indeliggende tagterrasser bag gesimsbåndet, hvilket også vil medføre, at der kan etableres større vinduesflader og mere lys til lejlighederne. Det kan overvejes, om antallet af boliger i tagetagen bør være mindre end 6 boliger.

Bevaringsudvalget og forvaltningen er enige om, at hvis miljø- og teknikudvalget delvist ønsker at imødekomme bygherres ønske om større altaner, så er det vigtigst, at udhængende altaner fra tagetagen undgås.

Forvaltningen anbefaler således følgende kompromis:

- At der kan etableres store altaner mod den tidligere skolegård som ansøgt,
- at der kan etableres mindre altaner mod Søren Møllers Gade i overensstemmelse med bilag 2, såfremt disse respekterer bevaringsværdige murdetaljer,
- at der ikke gives tilladelse til udhængende altaner og gennembrud af gesimsbånd i tagetagen samt
- at der gives tilladelse til enkeltstående tilbagetrukne kviste i tag mod gade og gård.

Bevaringsudvalget og forvaltningen er enige om, at det i særdeleshed er vigtigt, at der ikke etableres udhængende altaner og sker gennembrud af gesimsbånd i tagetagen.

Økonomi

Ingen.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget, at det meddeles bygherre,

at der ikke kan forventes byggetilladelse til ombygning som vist i bilag 5 og i bilag 6, som 1. prioritet,

at der kan etableres mindre altaner mod Søren Møllers Gade i overensstemmelse med bilag 2, såfremt de respekterer bevaringsværdige murdetaljer, og større altaner mod skolegården, og

at der ikke kan gives tilladelse til udhængende altaner og gennembrud af gesimsbånd i tagetagen.

Beslutning

Tiltrådt. For stemte Frank Nørgaard, Torben Hansen, Iben Sønderup, Kim Kristensen, Christian Brøns og Christian Boldsen. Mark Pring stemte imod, da han ønsker i højere grad at imødekomme investors ønske om altaner, således at der også kan være store altaner på sydsiden.

Mark Pring deltog istedet for Lars Søgaard. Christian Boldsen deltog istedet for Jens Peter Hansen

Bilag

Bilag 1 - Søren Møllers Gade Skole facadedetaljer

Bilag 2 - Forslag til facade uden altangang - 2013

Bilag 3 - Referat fra bevaringsudvalgsmøde 11. september 2013.

Bilag 4 - Forslag til facader - 2015

Bilag 5 - Revideret forslag til facade maj 2016

Bilag 6 - Ansøgning Søren Møllers Gade Skole juni 2016

Punkt 132: Lukket

01.11.34-G01-34-16