

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 07-02-2018

Mødedato Onsdag d. 07. februar 2018 kl. 16:00

Mødested Naturcentret

Indholdsfortegnelse

Arbejdsform og delegerationer 2018-2021.....	3
Regionalt mesterskab i entreprenørskab 2018.....	5
Lukket.....	6
Lukket.....	7
Klimabåndet - udvælgelse af deltagere til ekspertpanel.....	8
Lokalplan 646, Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole. Endelig vedtagelse.....	10
Lokalplan 652 for etageboliger ved Fjordgade og Tillæg 9 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtage	13
Orientering om styringsdialoger 2017.....	15
Prioritering af midler til nye almene boliger 2018-2021.....	18
Lukket.....	24
Lukket.....	25
Sagsstyringsliste pr. 2. februar 2018.....	26
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. februar 2018.....	27

Punkt 13: Arbejdsform og delegationer 2018-2021

00.22.04-P15-1-18

Resume

Som nyt udvalg skal udviklingsudvalget forholde sig til, hvordan møderne skal afvikles, om udvalget ønsker at tage på studietur, og retningslinjer for i hvilke typer af sager, udvalget skal træffe afgørelse og i hvilke typer af sager, det ved delegation kan overlades til forvaltningen at træffe afgørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget drøfter ønsker til samarbejdet med forvaltningen,
2. at det besluttes, om der skal arbejdes videre med forslag til en studietur i foråret 2019,
3. at de foreslåede delegationer godkendes,
4. at forvaltningen bemyndiges til at uddele midler fra Erhvervspuljen til ansøgninger op til 50.000 kr.

Beslutning

At 1 og 3 blev godkendt.

Forvaltningen arbejder videre med forslag til studietur i juni 2018 til Amsterdam.

Forvaltningen bemyndiges til at uddele midler fra Erhvervspuljen til ansøgninger op til 50.000 kr., så længe der ikke er tale om sammenhængende projekter. Der afrapporteres halvårligt.

Daniel Madie og Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Samarbejde med forvaltningen

Forvaltningen foreslår følgende i forhold til forvaltningens rolle udvalgs møderne - en fortsættelse af den tidligere praksis i miljø- og teknikudvalget:

- Forvaltningen supplerer efter aftale med udvalgsformanden dagsordenen med oplæg på de punkter, hvor det skønnes relevant.
- For de øvrige punkter sørger forvaltningen for i videst muligt omfang at kunne besvare udvalgets spørgsmål på mødet. Derfor inviteres sektionsleder og ind i mellem sagsbehandler med til møderne.

Studietur

Udvalget har mulighed for at tage på en studietur for at samle inspiration til udviklingen af Randers. Studieturene afvikles traditionelt i foråret i valgperiodens 2. år - det vil sige foråret 2019. Forvaltningen foreslår Amsterdam som en mulig destination for en studietur. Amsterdam har arbejdet meget med relationen mellem by og vand, klimasikring, arkitektur og natur i byen. Bilag 1 viser eksempler fra Amsterdam.

Delegationer

Udviklingsudvalget skal beslutte retningslinjer for i hvilke typer af sager, udvalget skal træffe afgørelse og i hvilke typer af sager, det ved delegation kan overlades til forvaltningen at træffe afgørelser. Endelig er der også den mulighed, at udvalget overlader sager til forvaltningens afgørelse, men efterfølgende bliver orienteret om sagerne.

Nogle sager skal altid behandles af byrådet, f.eks. overordnede politikker og planer samt alle sager, der kræver bevilling eller tillægsbevilling. Herudover er der krav om, at beslutninger, der er meget indgribende overfor den enkelte borger (ekspropriation) træffes af byrådet.

Forvaltningen skal kunne varetage den daglige drift så hurtigt og effektivt som muligt, hvilket nødvendiggør en stor grad af uddelegering af kompetence. Omvendt skal udvalget kunne føle sig trygt ved, at forvaltningen afgør sagerne i overensstemmelse med den politiske holdning, som udvalget har givet udtryk for. Det vil sige, at hvis der er tvivl, skal den pågældende problemstilling forelægges for udvalget.

Som overordnede delegationsregler foreslås, at nuværende praksis (tidligere praksis i miljø- og teknikudvalget) fortsættes, nemlig følgende:

Udvalget

Træffer afgørelse i principielle sager/problemstillinger, som eksempelvis

- er meget indgribende for borgeren
- fastlægger eller ændrer praksis
- handler om principielle dispensationer
- bygger på en omtvistet fortolkning af love og andre regler og retningslinjer eller
- har væsentlige økonomiske konsekvenser for kommunen

Udvalget behandler derudover sager, som har væsentlig politisk relevans.

Forvaltningen

Sørger for den daglige drift, herunder også en hurtig og korrekt ekspedition af afgørelser m.v., der ikke giver anledning til tvivl. Det vil sige, at forvaltningen varetager modtagelse og besvarelse af henvendelser, tilsyn, undersøgelser, rapportudarbejdning, ekspedition af afgørelser, svar i klagesager m.v., der entydigt kan afgøres efter gældende love, landsplandirektiver, bekendtgørelser, planer, vejledninger og praksis.

Tilbagetrækning af delegation

Udvalget kan altid trække en delegation tilbage. Jf. forretningsordenens § 3, stk. 4 kan et udvalgsmedlem endvidere senest 6 hverdage forud for et ordinært møde skriftligt anmode om behandling af en sag. Udvalgsformanden vil da sætte sagen på dagsordenen for førstkommende møde.

Politianmeldelser m.v.

Retshåndhævelse - dvs. opfølgning af ulovligheder, henstillinger, indskærpelser, påbud, forbud, politianmeldelser og akutte selvhjælpshandlinger varetages af forvaltningen, der orienterer udvalget om sager af mere overordnet betydning.

Klagesager

For at udvalget har mulighed for at følge de sager, som af borgerne indbringes for klageinstanser som fx Planklagenævnet eller Statsforvaltningen, orienterer forvaltningen udvalget, når forvaltningen har modtaget klagesagen, samt når forvaltningen modtager klageinstansens afgørelse.

Konkrete sagstyper:

Lokalplanlægning har byrådet i 2014 fastlagt den nuværende praksis:

- Vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af lokalplaner *med* kommuneplantillæg, der er af mindre betydningsfuld karakter, og som ikke har principiel betydning for kommunen, delegeres til økonomiudvalget.
- Vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af lokalplaner *uden* kommuneplantillæg, hvor lokalplanen er af mindre betydningsfuld karakter og ikke har principiel betydning for kommunen, delegeres til udviklingsudvalget.
- Endelig vedtagelse af lokalplaner *uden* kommuneplantillæg, hvor der ikke er kommet høringssvar og kun er behov for redaktionelle ændringer ved den endelige vedtagelse, delegeres til forvaltningen.
- Nye lokalplaner igangsættes af udviklingsudvalget, og der vil ved vedtagelse af lokalplanforslaget blive taget stilling til processen for den enkelte lokalplan.

Erhvervspuljen har hvert år ca. 3,1 mio. kr. til uddeling til igangsætning af initiativer rettet mod erhverv, turisme og bosætning. Ved bevillingssager på op til 50.000 kr. foreslås som ny praksis, at bevillingskompetencen delegeres til forvaltningen. Ved årets afslutning udarbejdes en orienteringssag om de af forvaltningen afgivne bevillinger i løbet af året. Bevillinger over 50.000 kr. skal fortsat behandles af udviklingsudvalget.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Punkt 14: Regionalt mesterskab i entreprenørskab 2018

24.00.00-G01-5-18

Resume

Randers Kommune har fået mulighed for at være vært for ét af tre regionale mesterskaber i entreprenørskab 2018, som afholdes af Fonden for Entrepenørskab i regi af deres Start Up Programme. Start Up Programme er et unikt entreprenørskabsprogram til korte og mellemlange videregående uddannelser, hvor der hvert år også dystes om titlen som Danmarks mester i entreprenørskab. Til medfinansiering af arrangementet anmodes erhvervspuljen om at bevilge 60.000 kr.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget tiltræder at Randers Kommune påtager sig værtskabet for et regionalt mesterskab i entreprenørskab i 2018,
2. at udgiften på 60.000 kr. finansieres af erhvervspuljen.

Beslutning

Godkendt.

Daniel Madie og Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Start Up Programme afholder tre regionale mesterskaber i entreprenørskab hvert år. De regionale mesterskaber afholdes tre steder i landet og er åbne for alle studerende med en ide, hvis de er tilmeldt en uddannelse, der er en del af Start Up Programme. Forud for det regionale mesterskab udvikles en 3-siders konceptbeskrivelse og til selve konkurrencen skal hvert af de deltagende teams igennem et personligt interview med dommere og præsentere foran et publikum.

Der dystes i 4 kategorier. Vinderen af det regionale mesterskab får et tilskud på 10.000 kr. og går også videre til den nationale finale i København. I alt går 20 teams videre fra de tre regionale mesterskaber og får mulighed for at vinde Danmarks mesterskab i entreprenørskab.

I 2018 er der mulighed for at det regionale mesterskab i entreprenørskab for Midt- og Nordjylland kan afholdes i Randers, hvilket erfaringsmæssigt vil tiltrække mellem 150-250 besøgende. Arrangementet vil tiltrække iværksættere, etablerede virksomheder, konsulenter og aktører fra uddannelses- og erhvervsfremmesystemet, og det forventes, at lokale virksomheder vil eksponere sig via stande til eventen.

Start Up Programme er operatør, men Erhverv Randers og Randers Kommune er værter og skal stå for de overordnede forhold omkring arrangementet i 2018. Et værtskab i Randers vil betyde, at Randers Kommune kan være med til at sætte fokus på iværksætteri og uddannelse, finde årets finaledeltager til Danmarks mesterskab i entreprenørskab samt understøtte Randers' brand som et godt sted at etablere og udvikle egen virksomhed.

De samlede omkostninger til arrangement, logistik, forplejning, lokaler m.m. udgør forventeligt omkring 75.000 kr. Heraf forventes det, at arrangementet kan tiltrække sponsorater til præmier m.m. for ca. 15.000 kr. Eventuelle yderligere omkostninger til arrangementet vil blive finansieret af Start Up Programme.

Økonomi

Arrangementet i 2017 forventes for nuværende at have udgifter for sammenlagt 75.000 kr., hvoraf de 15.000 kr. forventes dækket af sponsorater og operatør. På denne baggrund anmodes erhvervspuljen om at bevilge 60.000 kr. Der resterer forud for dagens møde 2,5 mio. kr. i erhvervspuljen.

Punkt 15: Lukket

13.06.01-Ø54-1-17

Punkt 16: Lukket

13.06.02-G10-9-17

Punkt 17: Klimabåndet - udvælgelse af deltagere til ekspertpanel

01.00.00-P20-167-16

Resume

Som led i det EU-støttede klimatilpasningsprojekt Klimabåndet afholder Randers Kommune et parallelopdrag om klimatilpasning. Her skal to tværfaglige hold med bl.a. arkitekter og ingeniører udvikle en række innovative principløsninger til højvandsbeskyttelse af Randers midtby, hvor by, natur og vand forbindes. Der er mulighed for politisk involvering i forbindelse med afslutningen af parallelopdraget, hvor et ekspertpanel skal udpege de tre principløsninger med størst potentiale.

Region Midtjylland sætter fokus på klimatilpasning med to politiske topmøder om klimatilpasning i maj og juni.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget udpeger 2 repræsentanter til et panel, der som afslutning på parallelopdraget om Klimabåndet skal udvælge de tre principløsninger med størst potentiale.

Beslutning

Udviklingsudvalget udpegede Frank Nørgaard og Claus Omann Jensen.

Daniel Madie og Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Projektet Klimabåndet er en del af Byen til Vandet og omhandler klimatilpasningen af Randers midtby. Projektet er ét ud af 24 midtjyske delprojekter i det EU-støttede klimatilpasningsprojekt Coast to Coast Climate Challenge (C2CCC), hvor Randers Kommune deltager sammen med bl.a. Region Midtjylland og andre midtjyske kommuner. Projektets afgrænsning kan ses i bilag 1.

Randers er i risiko for skadevoldende oversvømmelser i tilfælde af en kraftig stormflod i Randers Fjord. Derfor skal byen gøres robust over for høje vandstande. Men traditionel stormflodssikring med diger og volde vil skabe større barrierer mellem vand og by, og det er ikke foreneligt med visionen om at bringe Byen til Vandet. Målet med Klimabåndet er derfor at udvikle nye og innovative løsninger, der forbinder byen, vandet og naturen og i øvrigt giver merværdi til byrummet.

Parallelopdrag om højvandsbeskyttelse

For at udvikle nye løsninger til højvandsbeskyttelse afholder Randers Kommune et såkaldt parallelopdrag i foråret 2018. Parallelopdraget er en særlig type konkurrence, hvor flere hold arbejder parallelt med at løse samme opgave. På baggrund af en prækvalifikation udvælges de to bedst kvalificerede, tværfaglige teams med bl.a. arkitekter og ingeniører. De to teams inviteres til at deltage i en åben og innovativ proces med i alt 4 workshops undervejs. Til slut skal holdene levere forslag til principløsninger for de i alt 6 km kant mod vandet samt et visuelt produkt, der effektivt formidler udfordringer og mulige løsninger til borgerne i Randers.

Mulighed for politisk deltagelse

Der er mulighed for politisk involvering i forbindelse med afslutningen af parallelopdraget.

Da parallelopdraget ikke er en traditionel (arkitekt)konkurrence, udpeges der ikke et vinderhold til slut. Erfaringen fra lignende processer viser, at udpegningen af et vinderhold kan være hæmmende for muligheden for at skabe et innovativt forløb, hvor begge teams deler erfaringer og foreløbige resultater. I stedet udvælger et ekspertpanel med eksterne fageksperter og lokale repræsentanter de tre principløsninger, der vurderes at have det største potentiale for at opfylde projektets vision.

Et politisk engagement vil signalere over for de deltagende teams, at opgaven har høj prioritet i Randers, og det vil samtidig sikre, at de valgte løsninger også er politisk forankrede. Forvaltningen foreslår derfor, at udviklingsudvalget udpeger 2 repræsentanter til deltagelse i det nævnte panel.

Workshops for politikere om klimatilpasning

Region Midtjylland, der leder klimatilpasningsprojektet C2CCC, afholder to politiske topmøder for midtjyske politikere. Topmøderne foregår henholdsvis den 4. maj 10-14 i Lemvig med temaet: "Kysten - en kampplads for forskellige interesser", samt den 4. juni 10-14 i Skanderborg med temaet: "Vandløb, monsterregn og sileregn. Hvad gør vi med den øgede nedbør?". Der forventes deltagelse af både regions- og landspolitikere. Officiel invitation fra regionsrådsformand Anders Kühnau forventes udsendt snarest og vil blive videresendt til medlemmer af udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget.

Økonomi

Projekt Coast to Coast Climate Challenge er delvist finansieret af EU. Randers Kommune bidrager med medarbejdertimer.

Bilag

Bilag 1. Klimabåndets delområder

Punkt 18: Lokalplan 646, Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-76-15

Resume

Byrådet vedtog 4. september forslag til Lokalplan 646 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole.

Planforslaget giver mulighed for at anvende området til henholdsvis offentlige formål, erhvervsformål, boligformål og parkareal. Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af to nye boligområder med i alt 18 boliger. Med vedtagelse af lokalplanen aflyses Lokalplan nr. 60-N.

Lokalplanforslaget var i fire ugers offentlig høring hvor der kom ni hørings svar.

Byrådet besluttede den 18. december 2017 at sende lokalplanens endelige vedtagelse tilbage til udvalget med henblik på at få sagen belyst yderligere omkring vejføringen. Der er udarbejdet et notat om vejføringen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af bemærkninger godkendes,
2. at Forslag til Lokalplan 646 vedtages med vejføring som i lokalplanforslaget og de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Indstilles godkendt med 4 stemmer for.

Henning Jensen Nyhuus, Steen Bundgaard og Mogens Nyholm undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 4. september 2017 forslag til Lokalplan 646 - Omdannelse af Gjerlev-Enslev Skole. Planforslaget inklusiv forslag til ændringer ved endelig vedtagelse kan ses i bilag 1.

Byrådet besluttede den 18. december 2017 at sende sagen om endelig vedtagelse af lokalplan 646 - Omdannelse af Gjerlev Enslev Skole tilbage til udvalget med henblik på at få sagen belyst yderligere omkring vejføringen.

Tidligere sagsfremstilling inkl. beslutninger og mindretalsudtalelse er i bilag 7.

Lokalplanen

Lokalplanens område ligger i den østlige del af Gjerlev by. Området er på cirka fem hektar og afgrænses mod øst og syd af Tønagervej - fratrukket to ejendomme mod syd.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende de eksisterende bygninger til offentlige formål og erhvervsformål, at etablere to boligområder med hhv. 8 åben-lav boliger og 10 boliger som tæt-lav samt at bevare områdets parkareal.

Forslaget sikrer, at områdets rekreative områder og grønne træk bevares, og at områdets stier og strøg fortsat er offentligt tilgængelige. Området er omfattet af gældende lokalplan nr. 42-N. Lokalplanen aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan 646.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5.04.BE.3, der udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Høring

Forslag til Lokalplan 646 har været i fire ugers høring fra den 6. september til den 4. oktober. Der er kommet 9 hørings svar, der er i bilag 2.

Hørings svarene omhandler:

- A. Beplantningsbælte
- B. Befæstning og belysning
- C. Vejforløb
- D. Bygningshøjde
- E. Parkering
- F. Boligudstyknin g
- G. Salgsvilkår

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

Økonomiudvalget anmodede den 11. december 2017 om notater om alternativ vejføring og lokalt byggefirma s mulighed for at byde på projekt. Disse notater er i bilag 4 og 5.

Vejadgang til lokalplanområdet

Seks af hørings svarene har bemærkninger til vejforløbet og trafikikkerheden ved planforslaget s vej A-B mellem bygning 1 og 2. De foreslår, at adgangsvejen i stedet føres nord om børnehavens areal - fra Tønagervej og direkte til delområde II.

Jf. byrådsbeslutning den 18. december 2017 er der udarbejdet et notat, der belyser vejføring nærmere. Notat om vejføring er i bilag 6.

Lokalplanforslaget udlægger vejadgang fra Tønagervej til boligområderne via vej A-B mellem bygning 1 og 2. Vejens udlæg er syv til otte meter bredt, hvoraf fem meter er afsat til kørebane. Det resterende areal er afsat til fortov, belysning og rabat. Afstanden mellem bygningerne er cirka 11,6 meter. Forvaltningen vurderer således, at der er den fornødne plads til vejadgangen mellem bygning 1 og 2.

Boligområderne forventes ved fuld udbygning at generere en trafik på ca. 81 bilture i døgnet, svarende til ca. 5 bilture i timen, hvis trafikken fordeles over 16 timer. Der er tale om en relativt lille trafikmængde, og det er forvaltningens vurdering, at trafikken kan afvikles sikkert ad vejen A-B mellem bygning 1 og 2 - som vist i lokalplanforslaget. For at sikre lav hastighed mellem bygningerne, kan der i lokalplanen stilles særlige krav om udformningen af dette vejstykke.

Forslag til alternativ vejføring er via den nordlige ende af lokalplanområdet, hvor der kan udlægges ny vej, hvor mark og naturlegeareal i dag mødes. Der er tale om en længere vejføring, der vil betyde, at trafikken til de nye boliger adskilles fra trafikken til de tidligere skolebygninger. Det vil medføre en længere vejadgang især til området til tæt-lav og besværliggøre en etapevis udbygning. Der vil fortsat skulle være vejadgang mellem bygning 1 og 2, idet der skal være vejadgang til bygning 3 samt redningsvej.

Det fremgår af notatet, at lokalplanforslaget s vejføring er billigst og skaber størst fleksibilitet for områdets udvikling.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen vedtages endeligt med vejføring via vej A-B som vist i lokalplanforslaget.

Hvis udvalget beslutter, at lokalplanens vejføring skal ændres, så er der tale om en væsentlig ændring af lokalplanen. Det forudsætter, at der vedtages et revideret planforslag, der skal i høring, inden lokalplanen kan

vedtages endeligt.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af høringssvar og en analyse af parkeringsforholdene, at parkeringsfeltet justeres, så der er mulighed for en mindre udvidelse af arealet, samt at parkeringsnormerne justeres ved den endelige vedtagelse, så der bl.a. er mulighed for dobbeltudnyttelse.

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

Økonomi

Planlægningen i sig selv har ingen økonomiske konsekvenser.

Lokalplanforslaget ændrer minimalt kommunens igangværende engagement i området:

- Udgifter til drift af bygning 1 (kommende borgerhus) samt idrætshallen forventes at være uforandret.
- Udgifterne til driften af de grønne område vil være marginalt lavere, hvis lokalplanens udstykningsmuligheder udnyttes.
- Udgifterne til driften af de kommunale parkeringspladser vil være marginalt højere, hvis der etableres flere kommunale parkeringspladser.

Der kan forventes udgifter til byggemodning og indtægter ved grundsalg. Udgifter til byggemodning vil afhænge af valg af vejadgang.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 646, endelig vedtagelse

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Behandling af høringssvar

Bilag 4 - Notat vedrørende vejføring til byrådsmøde den xxx

Bilag 5 - svar til byrådet om ombygning af Gjerlev Borgerhus

Bilag 6 - Notat vedrørende vejføring januar 2018

Bilag 7 - Sagsfremstilling og beslutning byrådsmøde den 18. december 2017

Præsentation Gjerlev Enslev Skole til Udviklingsudvalget

Punkt 19: Lokalplan 652 for etageboliger ved Fjordgade og Tillæg 9 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-59-17

Resume

Økonomiudvalget vedtog 30. oktober 2017 forslag til Lokalplan 652 for etageboliger ved Fjordgade samt forslag til Tillæg 9 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af to punkthuse. Hvert punktthus kan opføres i op til 6 etager, fordelt med 5 boligetager og en stueetage til parkering. Der kan i lokalplanområdet etableres op til 20 boliger.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 5 høringssvar, herunder en underskriftsindsamling. Som led i den offentlige høring blev der 5. december 2017 afholdt borgermøde.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 652 og forslag til Tillæg 9 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget vedtog 30. oktober 2017 forslag til Lokalplan 652 for etageboliger ved Fjordgade samt forslag til Tillæg 9 til Kommuneplan 2017. Planforslag inkl. forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelser er i bilag 1.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af en lokalplan, der giver mulighed for, at der kan etableres et punktthus i 5 etager, hvor den nederste etage kan anvendes til parkering.

Efter ansøgning fra bygherre om en bebyggelse med tre punkthuse i op til 6 etager inkl. parterre, besluttede miljø- og teknikudvalget 4. maj 2017 at igangsætte planlægning for et projekt med to bygninger i op til 6 etager inkl. parterre.

Med lokalplanforslaget bliver det muligt at opføre etageboligbebyggelse i form af to punkthuse. Hvert punktthus kan opføres i op til 6 etager med en højde på maks. 21,5 meter fordelt med 5 boligetager og en stueetage til parkering.

Lokalplanen fastlægger byggefelter, hvori ny bebyggelse skal placeres.

Der kan opføres maksimalt 20 boliger indenfor lokalplanens område, og bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 110 for lokalplanens område.

Forslag til Tillæg 9 til Kommuneplan 2017 hæver den maksimale bebyggelsesprocenten fra 60 til 110 samt det maksimale etageantal fra 5 til 6.

Borgermøde

Der har været afholdt offentligt borgermøde 5. december 2017, hvor debatten primært drejede sig om bebyggelsens udformning og højde, områdets overordnede disponering samt klimasikring af stueetagen. Referat fra mødet er i bilag 2.

Opsamling på offentlig høring

Planforslagene var været i offentlig høring fra 10. november 2017 til 22. december 2017. Der er indkommet 5

høringssvar, hvoraf det ene høringssvar indeholder underskrifter fra 18 naboer. De samlede høringssvar er i bilag 3.

Høringssvarene er i bilag 4 behandlet i forhold til følgende tværgående emner:

- A. Jernbanespor
- B. Ønsker til justeringer i plangrundlaget
- C. Bebyggelsens placering og omfang
- D. Indkigsgener
- E. Klimatilpasning
- F. Dialog med Erhvervsstyrelsen

Forvaltningen gennemgår i bilag 4 høringssvarene og foreslår, at høringssvarene giver anledning til følgende justeringer og ændringer i lokalplanforslaget:

- Redegørelse tilføjes tekst om, at nyt byggeri skal etableres med parallelle facadelinjer.
- (§ 3.1) Formuleringen: "I delområdet kan der inden for den opførte etageboligbebyggelse indrettes offentlige anlæg til daginstitution, ældrecenter, medborgerhus med tilhørende faciliteter", slettes og i næste sætning tilføjes: "[.] på grund af højvandsikring [..]."
- (§7.4) Formuleringen: "De på kortbilag 2 viste byggefeltet må *ikke* overskrides" tilføjes 'ikke' og sætningen: "med op til 1,2 meter ved f.eks. karnapper, frontespice, altaner, indgangsparti eller lignende", slettes.
- (§ 7.6) Bygningshøjder reduceres med 1 meter, så bebyggelse må have en højde af maks. 20,5 meter svarende til en topkote på 22,2 meter, DVR90.
- (§ 7.11) Ny bebyggelse skal opføres med facadelinjer, der er parallelle med den eksisterende punkthusbebyggelse langs Toldbodgade.

Sideløbende med planlægningen har forvaltningen været i dialog med Erhvervsstyrelsen omkring kommunens redegørelse for hensynet til områdets produktionserhverv. Forvaltningens redegørelse kan læses i bilag 3.

I afsnittet om 'Forhold til anden planlægning' bliver teksten om 'Kommuneplanen' derfor suppleret med en redegørelse om hensynet til produktionserhverv på havnen. Ligeledes skal der indarbejdes en redegørelse i tillæg nr. 9 til kommuneplanen.

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

Delegation til økonomiudvalget

Vedtagelse af forslag til Lokalplan 652 blev delegeret til økonomiudvalget og forvaltningen vurderer, at den endelige vedtagelse af plangrundlaget ligeledes kan delegeres til økonomiudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiell betydning.

Økonomi

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen, og der forventes ingen afledte kommunale udgifter i forbindelse med lokalplanens realisering.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til LP 652 og Tillæg 9 - End.vedt

Bilag 2 - Referat - Borgermøde om forslag til Lokalplan 652 - 5. dec. 2017

Bilag 3 - Samledokumentet - Indsigelser til forslag til Lokalplan 652

Bilag 4 - Indsigelsesnotat - Behandling af høringssvar ved endl. vedt. af Lokalplan 652 og Tillæg 9

Bilag 5 - Supplerende materiale fra bygherre

Punkt 20: Orientering om styringsdialoger 2017

03.11.00-G01-4-17

Resume

Forvaltningen har afholdt styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune. Dialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber og årsberetninger. Generelt er økonomien forbedret yderligere i forhold til de forrige år, men der er fortsat udfordringer i forhold til vedligeholdelsesniveauet. Udfordringen består blandt andet i at finansiere renoveringsprojekter i det omfang, det er ønsket. Der er derfor af boligorganisationerne udarbejdet en prioritering af renoveringsprojekter, hvor de mest nødvendige arbejder udføres først.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal som tilsynskommune foretage en kritisk gennemgang af boligorganisationernes regnskaber, herunder revisionsprotokollat og styringsrapport, for at sikre, at boligorganisationernes og deres afdelingers økonomi er forsvarlig og lever op til gældende lovgivning. Som led i tilsynet skal kommunen afholde styringsdialogmøder med de enkelte boligorganisationer.

Denne sag er en orienteringssag, hvor regnskaberne for 2016 og referaterne fra møder afholdt i sommer og efterår 2017, og herunder de eventuelt indgåede aftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, fremlægges. Da styringsdialogmøderne afholdes på grundlag af materiale, der er op til 1½ år gammelt, er mange problemstillinger håndteret, hvilket også fremgår af referaterne fra dialogmøderne. Referaterne er vedhæftede.

Generelt har gennemgangen af boligorganisationernes regnskaber og de afholdte styringsdialoger, sammenholdt med den løbende kontakt med flere boligorganisationer, bekræftet tilsynet i den opfattelse, at boligorganisationerne er stabiliseret yderligere i forhold til sidste år. Tilsynet vurderer, at boligorganisationerne har identificeret de økonomiske udfordringer, der er, og at langt hovedparten af disse er adresseret og i meget vidt omfang også håndteret.

Tilsynet er endvidere blevet bekræftet i den opfattelse, at der er sket en bedring og konsolidering af økonomien i boligorganisationerne og deres afdelinger. Der er dog fortsat boligorganisationer med en skrøbelig økonomi, der er sårbare over for uforudsete hændelser. Det drejer sig om Møllevænget & Storgaarden, Lejerbo Randers og Boligselskabet af 2014.

Møllevænget & Storgaarden

Økonomien i Møllevænget & Storgaarden er forbedret i regnskabsåret, og genopretningsplanen følges fortsat. Den disponible del af dispositionsfonden var i regnskabsåret 2015/2016 negativ med ca. -600.000 kr., svarende til -230 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en forbedring på ca. 2.400 kr. pr. lejemål, hvilket må siges at være en væsentlig fremgang i forhold til sidste regnskabsår. Dispositionsfonden forventes at være positiv ved udgangen af regnskabsår 2016/2017. Møllevænget & Storgaarden har desuden for første gang i mange år uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, hvilket er rigtig positivt. Der er fokus på henlæggelsesniveauet, som løbende bliver vurderet. Der er fortsat afdelinger med trappetigninger.

Lejerbo Randers

Lejerbo Randers har i regnskabsåret haft et lille overskud, som er overført til arbejdskapitalen. Dog har Lejerbo en bekymrende udvikling i deres dispositionsfond, som de selv oplyser er under pres grundet store bundne tilskud til afdeling 013-0 Jyllandsgade og forventet lån til den nye afdeling 1230-0 Ærenprisbakken, som er under opførsel. Tilsynet er enige i bekymringen over dispositionsfonden. Desuden er henlæggelsesniveauet til planlagt og periodisk vedligeholdelse i flere afdelinger ikke tilstrækkelige. Der er stor fokus på dette fra både boligorganisationen og tilsynets side. Derudover er der sket en sammenlægning af Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrups i regnskabsåret, og den økonomiske konsekvens af dette er beregnet til ikke at påvirke

dispositionsfonden i hverken positiv eller negativ retning, men den realiserede økonomi i forbindelse med sammenlægningen vil først fremgå af næste års regnskab.

Boligselskabet af 2014

Boligselskabet af 2014 har i regnskabsåret forbedret deres økonomi og har et revisionsprotokollat uden forbehold. Revisor bemærker, at der er sket væsentlige fremskridt i genopretningen af boligselskabet, og boligselskabet nærmer sig i følge revisor normal drift. Boligselskabet af 2014 har i perioden fået en nedsættelse af administrationsbidraget med 500 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket har påvirket økonomien positivt. Der er i regnskabsåret mellemregninger med afdelingerne, og disse vil først blive udlignet i banken i 2017. Henlæggelserne er stadig meget lave, og fokus er herpå. Der er trappestigninger over 2 til 10 år i alle afdelinger, med undtagelse af 2,9 og 1. Alle helhedsplaner for boligselskabet af 2014 har stor fokus, og disse forløber planmæssigt. Den økonomiske del af helhedsplanerne er blevet udbetalt. Boligselskabet er således på rette spor, men stadig sårbar over for uforudsete hændelser.

Det er derfor fortsat nødvendigt med en stram styring i nogle af boligorganisationerne, men tilsynet føler sig trykkede i, at de vedtagne genopretningsplaner og politikker følges, og at de forløber som forventet eller bedre. Det er ligeledes meget positivt, at der nu er vedligeholdelsesplaner og henlæggelser i overensstemmelse hermed i samtlige boligorganisationer, og at dette har muliggjort en prioritering af alle projekter, hvilket har synliggjort prioriteringen af kommende projekter og tidsplaner for disse for alle, ikke mindst beboerne.

Det er dog fortsat en generel udfordring for flere boligorganisationer, at der er et efterslæb på forbedrings- og vedligeholdelsesopgaver. Det skyldes dels, at mange lejemål er ved at have en alder, der medfører et øget behov for renovering og forbedring, dels at der har været et efterslæb i forhold til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og renovering. Det betyder, at der fortsat er udfordringer ved at kunne finansiere renoverings- og forbedringsarbejder i det ønskede omfang og samtidig holde huslejen på et realistisk niveau. Efterslæbet er dog mindsket i forhold til forrige år. Der er fortsat fokus på dette, og der arbejdes intensivt på at løse det.

Tilsynet er trykket i, at der på nuværende tidspunkt eller inden for ganske få år henlægges i tilstrækkeligt omfang i alle boligorganisationers afdelinger. Der er endvidere stort fokus på netop denne problematik i boligorganisationerne og deres administration, og der er lagt strategier for håndteringen af renoverings- og forbedringsarbejder, som tilsynet finder forsvarlige. Mange renoveringsopgaver er endvidere påbegyndt eller på vej. Der arbejdes fortsat løbende med opgaven.

Tilsynet følger fortsat boligorganisationerne tæt, men tilsynet føler sig generelt trykket i, at økonomien i boligorganisationerne vil blive konsolideret og styrket yderligere og generelt normaliseret over en kort årrække. I 2017 har RandersBolig igen tilbagebetalt et beløb til de boligorganisationer, der er medejere af RandersBolig, som følge af den momsfri administration, der er et tilsagn RandersBolig har fået fra SKAT, hvoraf det fremgår at RandersBolig må undlade at betale moms i en periode frem til udgangen af 2018. Momsen anvendes i stedet til at afbetale de medejende boligorganisationers lån til RandersBolig. Lånene er alle afviklede i 2017.

Den momsfri administration fortsætter til og med 2018 og de boligorganisationer, der er medejere af RandersBolig vil få styrket deres egenkapital yderligere i 2018 med et beløb svarende til momsbesparelsen. Dette er med til at konsolidere deres økonomi yderligere, og er meget positivt. Den momsfri administrationsaftale udløber i sidste kvartal af 2018, og der er ikke mulighed for at få denne forlænget.

Der er i 2017 afholdt kvartalsvise møder med RandersBolig, som byrådet besluttede d. 7. november 2016, for en drøftelse af administrationsorganisationens state og udvikling som følge af ophøret af samarbejdet mellem RandersBolig og DAB pr. 31. december 2016. RandersBolig har inden hvert møde fremsendt rapport med status over RandersBolig samt Boligselskabet af 2014.

Byrådet besluttede den 18. december 2017, at Boligselskabet af 2014 fortsætter med indlevering af skriftlig kvartalsrapporter i 2018 og skal være under skærpet tilsyn, indtil gennemførelsen af helhedsplanerne for afdelingerne er længere fremme, og afdelingerne har stemt om deres fremtidige tilhørsforhold, hvilket sker i 2018. Der vil i 2018 fortsat blive udarbejdet særskilte orienteringssager til politisk behandling om status for Boligselskabet af 2014.

Økonomi

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

Bilag

Lejerbo endelig redegørelse

Boligselskabet af 2014 endelig redegørelse

RandersBolig endelig redegørelse

AB Gudenå endelig redegørelse

AB Andelsbo endelig redegørelse

Randers Boligforening af 1940 endelig redegørelse

Mølløvænget og Storgaarden endelig redegørelse

Domea endelig redegørelse

Typografernes stiftelse endelig redegørelse

Vorup boligforening endelig redegørelse

Randers Arbejderes byggeforening af 1874 endelig redegørelse

Præsentation styringsdialog

Punkt 21: Prioritering af midler til nye almene boliger 2018-2021

03.02.10-G01-1-17

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til prioritering af midler til nye almene boliger. Prioriteringen er udarbejdet ud fra indkomne forslag fra boligforeningerne. Der er indkommet i alt 11 projekter fra boligorganisationerne, der skal medtages i vurderingen af tildeling af midler til nye almene boligprojekter i Randers Kommune.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at det samlede budget for almene boliger i årene 2020-2021 fremrykkes til 2019 og prioriteres i 2018,
2. at der prioriteres grundkapital til projekt nr. 4, Sporbyen, delområde 5, Udbyhøj kvarteret, 8930 Randers NØ på i alt 10,8 mio. kr.,
3. at der prioriteres grundkapital til projekt nr. 10, Kærsmindesbadet, 8920 Randers NV på i alt 10,8 mio. kr.,
4. at der prioriteres grundkapital til projekt nr. 11, Vidarsvej, 8920 Randers NV på i alt 3 mio. kr. og at udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag igangsættes.

Beslutning

2 og 4 indstilles godkendt.

3 indstilles ikke godkendt. For at godkende stemte Steen Bundgaard, Henning Jensen Nyhuus og Mogens Nyholm.

Det indstilles, at 10,8 mio. kr. af det samlede beløb ikke fremrykkes. Imod stemte Steen Bundgaard, Henning Jensen Nyhuus og Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

På baggrund af indkomne forslag til nye almene boligprojekter fra boligorganisationerne forelægger forvaltningen en prioriteringssag, hvor hele budgetrammen for perioden 2018-2021 inddrages. Der er ved tidligere lejligheder prioriteret midler til familieboliger på Markedspladsen samt almene boliger på Thors Bakke, herunder 100 ungdomsboliger.

Forvaltningen har i prioriteringen taget udgangspunkt i de kriterier, som byrådet vedtog den 27. november 2017. Kriterierne er nærmere beskrevet i vedhæftede dagsordenspunkt, men er overordnet set følgende:

- placering af nye almene boliger
- økonomisk bæredygtighed
- kvalitet og arkitektur samt miljømæssig bæredygtighed
- social bæredygtighed for projekter i Randers midtby

Samtidig foreslår forvaltningen, at der arbejdes mod at få flest mulige tilsagn om skema A godkendt inden 31. december 2018, da det kommunale grundkapitaltilskud efter denne dato stiger fra 10 % til minimum 14 % af den samlede anskaffelsessum for et alment byggeprojekt. Ved at fremme godkendelse af tilsagn til skema A til at ske inden udgangen af 2018 kan der iværksættes flest mulige byggerier inden for rammebeløbet.

I forbindelse med afholdelse af styringsdialoger i 2017 blev alle boligorganisationer opfordret til at indsende projekter til kommunen til brug for prioritering af midler til nye almene boliger i Randers Kommune.

Der er indsendt i alt 11 forslag til nybyggeri af almene boliger, som skal behandles i denne sag. Projekterne er indsendt af i alt 6 forskellige boligorganisationer, der alle er repræsenteret i Randers Kommune i forvejen.

Det fremgår af almenboligloven, at en forudsætning, for at kommunen kan give støtte til nye almene boliger, er, at lejeledigheden er under 2 % i kommunen. Lejeledigheden i Randers Kommune ligger på 0,12 % opgjort pr. 1. januar 2018.

Forvaltningen vurderer, at nye almene boliger vil kunne udlejes, uden at det har konsekvenser for andre, eksisterende almene boligafdelinger.

Det følgende er en kort oversigt over de 11 indsendte projekter, der er nærmere beskrevet i vedhæftede notat (de oplyste grundkapitaltilskud er ved en godkendelse af skema A inden 31. december 2018 og derfor svarende til 10 % af projekternes anskaffelsessummer):

1. Niels Brocks Gade, 8900 Randers C, indsendt af Lejerbo
 - 61 familie- og ungdomsboliger
 - kommunal grundkapital vil være 9,3 mio. kr.
2. Harridslev, Bækengen, 8930 Randers NØ, indsendt af Lejerbo
 - 36 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 7 mio. kr.
3. J. O. Kraghs Plads, 8900 Randers C, TetrisHouse, indsendt af Domea
 - 45 familie- og ungdomsboliger
 - kommunal grundkapital vil være 5,5 mio. kr.
4. Sporbyen, delområde 5, Udbyhøj kvarteret, 8930 Randers NØ, Væksthuset, indsendt af Domea
 - 73 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 10,8 mio. kr.
5. Sporbyen, delområde 4, kulturkvarteret, 8930 Randers NØ, indsendt af A/B Andelsbo
 - 64 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 9,6 mio. kr.
6. Munkdrup, delareal V og VI, 8960 Randers SØ, indsendt af A/B Gudenå
 - 36 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 7,4 mio. kr.
7. Villabyen, 8930 Randers NØ, indsendt af Mølle vænget & Storgaarden
 - 37 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 6,4 mio. kr.
8. Vestervold 17B, 8900 Randers C, Baghuset, indsendt af Randers Boligforening af 1940
 - 12 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 2,2 mio. kr.
9. Assentoft, Egevej 8960 Randers SØ, indsendt af Randers Boligforening af 1940
 - 30 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 5,8 mio. kr.
10. Kærsmindeområdet, 8920 Randers NV, indsendt af Randers Boligforening af 1940
 - 55 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 10,8
11. Vidarsvej, 8920 Randers NV, indsendt af Randers Boligforening af 1940
 - 24 familieboliger
 - kommunal grundkapital vil være 3 mio. kr.

Projekt 1: Niels Brocks Gade, 8900 Randers C

Lejerbo har indsendt en overordnet projektbeskrivelse. Forvaltningen finder, at projektet imødekommer kriteriet om placering af almene boliger, da boligerne vil medvirke til byfortætning og huludfyldning i Randers By. Projektet imødekommer dog ikke ønsker om 10 % små boliger, der kan anvendes til en bredere målgruppe, som beskrevet i kriteriet om social bæredygtighed. Der er endvidere ikke opnået en købsaftale/option på køb af den private grund, der alene er betinget af kommunens godkendelse. Den aftalte pris, som Lejerbo har oplyst, ligger væsentligt over det niveau, arealet er blevet vurderet til hos en ekstern mægler. Randers Kommune skal som tilsyn påse, at salg sker til markedspris, hvorfor der i dette tilfælde er en stor sandsynlighed for, at den endelige købsaftale ikke kan godkendes. Det er således ikke på nuværende tidspunkt sandsynliggjort, at projektet kan gennemføres, som beskrevet i kriteriet om økonomisk bæredygtighed.

Herudover er der planmæssige spørgsmål, som endnu er uafklaret, blandt andet udformningen af byggeriet, der i dag fremstår som meget massivt samt udfordringer med støj, som der skal foretages reducere af, hvilket vil fordyre projektet og betyde, at der skal findes besparelser på andre poster. Projektet kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Lejerbos seneste regnskab og den fremsendte prognose for udvikling i dispositionsfonden giver forvaltningen anledning til en bekymring om, hvorvidt Lejerbo bør påtage sig yderligere bygherrerisiko på nuværende tidspunkt.

Forvaltningen anbefaler, at yderligere opførelse af ungdomsboliger afventer, hvordan de kommende 100 nye ungdomsboliger på Thors Bakke påvirker efterspørgslen på denne boligtype.

Forvaltningen vurderer, at projektet vanskeligt kan gennemføres inden for den opsatte tidsramme med godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Projekt 2: Harridslev, Bækengen, 8930 Randers NØ

Lejerbo har indsendt en ansøgning med en kort beskrivelse af projektet. Forvaltningen vurderer, at boligerne forholdsvis let vil kunne lejes ud, da der generelt er efterspørgsel på tæt-lavt byggeri. Der er fremsendt dokumentation for aftalt grundpris, og projektet vurderes at leve op til kriteriet om økonomisk bæredygtighed.

Placeringen er i landdistriktsområde i et område uden eksisterende almene boliger. Projektet er ikke konkretiseret, hvorfor det ikke har været muligt at vurdere på, om projektet opfylder kriterierne vedrørende kvalitet, arkitektur og miljømæssig bæredygtighed. Afhængigt af projektets endelige udformning vil der muligvis være krav om ny lokalplan, hvilket kan gøre det vanskeligt at få projektet klar til godkendelse af skema A inden udgangen af 2018. Derfor foreslår forvaltningen, at såfremt projektet prioriteres, stilles det som vilkår, at det tilpasses den nuværende lokalplan.

Lejerbos seneste regnskab og den fremsendte prognose for udvikling i dispositionsfonden giver forvaltningen anledning til en bekymring om, hvorvidt Lejerbo bør påtage sig yderligere bygherrerisiko på nuværende tidspunkt.

Projekt 3: J. O. Kraghs Plads, 8900 Randers C, TetrisHouse

Domeas projekt på J. O. Kraghs Plads imødekommer kriteriet om placering af almene boliger, da projektet vil medvirke til huludfyldning og byfortætning i Randers by. Projektet indeholder en blanding af ungdoms- og familieboliger samt flere små boliger, og lever således tillige op til kriteriet om social bæredygtighed.

Planmæssigt er der nogle uafklarede punkter vedrørende støjforhold samt etablering af plint/p-pladser. Projektet kan endvidere hindre en mere optimal og intensiv udnyttelse af arealet på J. O. Kraghs Plads.

Projektet kræver ny lokalplan, da der ifølge den nugældende lokalplan ikke må opføres boliger i byggefelt 2. Da der er nogle uafklarede, større planspørgsmål kan det blive vanskeligt at få projektet klar til godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Projekt 4: Sporbyen, delområde 5, Udbyhøjkvarteret, 8930 Randers NØ, Væksthuset

Domeas projekt i Sporbyen opfylder samtlige af de opstillede kriterier for tildeling af midler til nye almene boliger. Projektet forventes at kunne være klar til godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Det er centralt beliggende med en boligmasse, der også indeholder flere små, billige boliger. Byggeriet forventes at kunne tiltrække såvel unge som familier og seniorer. Det vurderes at være let at leje boligerne ud, og der er indgået en aftale om køb af grunden, samt indsendt dokumentation for, at projektet vil være økonomisk bæredygtigt. Projektet kan endvidere være med til at opstarte en ny bydel i Randers med en blandet sammensætning af borgere.

Planmæssigt og miljømæssigt er projektet gennemarbejdet og bæredygtigt med nogle spændende løsninger.

Projekt 5: Sporbyen, delområde 4, Kulturkvarteret, 8930 Randers NØ

A/B Andelsbos projekt i Sporbyen imødekommer kriteriet om placering af almene boliger, da projektet er centralt placeret og vil kunne medvirke til at opstarte en ny bydel i Randers med en blandet borgersammensætning. Det indeholder en fin andel af små boliger, der ligeledes kan medvirke til at skabe diversitet i området.

Projektet har dog nogle planmæssige udfordringer i forhold til højde og ikke mindst opholdsarealer. Samtidig

opfylder projektet ikke kravet til p-pladser. Det vurderes vanskeligt at opfylde disse krav. Dette er medvirkende til, at det ikke vurderes, at projektet kan gennemføres med godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Projekt 6: Munkdrup, delområde V og VI, 8960 Randers SØ, Ravperlen

A/B Gudenås projekt i Munkdrup består af to delprojekter, der kan prioriteres samlet eller hver for sig. Projektet vurderes både i sin helhed og som to enkeltstående projekter at være økonomisk bæredygtige. Der er efterspørgsel på denne type af boliger, og området er attraktivt. Projekterne vurderes at kunne være klar til godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Planmæssigt skal der ske tilretning af projektet for begge delområder, men ikke mere, end det forventeligt er muligt. Området ved Munkdrup er specifikt udlagt til en bæredygtig bydel, og projekterne kunne derfor godt ønskes at have indeholdt flere bæredygtige elementer.

Der er allerede 52 almene boliger under opførelse i dette område, og projekterne vurderes derfor ikke at bidrage til en større diversitet i beboersammensætningen i området.

Projekt 7: Villabyen, 8930 Randers NØ

Møllevænget & Storgaarden har indsendt et projekt, der ønskes etableret ind i mellem bebyggelsen i to eksisterende afdelinger i Randers Nordby. Projektet er ikke beboerdemokratisk godkendt, og forvaltningen vurderer på baggrund af henvendelser fra eksisterende afdeling, at det vil være vanskeligt at få godkendt. Hvis det ikke bliver godkendt af beboerdemokratiet i de to eksisterende afdelinger, kan projektet ikke gennemføres.

Projektet har endvidere store planmæssige udfordringer i forhold til både grundstørrelser, bebyggelsesprocent, opholdsarealer og parkeringskrav. Det vurderes yderst vanskeligt at tilrette projektet, så det planmæssigt kan gennemføres.

Møllevænget & Storgaardens dispositionsfond og prognose over udviklingen af denne, vurderes af forvaltningen til ikke at være stærk nok til at kunne påtage sig en bygherrerisiko på nuværende tidspunkt. Boligorganisationens økonomi er fortsat sårbar over for større uforudsete udgifter.

Projekt 8: Vestervold 17B, 8900 Randers C

Projektet har massive udfordringer i forhold til planmæssige spørgsmål. Det er i strid med kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsesprocent og parkeringsnorm, som vurderes meget vanskelig at løse.

Samtidig mangler der opholdsarealer, der er ingen grønne områder, og de planlagte fælles opholdsarealer består alene af to nordvendte terrasser. Der er heller ikke redegjort for skyggepåvirkning fra den projekterede ekstra 5. etage i forhold til det eksisterende byggeri. Det vurderes også at have indflydelse på den fremtidige mulighed for at leje både de eksisterende og de nye boliger ud.

Forvaltningen kan derfor ikke anbefale, at projektet gennemføres.

Projekt 9: Assentoft, Egevej, 8960 Randers SØ

Projektet består af rækkehusboliger, der generelt set er stor efterspørgsel på, og derfor vurderes at være lette at leje ud.

Projektet er dog henlagt til et grundareal, der ikke er udlagt til beboelse i den gældende kommuneplan. Hvis det skal ske, skal der forhandles med Erhvervsstyrelsen om dette, og resultatet heraf er usikkert. Projektet kræver herudover en del tilrettelser i forhold til kvalitet, arkitektur og miljømæssig bæredygtighed.

Grundet de nødvendige tilrettelser i forhold til kommuneplan vurderes det ikke realistisk, at projektet kan gennemføres inden udgangen af 2018.

Projekt 10: Kærsmindesbadet, 8930 Randers NV

Projektet består af 55 rækkehuse i et attraktivt kvarter. Projektet opfylder kriterierne for social og økonomisk bæredygtighed, blandt andet på grund af, at der generelt er stor efterspørgsel på denne boligtype, og de derfor vurderes at være lette at udleje. Projektet indeholder flere små boliger, og placeringen vil medvirke til at skabe større diversitet i beboersammensætningen i området, der i dag altovervejende består af private parcelhuse.

Projektet vurderes at holde sig inden for den eksisterende lokalplan, selvom der vil være behov for nogle tilpasninger. Det vurderes overordnet, at projektet vil kunne bidrage til et fint helhedsindtryk, når der opføres et samlet projekt for delområde II og III.

Grunden er kommunalt ejet, og projektet omfatter hele delområde II og III, der i så fald ikke kan udbydes til salg til private projekter. Der vil fortsat kunne udbydes 11 parcelhusgrunde til salg. Ved et salg uden udbud til en almen boligorganisation får kommunen ikke afklaret, om der er en potentiel ekstrairndtægt. Der er en stor interesse for området, som kan indikere, at der kan opnås en højere pris end den vurderede markedspris ved et udbud.

Projektet vurderes at kunne gennemføres med godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Projekt 11: Vidarsvej, 8920 Randers NV

Projektet består af 24 fleksible boliger i 40-80 m², der er beliggende i et boligkvarter med en blandet beboersammensætning. Projektet vurderes at leve op til kriterierne for social og økonomisk bæredygtighed. Projektet indeholder en stor andel små boliger, der let kan ombygges til store boliger ved behov, hvilket giver en rigtig fin fleksibilitet.

Grunden ejes i dag af Randers Boligforening af 1940, som også har indsendt projektet. Der ligger i dag en institution, der skal nedlægges, hvorfor grunden kan sælges til projektet til en god pris, der gør huslejen meget konkurrencedygtig.

Projektet kræver en ny lokalplan, da arealet i dag er udlagt til institutionsformål. Projektet er i overensstemmelse med det overordnede planlægning og arkitektur vurderes ikke at kræve tilretning i større omfang.

Såfremt projektet vedtages nu, så lokalplanlægning kan igangsættes, vurderes projektet at kunne gennemføres med godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

Konklusion:

Forvaltningen anbefaler på baggrund af en gennemgang af alle projekterne, at følgende projekter prioriteres:

- projekt nr. 4, Sporbyen, delområde 5, Udbyhøjkvarteret, 8930 Randers NØ, Væksthuset med grundkapital på 10,8 mio. kr.
- projekt nr. 10, Kærsmindbadet, 8920 Randers NV med grundkapital på 10,8 mio. kr.
- projekt nr. 11, Vidarsvej, 8920 Randers NV med grundkapital på 3 mio. kr.

I alt vil der herefter være prioriteret for 24,6 mio. kr.

Alle 3 projekter forventes at kunne opnå godkendelse af skema A inden udgangen af 2018.

I forbindelse med prioriteringen har forvaltningen kigget på, om boligorganisationen har en stabil økonomi, som vil kunne bære at påtage sig en bygherrerisiko ved et nybyggeri. Der lægges ved vurderingen især vægt på, at boligorganisationens egenkapital, dispositionsfond, arbejdskapital og renoverings- og vedligeholdelsesniveau er i orden. De indstillede projekter er alle fra boligorganisationer med en solid økonomi.

Byrådet har tidligere prioriteret midler til nye almene boliger på Markedspladsen og Thors Bakke, og der skal derfor ikke tages højde for tildeling af midler til disse to projekter i forbindelse med nærværende prioriteringssag.

Økonomi

Normalt skal kommunen dække 14% af udgiften til nyt, alment byggeri. Denne andel har i en periode været nedsat til 10%. Nedsættelsen blev i starten af 2016 forlænget frem til 31/12-2018. Det betyder, at nybyggeri, hvor skema A godkendes inden 31/12-2018, kun skal finansieres med 10% fra kommunens side.

Der er sidst prioriteret grundkapitaltilskud til forskellige nybyggerier og helhedsplaner i 2015, hvor budgettet for 2016-2018 blev fremrykket. Der er i det kommende budget afsat 9 mio. kr./år i 2019-2021. Midlerne skal dække grundkapitalindskud i nybyggeri, kommunale tilskud til helhedsplaner og underskuddækninger. Der er afsat 5 mio. kr. til kommunale tilskud til helhedsplaner og underskuddækninger i den kommende budgetperiode. Herudover er der afsat en pulje, der kan dække ekstraudgifter i forbindelse med tilsynet, når det nuværende bevilling er brugt op.

Der er 2,2 mio. kr. tilbage af denne. Bevillingen finansierer udgifter til advokat, retssager og general juridisk bistand i forbindelse med tilsynet, ligesom den også finansierer den midlertidige opnormering af tilsynet som følge af ophøret aftale mellem DAB og RandersBolig. Der har i 2017 været en del udgifter til ekstern bistand, herunder omkring 230.000 kr. til juridisk bistand til fremme af byrådets beslutning om salg af Randers Sport

College d. 6. november 2017.

Såfremt byrådet vælger at fremrykke de resterende midler fra hele den kommende budgetperiode, er det muligt at prioritere midler for 25 mio. kr. til grundkapitalindsud i nyt alment boligbyggeri. Midlerne skal først udbetales ved godkendelsen af skema B, hvorfor midlerne alene fremrykkes til 2019. Der går typisk 15-18 måneder fra godkendelse af skema A til godkendelse af skema B.

Kommunens udgifter til grundkapitaltilskud på 10 % for de 11 projekter vil være:

- Lejerbo, Niels Brocks Gade, 8900 Randers C - 9,3 mio. kr.
- Lejerbo, Harridslev, Bækengen, 8930 Randers NØ - 7 mio. kr.
- Domea, J.O. Kraghs Plads, 8900 Randers C, TetrisHouse - 5,5 mio. kr.
- Domea, Sporbyen deloråde 5, Udbyhøjkvarteret, 8930 Randers NØ, Væksthuset - 10,8 mio. kr.
- A/B Andelsbo, Sporbyen delområde 4, Kulturkvarteret, 8930 Randers NØ - 9,6 mio. kr.
- A/B Gudenå, Munkdrup delareal V og VI, 8960 Randers SØ - 7,4 mio. kr.
- Møllevænget & Storgaarden, Villabyen, 8930 Randers NØ - 6,45 mio. kr.
- Randers boligforening af 1940, Vestervold 17B, 8900 Randers C - 2,2 mio. kr.
- Randers boligforening af 1940, Assentoft, Egevej 8960 Randers SØ - 5,8 mio. kr.
- Randers boligforening af 1940, kærsmindbadet, 8920 Randers NV - 10,8 mio. kr.
- Randers boligforening af 1940, Vidarsvej, 9820 Randers NV - 3 mio. kr.

Vælger byrådet at tiltræde de af forvaltningen indstillet projekter, vil der blive prioriteret midler for 24,6 mio. kr.

Bilag

Kort over placering

Kriterier for prioritering af midler til nye almene boliger

Beskrivelse af indkomne projekter

PP oplæg UU-møde

Punkt 22: Lukket

82.02.00-P27-6-13

Punkt 23: Lukket

05.02.01-P19-15-17

Punkt 24: Sagsstyringsliste pr. 2. februar 2018

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 2. februar 2018 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_2-2-2018

Punkt 25: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. februar 2018

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Steen Bundgaard og Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. februar 2018.