

REFERAT Miljø- og teknikudvalget 2012 - 2021 d. 09-11-2017

Mødedato Torsdag d. 09. november 2017 kl. 15:30

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lokal genanvendelse af plastaffald.....	3
Evaluering af Intelligente skraldespande samt beslutning om forlængelse af kontrakt.....	4
Tilslutning af private lamper til kommunal gadebelysning.....	6
Elektrificering af jernbanen mellem Aarhus og Lindholm - status og drøftelse.....	8
Jens Peter Hansen foreslår, at synergieffekt ved etablering af cykelsti i forbindelse med anlæg af fje	9
Venstre foreslår, at der udarbejdes projektforslag for etablering af cykelstier langs Hadsundvej.....	10
Jens Peter Hansen foreslår, at lejeafgifter for opstilling af antennemaster på kommunal ejendom ber	12
Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 – opsamling på Randers Kommuneplan 2017. Vedtagelse af forsla	13
Lokalplan 648 for tæt-lav og åben-lav boligområde ved Kærgade i Vorup og Tillæg 7 til Kommune	15
Lokalplan 649 - Institutionsområde på Purager. Endelig vedtagelse.....	18
Lokalplan 650 for Fårup Betonindustri og tillæg 08 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.....	20
Igangsætning af Lokalplan 651 - Boligområde i Fårup Øst.....	23
Igangsætning af planlægning af boligbebyggelse på Bojesvej 42-44.....	26
Igangsætning af planlægning for boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup.....	29
Igangsætning af planlægning, Lindholt revision.....	31
Delvis ophævelse af Lokalplan 307.....	33
Strategi for udvalgsvarehandlen.....	35
Realisering af skovbro i Langå.....	40
Administrationsgrundlag for vinduer i bevaringsværdige bygninger i Randers midtby.....	43
Tilbygning til eksisterende etageboligbyggeri Gl. Hadsundvej 22, Revideret projekt.....	46
Kriterier for prioritering af midler til nye almene boliger.....	50
Børnebegravelsesplads på Nordre Kirkegård.....	53
Sagsstyingsliste pr. 2. november 2017.....	54
Gensidig orientering - miljø- og teknikudvalgets møde den 9. november 2017.....	55

Punkt 216: Lokal genanvendelse af plastaffald

07.00.00-G01-37-17

Resume

Der gives en orientering om lokal genanvendelse af plastaffald.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

I gennem de sidste par år har forvaltningen arbejdet på at finde lokal afsætning og behandling af forskellige genanvendelige affaldsfraktioner, hvoraf især plast har været vanskeligt. Det er ydermere blevet aktualiseret af, at Kina lukker helt for modtagelsen af denne type affald. Kina har traditionelt været aftagere af store mængder plast til genanvendelse fra Europa, herunder Danmark. Nogle plastfraktioner har der slet ikke været afsætningsmulighed for, men bliver traditionelt brændt på affaldsforbrændingsanlæg i Danmark.

I et tæt samarbejde med behandlings- og producentvirksomheder i Randers er der nu skabt mulighed for behandling, afsætning af råvarer til ny produktion i Randers-området. Det gælder især for det snavsede plastaffald, der traditionelt bliver brændt, men også for andre fraktioner.

Det forventes, at der opbygges dels en behandlingsindustri og en plastindustri baseret på genanvendelse af husholdningsplast i Randers og hermed skabelse af flere arbejdspladser.

Forvaltningen vil på mødet orientere om det nuværende stade og fremtidsperspektiverne.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Lokal genanvendelse af plastaffald

Punkt 217: Evaluering af Intelligente skraldespande samt beslutning om forlængelse af kontrakt

05.07.01-P20-1-17

Resume

Randers Kommune har som et forsøg fjernet 130 almindelige skraldespande i Randers midtby, og erstattet dem med 30 nye og intelligente skraldespande. Forsøget er blevet evalueret, og viser sig at være en succes på flere områder. Midtbyen er blevet renere samtidig med, at der er opnået effektiviseringsgevinster på driftsbudgettet. Forvaltningen foreslår, at de intelligente skraldespande bliver stående i Randers midtby, og at der laves en 4 årig leasingaftale med virkning fra d. 1. april 2018.

Indstilling

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

1. at der laves en 4-årig leasingaftale på intelligente skraldespande med virkning fra den 1. april 2018.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

I foråret 2017 fjernede Randers Kommune 130 almindelige skraldespande i Randers midtby og erstattede dem med 30 nye og intelligente skraldespande. Dette blev gjort som et forsøg på at effektivisere på renholdelsesområdet og samtidig få en renere midtby.

Forsøget er nu blevet evalueret og viser sig at være en succes på flere områder. Midtbyen er blevet renere og driftsafdelingen bruger færre timer på renholdelse end tidligere. Byens borgere har taget rigtig godt imod de intelligente skraldespande, og især børnefamilier er begejstrede for de sjove kommentarer fra skraldespandene.

En af årsagerne til at midtbyen er blevet renere er, at skraldespandene er et lukket system. Fugle og blæst har ikke længere mulighed for at sprede løst affald ud i bybilledet, og derved skabe ekstra arbejde for renholdelsesteamet. Endvidere er skraldespandene blevet mere brugervenlige. Brugeren kan åbne indkastskuffen med en fodpedal, og behøver derfor ikke at røre ved skraldespanden. Skuffen lukker automatisk og som noget nyt, får brugeren en lille kommentar med på vejen fra det indbyggede lydmodul. Siderne er beklædt med folie og kan udskiftes efter behov. Skraldespandene kan derfor også bruges til at synliggøre kommunens budskaber på en ny og anderledes måde.

Evalueringen viser også at driftsafdelingen bruger færre personaleressourcer ved de nye skraldespande end normalt. På årsbasis svarer det til 1640 færre mandetimer som bruges til andre driftsopgaver. Dertil kommer en besparelse på affaldssække.

Forsøget løber frem til d. 31. marts 2018. Hvis de intelligente skraldespande skal blive stående i Randers midtby, forslår forvaltningen, at der laves en 4-årig leasingaftale, som gælder fra d. 1. april 2018.

Hvis der ikke laves en ny leasingaftale, bliver de gamle skraldespande genopsat og tømmes fremover dagligt.

Notat om evaluering af forsøget kan ses i bilag 1.

Økonomi

Da anskaffelsessummen på de leasede skraldespande overstiger 350.000 kr, skal leasingaftalen forelægges byrådet.

Med en ny 4-årig leasingaftale af intelligente skraldespande kan der opnås en årlig netto effektiviseringsgevinst på ca. 250.000 kr.

Besparselsen er beregnet ud fra følgende tal:

- Årlig udgift for leasing af 30 skraldespande = 320.000 kr.
- Årlig bruttobesparelse på 30 skraldespande = 570.000 kr.
- Årlig nettobesparelse (570.000 kr. - 320.000) = 250.000 kr.

Nuværende driftsbudget for renholdelse på 6,0 mio. kr./år kan nedjusteres til 5,75 mio. kr./år.

Den årlige netto effektiviseringsgevinst på ca. 250.000 kr./år anvendes til øvrige driftsopgaver som fx. lapning af asfalthuller m.v.

Bilag

Notat om evaluering af talende skraldespande

Punkt 218: Tilslutning af private lamper til kommunal gadebelysning

05.02.02-Ø54-1-17

Resume

I forbindelse med udskiftning af gadelamper har kommunen frakoblet eller fjernet en del lamper på private arealer. Grundejerne har fået tilbud om at overtage lamper efter eget ønske mod at de tilslutter lamperne til egen strømforsyning. På baggrund af henvendelser fra flere grundejerforeninger skal udvalget tage stilling til, om forvaltningen skal ændre praksis og fremover give grundejerforeninger, boligforeninger og lignende tilladelse til at tilslutte egne lamper på private arealer til den kommunale gadebelysning. Denne praksisændring indebærer i givet fald, at kommunen skal indgå privatretlige aftaler for at kunne kræve omkostninger til strømforbrug og administration af ordningen dækket hos grundejerforeningerne mm.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at udvalget tager stilling til, om kommunen skal ændre praksis, så kommunen fremover tillader, at private lamper tilsluttes den kommunale gadebelysning på nærmere beskrevne vilkår.

Beslutning

Udvalget besluttede, at private lamper kan tilsluttes den kommunale gadebelysning på nærmere beskrevne vilkår.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 23. april 2012 en ny belysningsplan for Randers Kommune. Det fremgår af belysningsplanen, at det ikke anses for en kommunal opgave at belyse private arealer. Belysning på private arealer, fællesveje og -stier skal derfor vurderes individuelt efter privatvejsloven. Byrådet har besluttet at belysning på private fællesveje er en kommunal opgave, mens belysning på private fællesstier, som ikke har betydning for den offentlige almene færdsel, ikke er en kommunal opgave. Med offentlig almen færdsel menes færdsel, som ikke har ærinde på stedet, altså uvedkommende færdsel.

Forvaltningen har med baggrund heri løbende i forbindelse med udskiftning af gadelamperne frakoblet eller fjernet lamper, som belyste private arealer og private fællesarealer, hvor forvaltningen har vurderet, at der ikke var behov for belysning af hensyn til den offentlige almene færdsel. Grundejerne har inden frakobling fået tilbudt at overtage lamperne mod, at de tilslutter lamperne til eget forsyningsanlæg.

Flere grundejerforeninger har rettet henvendelse til kommunen for at få lov til at tilslutte deres egne lamper til kommunens gadebelysning, mod at kommunen sender en regning for den forbrugte strøm. På den måde kan de spare omkostninger til etablering af et eller flere målerskabe. Udgifter til et selvstændigt målerskab er ca. 25.000 kr. Dertil kommer en målerafgift på ca. 1000 kr/år. Hvis det private anlæg tilsluttes et eksisterende målerskab i form af en bimåler vil der være en udgift på ca. 10.000 kr.

Hvis et sådant ønske skal imødekommes vil der ske en ændring af hidtidig praksis, som udvalget skal tage stilling til.

For at kommunen kan indgå en aftale om at tilslutte private anlæg til det kommunale gadelysnet er der nogle krav, som skal overholdes:

- Det private anlæg skal overholde de samme fysiske krav som kommunens egen gadebelysningsanlæg, herunder stærkstrømsreglementet. Det vil sige at der f.eks. er krav om at lamperne skal have sikkerhedsklasse 2. Anlægget skal godkendes af kommunen inden tilslutning.
- Der skal være mulighed for at frakoble det private anlæg. Det er vigtigt af hensyn til driftssikkerheden i det kommunale gadelysnet at dette er muligt, hvis der opstår fejl på det private anlæg.
- Grundejerforeningen har det fulde ansvar for vedligeholdelsen af det private anlæg, ligesom et eventuelt erstatningsansvar f.eks. i forbindelse med manglende vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen til en hver tid .

Der skal indgås en form for privatlig aftale (kontrakt) mellem Randers Kommune og den pågældende grundejerforening, der bl.a. sikrer, at ansvarsfordelingen er klar for alle parter.

Ved en privatretlig aftale har kommunen pligt til at opkræve alle udgifter forbundet med aftalen hos grundejerforeningen - herunder beregning, opkrævning og administration. Det vurderes at udgift hertil vil beløbe sig til ca. 500 kr/år. Dertil kommer udgifter til elforbrug, som skal beregnes efter hvor mange lamper der er tilsluttet og hvilke typer.

Det private anlæg skal overholde de samme krav til sikkerhed m.m. som stilles til kommunens eget gadebelysningsanlæg. Derfor kan grundejerforeningen få udgifter til at renovere det anlæg, som er blevet overdraget til grundejerforeningen, for at sikre at anlægget overholder de krav, der stilles til gadelys.

Siden udskiftning af gadelamper er påbegyndt, er ca. 40 private anlæg frakoblet. Belysningen herpå er for en dels vedkommende overtaget af private, som har etableret enten en bimåler eller opsat eget målerskab. Forvaltningen vurderer at Randers Kommune ikke kan blive pålagt at udbetale økonomisk kompensation for investering i enten bimåler eller eget målerskab, selv om der sker en praksisændring, der indebærer, at private anlæg fremover kan tilsluttes kommunale gadebelysning mod betaling.

Økonomi

Ingen, da udgifterne skal afholdes af private.

Bilag

Belysning af private fællestier

Punkt 219: Elektrificering af jernbanen mellem Aarhus og Lindholm - status og drøftelse

05.01.25-G01-1-16

Resume

Forvaltningen orienterer udvalget om status for projektet vedrørende elektrificering af banen mellem Aarhus og Lindholm. Der lægges op til en drøftelse af aftaler med Banedanmark om den fremtidige kommunikation vedrørende de konkrete anlægsprojekter i Randers Kommune.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at sagen drøftes.

Beslutning

Sagen er drøftet. Referat fra kvartalsmøder fremsendes til udvalget.

Sagsfremstilling

Banedanmark arbejder på at elektrificere banestrækningen mellem Aarhus og Lindholm. Projektet indebærer, at der skal være større frihøjde under broerne for at få plads til køreledninger. I Randers Kommune er der i alt 18 broer over jernbanen. Fire af disse har i forvejen den nødvendige frihøjde, hvorimod de resterende 14 broer skal erstattes af nye broer. Anlægsarbejderne starter med at udskifte broerne ved Viborgvej og ved Parkboulevarden i 2018 og forventes at afslutte med udskiftning af broen ved Hvidemøllevej i 2021.

Forvaltningen har den 1. november 2017 erfaret, at Banedanmark har afholdt møder med lodsejere i Randers Kommune, der forventes at blive berørt af anlægsprojekter i forbindelse med elektrificering af jernbanen. Dette er sket uden at forvaltningen har været inddraget eller er blevet informeret. På baggrund heraf har forvaltningen afholdt møde med Banedanmark den 2. november 2017 for at aftale, hvordan den fremtidige kommunikation om anlægsprojekterne i Randers Kommune skal være. Referat af dette møde er vedlagt sagen.

På mødet fremlægger forvaltningen status for projektet og resultatet af mødet med Banedanmark. Samtidigt lægges op til en drøftelse af, hvad der skal aftales med Banedanmark omkring den fremtidige borgerinddragelse og dialog med kommunen om projektet.

Forvaltningen har bedt om statusmøder med Banedanmark om projektet hver 3. måned og forvaltningen foreslår, at udvalget fremadrettet bliver orienteret om projektets fremdrift via referat fra disse møder.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Referat af møde med Banedanmark

elektrificering af banen

Synergi mellem anlæg af fjernvarme og cykelsti

Punkt 220: Jens Peter Hansen foreslår, at synergieffekt ved etablering af cykelsti i forbindelse med anlæg af fjernvarmeledning fra Værum til Haslund undersøges

05.04.06-G01-2-17

Resume

Jens Peter Hansen ønsker en redegørelse om, hvorvidt der er synergieffekter ved etablering af cykelsti i forbindelse med anlæg af fjernvarmeledning fra Værum til Haslund

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at der tages stilling til Jens Peter Hansens forslag om undersøgelse af muligheden for at udnytte fjernvarmerørlægningen til forberedelse af anlæg af cykelsti fra Værum til Haslund.

Beslutning

Forvaltningen har udarbejdet overslag på muligheden. Oversigt vedlagt som bilag til dagsordenspunktet. Udvalget besluttede, at der ikke arbejdes videre med idéen.

Sagsfremstilling

Jens Peter Hansen har anmodet om, at følgende sættes på dagsordenen:

"Synergieffekter ved placering af cykelsti oven på fjernvarmeledning"

Værum Kraftvarme fået godkendt et projekt for fjernvarmeforsyning af Haslund. Projektet omfatter etablering af en fjernvarmeledning fra Værum langs med Hammelvej til Haslund.

Borgerne i Værum har længe efterlyst en cykelsti fra Værum til cykelstien ved Haslund, så landsbyens borgere tryk og sikkert kan benytte cyklen til arbejde, uddannelse og fritidstilbud i Randers.

En cykelsti fra Værum til Haslund langs Hammelvej er blandt de prioriterede cykelstier jf. sag 159. Revidering af prioriteringen af projekter i cykelstiplanen 8. september 2016.

I Mariagerfjord kommune er der etableret en spildevandsledning fra Mariager til Fladbjerg. I den forbindelse er der blevet etableret cykelsti oven på fjernvarmeledningen (dog endnu ikke asfalteret)

På baggrund af ovenstående anmoder Jens Peter Hansen (V) om at

- forvaltningen på udvalgsrådet redegør for, hvorvidt der er synergi effekter ved etablering af cykelsti i forbindelse med anlæg af fjernvarmeledning fra Værum til Haslund

og - såfremt der er synergieffekter - at Miljø- og teknikudvalget træffer beslutning om at

- forvaltningen tager kontakt til Værum Kraftvarmeværk med henblik på at undersøge muligheder for at udnytte fjernvarme rørlægningen til forberedelse af anlæg af cykelsti."

Økonomi

Ingen.

Punkt 221: Venstre foreslår, at der udarbejdes projektforslag for etablering af cykelstier langs Hadsundvej

05.04.06-G01-1-17

Resume

Venstre ved Jens Peter Hansen foreslår, at der udarbejdes projektforslag for etablering af cykelstier langs Hadsundvej.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at der tages stilling til Jens Peter Hansens forslag.

Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen udarbejder et materiale på baggrund af Vejdirektoratets eksisterende projekt. Materialet forelægges udvalget, når det er færdigt

Sagsfremstilling

Venstre ved Jens Peter Hansen har anmodet om, at følgende sættes på dagsordenen:

"Udarbejdelse af projektforslag for etablering af cykelstier langs Hadsundvej

Siden begyndelsen af 1950'erne har der været udlagt arealer langs Hadsundvej med henblik på etablering af cykelstier.

Lokalsamfund langs med Hadsundvej har gentagne gange gjort opmærksom på behovet for etablering af sikre cykelforhold langs den stærk trafikerede Hadsundvej. Senest fyldte emnet ganske meget, da Landdistrikt udvalget mødtes med Hald borgere forud for udvalgs mødet den 24. maj 2017.

Tilsvarende ligger forslaget "Cykelsti langs Hadsundvej fra Mejlby til Hald" i top 3 på <http://cyklistforbundetranders.ideascale.com>, hvor Cyklistforbundet i Randers giver borgere mulighed for at fremkomme med ønsker på cykelområdet samt stemme og kommentere på ønsker.

I det af Trygfonden støttede projekt Hold Afstand til Cyklisten er der foretaget et stort antal målinger af passageafstande mellem cyklist og passerende køretøjer. Qua den tætte trafik, hvor cyklist passerer ved modkommende trafik, er der et relativt stort antal passager, hvor køretøjet er tæt på cyklisten. Det er således med god grund, at mange lokale ikke tør cykle på Hadsundvej.

Det indebærer en væsentlig omvej, såfremt en cyklist ønsker at undgå Hadsundvej. F.eks. vil det fra Hald betyde ekstra 2.4 km, og fra Gjerlev 3.3 km.

Hadsundvej er en statsvej, hvorfor beslutningen om cykelstier træffes af staten. Borgerne har nu ventet i 60 år på denne beslutning. Det er på tide, at Randers kommune aktivt går ind i sagen. Derfor indstiller Jens Peter Hansen (V) på vegne af Venstre, at Miljø- og teknikudvalget beslutter

- at forvaltningen udarbejder et projektforslag for cykelstier langs Hadsundvej med henblik på, at projektforslaget vil kunne benyttes af borgere og politikere i bestræbelserne på at få truffet statslig beslutning om etablering af cykelstier,

- at WHO's Health Economic Assessment Tool (HEAT) anvendes til at estimere de sundhedsøkonomiske effekter,

- at projektforslaget holdes på et overordnet niveau, hvor det især fokuseres på nuværende trafik og sikkerhedsmæssige forhold, potentiale for benyttelse; forventede effekter, tracé og økonomi,

- at det i projektforslaget opdeles i et antal etaper.

Det opfordres til, at projektforslaget udvikles i samspil med Cyklistforbundet i Randers og lokalsamfund langs

Hadsundvej.

Som bilag er til inspiration og perspektivering er vedlagt en henvendelse februar 2017 fra Bredebro til Transport-, Bygnings- og Boligudvalget."

Økonomi

Ingen.

Bilag

eksempel på henvendelse til trafikudvalget

Punkt 222: Jens Peter Hansen foreslår, at lejeafgifter for opstilling af antennemaster på kommunal ejendom beregnes ifølge Metode 1

01.01.00-G01-1-17

Resume

Jens Peter Hansen stiller forslag om, at lejeaftaler for at leje kommunal ejendom til opstilling af antenner og master til mobiltelefoni i åben bebyggelse fremadrettet beregnes ifølge Metode 1.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at der tages stilling til Jens Peter Hansens forslag om, at lejeaftaler for leje af kommunal ejendom til opstilling af antenner og master til mobiltelefoni i åben bebyggelse fremadrettet beregnes ifølge Metode 1.

Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen udarbejder en samlet sag om lejeaftaler for master og antenner. Jens Peter Hansens forslag inddrages i den kommende sag.

Sagsfremstilling

Jens Peter Hansen har anmodet om, at følgende sættes på dagsordenen:

"Lejeafgifter af mobilmaster på kommunal ejendom

Baggrund

Teleselskaber og internetudbydere fremhæver i stigende grad, at udgifter forbundet med leje af kommunalt areal til opstilling af master og teknikkabiner er stigende, og at det i fremtiden vil stige betydeligt som følge af øget behov for data trafik.

I Randers kommune er der en del steder i landområder, hvor den oplevede mobil dækning er dårlig eller ikke eksisterende er dårlig eller ingen mobil dækning i landområder.

Af Landdistriktpolitik 2016-18 fremgår, at der skal være god mobildækning i 98% af kommunen, og at Randers som kommune vil være en aktiv medspiller i forhold til at understøtte udbredelsen af god mobildækning.

Lejefastsættelse for opstilling af antennemaster på kommunal ejendom

Miljø- og teknikudvalget vedtog den 29. marts 2012 en prisstruktur for at leje kommunal ejendom til opstilling af antenner og master til mobiltelefoni. Denne prisstruktur opererer med forskellige priser afhængig af, hvorvidt master er placeret i tæt bebyggelse eller i åben bebyggelse. Denne sondring blev begrundet med ønsket om at understøtte kommunens ønsker til udbygning af den digitale infrastruktur.

I november 2014 kom Erhvervsstyrelsen med Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur. I denne er et af forslagene til fastsættelse af leje, at den offentlige vurdering som grundlag for kommunal udlejning af jord til mobilmaster (den såkaldte Metode 1).

Teleindustrien opfordrer kommuner til at anvende denne model, og f.eks. anvendes den af samtlige kommuner i Region Nordjylland.

Indstilling

På baggrund af ovenstående og med henblik på aktivt at medvirke til en bedre mobil dækning i Randers kommune, indstiller Jens Peter Hansen (V), at det beslutes

- at lejeaftaler for at leje kommunal ejendom til opstilling af antenner og master til mobiltelefoni i åben bebyggelse fremadrettet beregnes ifølge Metode 1."

Økonomi

Ingen.

Punkt 223: Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 – opsamling på Randers Kommuneplan 2017. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.15-P15-2-17

Resume

I den offentlige høring af Kommuneplan 2017 indkom der flere forslag, som ikke kunne indarbejdes i kommuneplanen uden fornyet høring.

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet et forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2017. Forslag til tillæg 6 skal vedtages til offentlig høring i mindst 8 uger.

Indstilling

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

1. at forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2017- opsamling på Randers Kommuneplan 2017 sendes i offentlig høring i 8 uger, og
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet har i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 besluttet, at der efter kommuneplanens endelige vedtagelse udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget består af en række ønsker, der er kommet frem i høringen, men som ikke kunne indarbejdes ved den endelige vedtagelse uden fornyet offentlig høring. Det drejer sig om følgende:

- Nyt boligområde i Asferg og reduktion af eksisterende boligområde.
- Mindre udvidelse af eksisterende blandet bolig og erhvervsområde i Enslev.
- Nyt boligområde i Gjerlev og reduktion af eksisterende boligområde
- Overførelse af Væthvej 8 i Langå fra rekreative formål til blandet bolig- og erhverv.
- Overførsel af område ved Randersvej i Langå til ramme for teknisk anlæg 3.01.T.3.
- Udvidelse af offentlig område, så det også dækker adressen Dronningborg Boulevard 35.
- Justering af maksimal højde og etage for rammeområde 1.02.B.62 og 1.02.BE.14 ved Glarbjergvej.
- Mindre udvidelse af blandet bolig og erhvervsområde i Væth.
- Justering af rammeområde 4.01.B.6 i Spentrup, så der bliver mulighed for både åben-lav og tæt-lave boliger i området.
- Tilføjelse af mulighed for liberal erhverv i boligområder for ejendomme, der ligger ud til primære trafikveje.

Herudover foreslår forvaltningen en række ændringer i form af mindre justeringer og indkomne ønsker til mindre ændringer i kommuneplanen efter kommuneplanen blev vedtaget. Det drejer sig om følgende:

- Udvidelse af rammeområde 5.05.E.1, så Mejlby Autoværksted kan udvide.
- Erhvervsområde ved Blommevej ændres til offentlige formål i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og de nærliggende områder.

- Mindre ændringer i det offentlige område på Fabers Allé - rammeområde 1.02.O.16.
- Ændring af området langs Dronningekajen til centerområde for at give mulighed for Havnebad.
- Mindre tilføjelse til rammen for Kærsmindeparken 1.06.R.4 for at give mulighed for mindre bygninger i forbindelse med parken så som træskur, opholdspavillon eller lignende i overensstemmelse med justeringer i lokalplanen.
- Mulighed for tæt-lav i del af ramme 1.02.B.22 ved Nørrebrogade i Randers på baggrund af konkret forespørgsel om dobbelthus.
- Mindre udvidelse af blandet bolig- og erhvervsområde samt landsbyafgrænsningen for Tånum.
- Udpegning af bevaringsværdige bygninger, der er registreret men ikke er optaget i kommuneplanen.
- Mindre ændringer i detailhandelsbestemmelserne som følge af ny planlov.
- Rettelser af Grønt Danmarkskort.

Alle ændringer er detaljeret beskrevet og begrundet i kommuneplantillægget, der er i bilag 1.

Udover de ovennævnte ændringer, er der emner fra høringen som behandles særskilt som kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanlægning.

Miljøvurdering

I henhold til miljøvurderingsloven vurderes planforslaget ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor vurderes planen ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Økonomi

Ingen.

Videre proces

Forslaget skal sendes i offentlig høring i mindst 8 uger.

I høringsperioden vil borgere, grundejere og virksomheder have mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget. Når den offentlige høring er ovre, vil forvaltningen samle indkomne høringssvar og forelægge disse for byrådet. Først herefter kan byrådet endelig vedtage tillæg 6 til Kommuneplan 2017.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2017

Punkt 224: Lokalplan 648 for tæt-lav og åben-lav boligområde ved Kærgade i Vorup og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-6-17

Resume

Der er udarbejdet Forslag til Lokalplan 648 på Kærgade i Vorup. Planforslaget giver mulighed for, at der på ejendommen Kærgade 129 kan etableres ca. 20 boliger i form af rækkehuse og derudover ét parcelhus.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et Forslag til Tillæg 7 til kommuneplanen.

Området er omfattet af gældende lokalplan 306 for Henriettelund fra 2007. Lokalplanen aflyses delvist ved endelig vedtagelse af Lokalplan 648.

Indstilling

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

1. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene, og
2. at Forslag til Lokalplan 648 og Forslag til Tillæg 7 i Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

Indstilles godkendt

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget har den 9. februar 2017 igangsat planlægning for Kærgade 129 i Vorup på baggrund af en konkret ansøgning fra bygherre.

Forvaltningen har udarbejdet et Forslag til Lokalplan 648 og Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1.

Området ligger umiddelbart syd for Kærgade i Vorup. Nord for Kærgade ligger jernbanen, som løber i en lavning. Mod syd er området afgrænset af landzone, som henligger som skov og som også er udlagt til skovrejsning i kommuneplanen. Terrænet fremstår lettere stigende mod syd, hvor det stiger mere radikalt ved områdets sydlige afgrænsning. Der er vejadgang til området fra nordøst og nordvest. Der er i dag én bolig i form af en landejendom på Kærgade 129. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at denne nedrives.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til ca. 20 tæt-lav boliger (rækkehuse, dobbelthuse eller lignende) og én åben-lav bolig (parcelhus).

Der udlægges en byggelinje på 10 meter fra skel mod vej mod Kærgade. Byggelinjen er en videreførelse fra de omkringliggende kvarterer og sikrer gode oversigtsmuligheder fra området ved overkørsel til Kærgade samt den fornødne afstand til vej og jernbane i forhold til støj.

Der er i dag to eksisterende vejadgange. Lokalplanen giver mulighed for en tredje adgangsvej. En eksisterende vej langs lokalplanens østlige afgrænsning forsyner tre eksisterende parcelhuse og den ene åben-lav bolig, som lokalplanen giver mulighed for. En eksisterende vejadgang langs afgrænsningen mod vest vejforsyner en ejendom syd for lokalplanområdet (Kærgade 131) og kan vejforsyne 6 boliger inden for lokalplanområdet. De resterende ca. 14 boliger i lokalplanområdet vejforsynes af en ny vejadgang mellem de to eksisterende vejadgange.

Der er udlagt areal til to beplantningsbælter, som inddeler lokalplanområdet i mindre enheder og viderefører beplantning til lokalplanområdet fra skovområdet syd for. Der er desuden sikret et beplantningsbælte langs

vejen mod vest.

Veje og beplantningsbælter er alle placeret i en nordsyd-gående retning, og boligerne ligger i rækker derimellem. Grundene er forholdsvis små, men der etableres et godt fælles opholdsareal. Dette er placeret i områdets sydvestlige hjørne - op mod skovområdet for dermed at udnytte de eksisterende herligheder i området.

Servitutter

Der er tinglyst to vejadgange på ejendommen svarende til de nuværende vejadgange. Hver servitut består udover vejretten, der er en rådighedsservitut, der ikke kan aflyses med en lokalplan, af tilstandsservitutter, som foreslås afløst med lokalplanens vedtagelse. Vejadgange samt adresser på ejendomme kan ses i oversigtskort i bilag 2.

Den vestlige vejadgang er tinglyst som vejadgang til Kærgade 131, der ligger syd for lokalplanområdet, samt som vejadgang til Kærgade 129 for de nordligste 85 m. Vejadgangen fastholdes med lokalplanen og anvendes som vejadgang til ca. 6 grunde mod øst i overensstemmelse med servituten.

Den påtaleberettigede - Kærgade 131 - ønsker ikke, at vejen skal bruges til vejadgang og finder, at der i stedet skal etableres vejadgang mod øst, hvor der i dag er vejadgang til den nuværende bygning. Forvaltningen er ikke enig i dette, da det vil medføre meget stort vejareal inden for området og en u hensigtsmæssig disponering.

Servituten fastlægger udover vejret bestemmelser om, at beplantning langs vejen ikke må fjernes uden samtykke fra ejeren af Kærgade 131, og at Kærgade 131 skal vedligeholde beplantning langs vejen. Forvaltningen foreslår, at denne del af servituten aflyses inden for lokalplanområdet, da det ikke er hensigtsmæssigt, at en ejer uden for lokalplanområdet skal vedligeholde beplantningen alene. Lokalplanen sikrer, at beplantning i vejrettens vestlige side skal bibeholdes. Vedligehold af dette vil fremadrettet varetages af en grundejerforening.

Servituten fastlægger desuden placering af en vandledning over ejendommen. Denne vandledning kan jf. servituten flyttes til vejudlægget. Der er tale om en rådighedsservitut, der ikke kan aflyses med lokalplanen men kun ved aftale med Kærgade 131, der er påtaleberettiget. Der er ikke med projektforslaget placeret bygninger på vandledningen, så den skal ikke flyttes, for at området kan bebygges.

Forvaltningen har afholdt møder med påtaleberettiget og grundejer. Den påtaleberettigede giver udtryk for, at tilkørslen til Kærgade 131 tilføjer stor herlighedsværdi til ejendommen, og han ønsker derfor ikke, at nybyggeri får vejadgang den vej samt at servituten om beplantning ophæves. Påtaleberettiget har ikke udtalt sig på forhold i forbindelse med en evt. flytning af vandledning. Lokalplanen anvender imidlertid alene de nordligste 85 m som vejadgang i overensstemmelse med servituten og sikrer beplantningen.

Servituten for den østlige vejret omfatter udover vejretten, der bibeholdes, bestemmelser om affalds-ø og faskine for de tre påtaleberettigede på Kærgade 125a, 125b og 125c. Faskinen og affalds-ø er etableret inden for projektområdet, og skal derfor i forbindelse med realisering af parcelhusgrunden etableres andet sted, hvilket også er gjort muligt med lokalplanen. Flytning af faskiner skal ske med en aftale med de påtaleberettigede. Der er med projektforslaget placeret bygninger på faskinen.

Påtaleberettigede på servitutter vil få lokalplanforslaget i høring med information om, hvilke dele der vil bortfalde ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende lokalplan 360 for Henriettelund fra 2007. Lokalplanen har givet mulighed for etablering af 14 boliger ved Henriettelyst (vest for lokalplanområdet) og 12 boliger Johannelyst (øst for lokalplanområdet) samt tre parcelhuse - Kærgade 125 a, b og c - inden for lokalplan 648. Lokalplanen aflyses for den del, som er omfattet af Lokalplan 648, ved den endelige vedtagelse.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til åben-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv. Bebyggelse må ikke opføres højere end 8 meter og bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 30 %.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvad angår anvendelse, bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet et Forslag til Tillæg 7 til

Kommuneplan 2017. Med tillægget sikres, at der også kan etableres tæt-lav boligbebyggelse i området, at bygningshøjden fremover kan være højst 8,5 meter svarende til bygningsreglementets byggeret, og at bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må være op til 40%.

Fordebat

Forvaltningen har vurderet, at ændringen fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse kan være en væsentlig ændring, hvorfor der har været gennemført fordebat i 4 uger.

Materiale fra fordebat er i bilag 3. Forslag og ideer fra fordebatten er i bilag 4. Forvaltningens bemærkninger er i bilag 5.

Arkæologi

Museum Østjylland er blevet hørt i forhold til arkæologiske interesser i det pågældende område. Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på arealet. Topografien på stedet er jævn og plan, og det kunne meget vel tænkes, at der har været bebyggelser i fortiden. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes i henhold til museumsloven. For at undgå uhensigtsmæssige standsninger af anlægsarbejdet ved påtræfning af skjulte fortidsminder, anbefaler museet, at der udføres arkæologiske forundersøgelser inden anlægsarbejdet iværksættes.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres.

Forvaltningen vurderer, at endelig vedtagelse af plangrundlaget i dette tilfælde ikke kan delegeres til miljø- og teknikudvalget/ økonomiudvalget men fortsat bør ske i byrådet, da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen.

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:

- Planen giver mulighed for en mindre udvidelse af Vorup på 20 mindre grunde placeret omgivet af eksisterende bebyggelse
- Ny bebyggelse er tilpasset landskabet og det eksisterende terræn
- Ny bebyggelse forventes ikke at tilføre en væsentlig trafikalt stigning.

Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lp 648 og Tillæg 7 til kp17_Miljø og Teknik den 9.nov. 2017

Bilag 2 - Oversigtskort

Bilag 3 - Fordebat for kærgade 129

Bilag 4 - Ideer og forslag - fordebat

Bilag 5 - Behandling af fordebat

Punkt 225: Lokalplan 649 - Institutionsområde på Purager. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-76-17

Resume

Den 7. september 2017 vedtog miljø- og teknikudvalget forslag til lokalplan 649.

Lokalplan 649 giver mulighed for, at døgninstitutionen på Purager i Harridslev kan udvide med en tilbygning ved at overføre et område til byzone samt at udlægge nyt byggefelt.

Med lokalplanforslaget aflyses Lokalplan nr. 42-N delvist.

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

Endelig vedtagelse

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til lokalplan 649 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer, og
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af lokalplanen.

Beslutning

Godkendt

Sagsfremstilling

Den 7. september 2017 vedtog miljø- og teknikudvalget forslag til lokalplan 649. Planforslagene inkl. forvaltningens forslag til ændringer ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Lokalplan 649 giver mulighed for at døgninstitutionen på Purager i Harridslev kan udvide med en tilbygning ved at overføre et område til byzone samt at udlægge nyt byggefelt.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 11. september 2017 til den 9. oktober 2017.

Der er kommet 2 høringssvar fra:

1. Museum Østjylland og
2. Handicaprådet

Høringssvarene er i deres helhed i bilag 2. Høringssvarene opsummeres og foreslås behandlet således:

Ad 1. Museum Østjylland bemærker, at der nær lokalplanområdet er gjort en række arkæologiske fund og anbefaler, at der ved nybyggeri udføres en arkæologisk forundersøgelse samt at anbefalingen indskrives i lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag 1, så bemærkningen imødekommes.

Ad 2. Handicaprådet mener, at det til institutionsformålet ikke er hensigtsmæssigt at tillade bebyggelse op til to etager uden at stille krav om tilgængelighed til begge etager.

Forvaltningen anbefaler, at bemærkningen ikke imødekommes, idet krav om tilgængelighed i bygninger ikke kan fastlægges med lokalplan men reguleres via bygningsreglementet.

Ad 3. Handicaprådet ønsker, at der laves en bestemmelsestilføjelse vedrørende et passende antal handicapparkeringer i lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag nr. 1, så bemærkningen delvist imødekommes.

Delegation til miljø- og teknikudvalget

Forvaltningen vurderer, at endelig vedtagelse af lokalplanen kan ske i miljø- og teknikudvalget, da der er tale om en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanen og uden principiel betydning.

Økonomi

Randers Kommune har ingen udgifter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

Byrådet har den 6. februar 2017 godkendt budgettet og de fremtidige rammer for døgninstitutionen med bl.a. skema A for etablering af 10 almene boliger for ældre og handicappede med en anskaffelsessum på 14.943.500 kr. inkl. moms og inkl. værdi af jord og bygninger på 2.665.000 kr.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplanforslag til endelig vedtagelse

Bilag 2 - Hørings svar

Punkt 226: Lokalplan 650 for Fårup Betonindustri og tillæg 08 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-4-17

Resume

Den 28. august 2017 vedtog økonomiudvalget forslag til lokalplan 650 for et erhvervsområde, Fårup Betonindustri a/s og tillæg 8 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene sikrer rammerne for virksomhedens fortsatte vækst og udvidelse. Planforslagene tager udgangspunkt i den eksisterende virksomhed og udlægger området til erhverv samt oplag og parkering. Ny bebyggelse kan kun placeres øst for Engvej. Der fastlægges placering af byggefelter med angivelser af mulig maksimal bygningshøjde, mulighed for etablering af støjafskærmning samt krav om afskærmende jordvold og beplantning ud mod Skals ådal og i forhold til den omkringliggende natur.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via miljø- og teknikudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til lokalplan 650 og tillæg 08 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 og 2 nævnte ændringer, og
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af lokalplanen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 28. august 2017 vedtog økonomiudvalget forslag til lokalplan 650, erhvervsområde, Fårup Betonindustri a/s på Kærvej 1 i Fårup og tillæg 08 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til erhvervsmæssige formål i miljøklasse 3-5 med tilhørende administration, lager, opbevaringsfunktioner og lignende. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at øge antallet af bygninger knyttet til virksomhedens produktion samt til etablering af parkeringsareal. Planen dækker et område på ca. 10 ha. Området inddeles i 3 delområder.

Delområde I ligger øst for Engvej, hvor den nuværende bebyggelse ligger. Dette område må kun anvendes til produktion, oplag, administration, lager og andet byggeri knyttet til virksomhedens aktiviteter. Ny bebyggelse skal placeres indenfor delområde I. Bebyggelsesprocenten i delområde I må ikke overstige 60 %. Bebyggelsen skal placeres indenfor de fastlagte byggefelter, som giver mulighed for bebyggelser med højder på mellem 6 og 18 meter over eksisterende terræn. Den højeste bebyggelse ligger centralt i området, hvor der også i dag er høje siloer. Der udlægges endvidere byggefelt, der giver mulighed for placering af kranbaner.

Da der ligger boliger umiddelbart op ad virksomheden, sikrer lokalplanen, at der kan etableres støjafskærmning hvis nødvendigt.

Delområde II vest for Engvej må kun, som i dag, anvendes til udendørs oplag- og manøvreplads. Oplag indenfor området skal afskærmes mod syd og vest ned til Skals ådal og i forhold til den omkringliggende natur af den eksisterende jordvold. Den etablerede beplantning på jordvolden skal vedligeholdes og bevares. Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art i delområdet. Hermed sikres de landskabelige værdier i det åbne land mod vest bedst muligt.

Delområde III må kun anvendes til parkeringsplads. Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art i delområdet.

Forslag til ændringer til lokalplan 650 ved endelig vedtagelse ses i bilag 1.

Tillæg til Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget giver mulighed for at realisere den planlægning, som er beskrevet i lokalplanforslaget. Herunder ændringer af den maksimale bygningshøjde fra 8,5 m til 18 m og en ændring af bebyggelsesprocenten fra 50 til 60. For at sikre, at arealerne vest for Engvej friholdes for bebyggelse, udlægges to kommuneplanrammer, hvoraf den ene skal friholdes for bebyggelse af enhver art.

Forslag til ændringer til kommuneplantillæg 08 ved endelig vedtagelse ses i bilag 2.

Høringssvar

Forslagene var været i offentlig høring fra den 6. september til den 4. oktober 2017.

Der er kommet 3 høringssvar fra:

1. Banedanmark
2. Handicaprådet
3. Nabo, Engvej 6, Fårup

Høringssvar er samlet i bilag 3.

Ad.1. Banedanmark gør opmærksom på, at diverse planer m.v. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven. Herunder at gravearbejder, anlægsarbejder, krydsninger og lignende kræver forudgående tilladelse. Der gøres opmærksom på, at det generelt gælder, at omgivelserne skal indrettes til at kunne tåle følgerne af banedriften. Anlæg og bygninger, der opføres i nærheden af banen må ikke udgøre en gene for driften af jernbanen.

Forvaltningen vurderer, at reguleringen i lokalplanen er tilstrækkelig til at håndtere det anførte. Lokalplanen omfatter ikke jernbanen.

Ad 2. Handicaprådet påpeger, at grus ikke egner sig som fast underlag for brugere af kørestole eller rollatorer. Stenmel kan accepteres, hvis det anvendes korrekt. Rådet påpeger endvidere, i sammenhæng med udbredelsen af allergi i Danmark, at det er u hensigtsmæssigt at pege på beplantning med hassel og birk. Begge plantetyper er til gene for personer med allergi, hvorfor man bør undgå at plante dem.

Forvaltningen vurderer, at reguleringen i lokalplanen er tilstrækkelig til at håndtere det anførte. Lokalplanen peger på en række mulige løsninger for underlag, ikke specifikt grus. Der er desuden tale om en privat erhvervs virksomhed, hvor der ikke er offentlig adgang i områder til oplag mv. Reguleringen i planen vurderes at være tilstrækkelig.

Planen giver mulighed for at anvende planter fra listen til etablering af et beplantningsbælte omkring et erhvervsområde som afgrænsning ud mod det åbne land. Arterne hassel og birk vurderes at være hjemhørende og egnede til at indgå i et levende hegn det pågældende sted. Forvaltningen vil dog tage høringssvaret til efterretning i forhold til beplantning i mere bymæssige sammenhænge.

Ad 3. Naboen peger på støjgener fra aktiviteter på betonoplagspladsen, som med fordel kunne flyttes væk fra boligerne på Engvej. Støjende aktiviteter bør desuden ikke finde sted i weekenderne.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning mod nabobeboelser. Planen vurderes således at sikre mulighed for håndtering af støjgener fra virksomheden, såfremt dette skønnes nødvendigt. Virksomhedens drift reguleres ved miljøbeskyttelsesloven, herunder miljøtilsyn og -godkendelser. Forvaltningen vurderer, at reguleringen i lokalplanen er tilstrækkelig til at håndtere det anførte.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres.

Forvaltningen vurderer, at vedtagelse af planforslagene og endelig vedtagelse af plangrundlaget kan delegeres til økonomiudvalget, da der er tale om mindre ændringer af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 - Forslag til LP 650_rev_til_vedtagelse

Bilag 2 - tillæg 08 til Kommuneplan 2017

Bilag 3 - Hørings svar samlet

Punkt 227: Igangsætning af Lokalplan 651 - Boligområde i Fårup Øst

01.02.05-P16-29-17

Resume

Forvaltningen har undersøgt muligheden for tæt-lav boliger i Fårup.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes planlægning for boliger ved Birkevænget inkl. afklaring af arkæologiske forhold.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at igangsætning af lokalplanlægning for Aspevænget afventer afklaring af de arkæologiske forhold og behov.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at planlægningen for Birkevænget sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Christian Brøns deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet har i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 ønsket mulighed for etablering af tæt-lav boliger og dobbelthuse i Fårup.

Byudvikling i Fårup er senest behandlet på byrådsmødet den 22. maj 2017 i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017. I beslutningen fremgår det at:

Det tilføjes, at præciseringerne på byrådsmødet den 2. maj om, at byrådet er sindet at ændre planlægning ved Granvænget til tæt-lav, hvis konkret bygherre ønsker det, skal indgå ved sag om grundsalg. Forvaltningen forelægger sag om igangsætning af lokalplanlægning for tæt-lav andet sted i Fårup fx ved Aspevænget og/eller i centerområdet ved Birkevænget/Bakkevænget.

Forvaltningen har derfor undersøgt mulighederne for udstykning til boliger ved henholdsvis Aspevænget og i centerområdet ved Birkevænget i Fårup. Begge områder er vist på bilag 1 - oversigtskort.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes planlægning for centerområdet ved Birkevænget med henblik på at give mulighed for etablering af tæt-lav boliger. Forvaltningen anbefaler, at planlægning for området ved Aspevænget afventer behov, men at der ved lejlighed gennemføres arkæologiske forundersøgelser.

Området ved Birkevænget

I centerområdet ved Birkevænget ejer kommunen et område, der potentielt kunne ændres til boliger med lokalplanlægning. Området er delvist byggemodnet bl.a. i form af vejføring, hvilket vil minimere udgifterne.

Muligheder

Centerområdet er ca. 3,9 ha, heraf er området der kan anvendes til boliger ca. 1 ha. Der kan planlægges for omkring 12 boliger til tæt-lav ved Birkevænget.

Særlige forhold

I centerområdet ved Birkevænget ligger der bl.a. en dagligvarebutik med natlevering og en vaskehal med åbningstid i de tidlige morgentimer. Dette kan medføre miljøkonflikter i forhold til boliger, hvilket kan medføre krav om begrænsninger i virksomhedernes drift. Forvaltningen er i dialog med ejerne af vaskehallen om åbningstider, og det forventes, at der kan indarbejdes afskærmningsforanstaltninger i planlægningen.

Der er væsentlige drikkevandsinteresser i centerområdet, som ligger i et boringsnært beskyttelsesområde, og der vil derfor være begrænsninger i anvendelsen til egentlige erhvervsvirksomheder i forhold til beskyttelsen af

grundvandet. Den resterende del af området bør derfor fortsat være udlagt til centerformål som butikker, liberale erhverv og service, der ikke kan belaste drikkevandet.

Der er tidligere gjort mange fund i nærområdet, og der forventes også være fortidsminder i det kommende boligområde. Derfor anbefaler forvaltningen, at der indledningsvist laves arkæologiske forundersøgelser, så planen kan disponeres på baggrund af disse.

Planforhold

Området er omfattet af lokalplan 3 fra tidligere Purhus Kommune, der udlægger området til butikker, kontorer, lægehuse og lignende svarende til centerformål. Lokalplan 3 tillader en bolig pr. ejendom, når denne anvendes som bolig for indehaver eller lignende i tilknytning til forretningen. Planlægning for boliger ved Birkevænget kræver derfor ny lokalplanlægning.

Boligbebyggelse i centerområdet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde 4.03.C.2, der udlægger området til centerformål inkl. boliger.

Centerområdet er i kommuneplanen udlagt som lokalcenter til detailhandel. Selvom den nordvestlige del af centerområdet ændres til boliger, vil der fortsat være ca. 7.000 m² ubebygget areal i centerområdet, som kan anvendes til butikker eller andre centerformål.

Af en af kommuneplanens retningslinjer fremgår det blandt andet, at muligheder for byfortætning og byomdannelse skal undersøges, før der planlægges for nye områder. Det vil være i overensstemmelse med retningslinjen at omdanne en del af det ubenyttede og byggemodnede centerområde til boligområde, inden der planlægges for at inddrage nyt areal til boliger.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør omfatte hele centerområdet for at sikre et ajourført plangrundlag. Den nordlige del af området bør udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Den resterende del af området udlægges til centerformål i form af lettere erhverv, detailhandel, liberale erhverv, restauranter og lign. Principper for inddeling kan ses i bilag 1.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes en plan for boligområdet, der tager udgangspunkt i de miljømæssige forhold samt arkæologiske prøvegravninger, så regulære arkæologiske udgravninger kan undgås.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i lokalplanområdet fastsættes til maksimalt 40 %. Butiksstørrelser fastlægges til højst 1.200 m² i overensstemmelse med planlovens max. størrelse i lokalcentre.

Lokalplanen skal indeholde bestemmelser til beskyttelse af grundvandet, om placering af opholdarealer samt om afskærmning og disponering, der hindrer miljøkonflikter.

Området ved Aspevænget

Området er ejet af kommunen og anvendes til høslet eller landbrug. Området ligger umiddelbart nord for et eksisterende boligområde med rækkehuse.

Muligheder

Området er ca. 1,3 ha, og der vil være plads til ca. 14 boliger i form af tæt-lav. Det kan overvejes, om der ved planlægning også skal gives mulighed for parcelhuse. Området ligger attraktivt med nyplantet kommunal skov som nabo mod nord.

Planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Området er kommunalt ejet.

Området er i kommuneplanen udlagt til boligområde 4.03.B.5, og planlægning for et boligområde vil være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Særlige forhold

Der er tidligere gjort mange fund i nærområdet, og der forventes også være fortidsminder i området ved Aspevænget. Derfor anbefaler forvaltningen, at der ved lejlighed gennemføres arkæologiske forundersøgelser, så en senere igangsætning af planlægning for boliger i området, kan tage udgangspunkt i forundersøgelsesresultater.

Økonomi

Der forventes udgifter til arkæologiske forundersøgelser. Udgifter til arkæologiske undersøgelser varetages inden for budgettet. Ved realisering vil der være udgifter til byggemodning og indtægter fra efterfølgende grundsalg.

Planlægningen skal screenes i forhold til miljøvurdering.

Videre proces

Forvaltningen foreslår, at der gennemføres arkæologiske forundersøgelser - i første omgang for området ved Birkevænget og senere for området ved Aspevænget.

Lokalplan for Birkevænget igangsættes nu og disponeres på baggrund af arkæologiske forundersøgelser. Forundersøgelserne forventes gennemført primo 2018, hvorefter planforslag udarbejdes. Hvis planlægningen ikke omfatter kommuneplantillæg, forventes der en høringsperiode på 4 uger.

Lokalplan for Aspevænget bør afvente, at der er behov for yderligere udstykning i Fårup. Der kan i mellemtiden gennemføres arkæologiske forundersøgelser.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Punkt 228: Igangsætning af planlægning af boligbebyggelse på Bojesvej 42-44

01.00.00-P20-2-10

Resume

Byrådet har besluttet, at der skal afholdes et borgermøde, inden det besluttet, om planlægningen skal igangsættes. Efter borgermødet skal igangsætning af planlægning forelægges til fornyet politisk stillingtagen. Borgermødet blev afholdt den 9. oktober 2017.

Projektet består af 4 punkthuse med etageboliger i 3-5 etager og rækkehuse i 2 etager mod syd.

Realisering af projektet forudsætter, at der vedtages en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen. Der skal tages stilling til, om det ansøgte projekt kan danne grundlag for planlægning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at der igangsættes lokalplanlægning og kommuneplantillæg for det ansøgte projekt, og
2. at der udarbejdes en samlet vurdering af de trafikale forhold i den nordlige del af Vorup.

Beslutning

Godkendt med 4 stemmer for. Imod stemte Torben Hansen, Iben Sønderup og Kim Kristensen.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 4. september 2017 besluttet, at der skal afholdes et borgermøde, inden planlægningen igangsættes. Efter borgermødet skal igangsætning af planlægning forelægges til fornyet politisk stillingtagen.

Sagsfremstilling fra byrådsmødet den 4. september 2017 er indsat herunder:

Byrådet har den 6. marts 2017 besluttet, at der skal igangsættes planlægning for etageboliger på Bojesvej 29, 42 og 44 med respekt for sigtelinjerne gennem Vorup og tilpasning af højde og placering til den bagvedliggende bebyggelse i overensstemmelse med forvaltningens forslag A.

Tidligere politisk behandling - inkl. beskrivelse af nuværende planforhold - er i bilag 1.

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat, hvor der kom 51 indlæg, der indgik ved byrådets beslutning.

Forvaltningens forslag A indgik i fordebatten og bestod af en bebyggelse med 3 punkthuse. Dette kan ses i bilag 2.

Forvaltningen har efter byrådets beslutning været i dialog med bygherre om tilpasning af projektet i forhold til byrådets beslutning. Bygherre har ønsket en bebyggelse med 4 punkthuse samt rækkehuse, frem for forvaltningens forslag A. Det justerede skitseprojekt er i bilag 3.

Skitseprojekt

Skitseprojektet består af etagebyggeri i form af 4 punkthuse samt tæt-lavt byggeri med i alt 49 boliger.

Det nordøstlige punkthus fremstår i 4 og 5 etager, mens de tre andre punkthuse fremstår i 3 og 4 etager. Rækkehusene er i to etager og er placeret mod boligområdet mod syd. Den samlede bebyggelse udgør ca. 5.500 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 65 for området under et.

Bebyggelsen fremstår i gullige tegl og grålige betonoverflader samt større glaspartier. Byggeriet fremstår i farvevalg med en samlet helhed, der tilpasser sig de omkringliggende farvenuancer fra Vorup Enge.

I forhold til det tidligere ansøgte projekt, har bebyggelsen ændret sig fra at være tre aflange bygninger i 4 - 6 etager placeret øst-vest til 4 punkthuse kombineret med tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen nærmest de eksisterende parcelhuse er ændret fra 4-5 etager til 2 etager. Det tidligere ansøgte projektforslag er i bilag 4.

Vurdering

Forvaltningen har været i dialog med bygherre om tilpasning af projektet i forhold til byrådets beslutning.

Der har særligt været fokus på sigtelinjer og tilpasning af højde og placering til den bagvedliggende bebyggelse. Der har desuden været fokus på at sikre, at projektet

- ikke fremstår som en lukket mur i forhold til den bagvedliggende bebyggelse.
- har variation i højder og facader, så bebyggelsen fremstår mindre massiv.
- har et materialevalg og arkitektonisk udtryk, der passer til den unikke beliggenhed ved Vorup Enge.

Bygherre har ønsket en bebyggelse med 4 punkthuse samt rækkehuse frem for forvaltningens forslag A, der bestod af 3 forskudte punkthuse. Det betyder, at bebyggelsen fremstår tættere, og at bebyggelsen er trukket mindre tilbage i forhold til sigtelinje langs Bojesvej. I forvaltningens forslag A havde alle boliger mulighed for vest- og østvendte opholdsarealer/altaner, og bebyggelsen var trukket ca. 10 m tilbage fra Bojesvej.

Bebyggelsen er placeret, så den nærmest flugter med matrikelskel langs Bojesvej, så sigtelinjen og det lange kig fra Bojesvej mod Gudenådalen bevares, men bebyggelsen er synlig fra Bojesvej. Dette fremgår af visualisering i bilag 3, side 20.

Etagebebyggelsen er placeret med en indbyrdes afstand mellem punkthusene på mindst ca. 15 meter. Der er således tale om en tæt bebyggelse, og afstanden og placeringen betyder, at opholdsarealer mellem bygningerne og dele af de østlige punkthuse vil ligge i skygge om eftermiddagen og aftenen. Men der er udlagt opholdsarealer flere steder i bebyggelsen, så der vil være adgang til opholdsarealer uden skygge. Der er tale om en tæt bebyggelse, hvis der ses særskilt på arealet øst for Bojesvejs sigtelinje, men bebyggelsen ligger i et større grønt område, hvor der vil være luft omkring bebyggelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i forhold til materialevalg og højder i langt højere grad er tilpasset området i forhold til ansøgers tidligere forslag. Bebyggelsen nedtrapper i højden mod den bagvedliggende boligbebyggelse, så der nærmest parcelhusene kan bygges i to etager. Der er i det arkitektoniske udtryk indarbejdet forskydninger i facaden, så bygningsvolumenerne fremstår opdelte og derved mindre massive.

Der er tale om en unik og attraktiv beliggenhed i Randers. Som tidligere nævnt vil byggeriet fremstå markant synligt i landskabet og påvirke oplevelsen af det grønne strøg og Vorup Enge. Etageboliger i 3--5 etager vil være synlige på afstand og adskille sig fra den eksisterende bebyggelse i 1-1-½ etager.

Ansøger ønsker mulighed for, at det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares. Lokalplanen kan give mulighed for dette, så rækkehuse først kan etableres efterfølgende. Det bør i så fald sikres, at lokalplanen giver mulighed for enten et parcelhus eller 4 rækkehuse.

Jf. kommuneplanen må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 3 af hensyn til risiko for oversvømmelse. Projektet sikrer ikke dette, da der tages udgangspunkt i, at området sikres mod oversvømmelser af projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i hovedtræk er tilpasset byrådets beslutning, og at der vil kunne blive tale om et boligområde med en arkitektonisk kvalitet og et udtryk, der vil markere grunden for enden af Bojesvej som et særligt sted i byen.

Realisering af projektet forudsætter, at der vedtages en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen. Forvaltningen anbefaler derfor, at der igangsættes planlægning med udgangspunkt i det ansøgte projekt.

Miljøvurdering

Planlægningen skal screenes i forhold til miljøvurdering. I den forbindelse skal bygherre bidrage med visualiseringer, skyggediagrammer samt redegøres for afvikling af trafik, trafikmængde samt forhold til støj og vibrationer fra jernbanen.

Tidligere målinger af støj og vibrationer på grunden i forhold til jernbanen skal ajourføres og tilpasses det konkrete projekt, så dette kan indgå i miljøvurderingen.

Borgermødet

Der har den 9 oktober 2017 været afholdt et offentligt borgermøde i Vorup forsamlingshus. Referat fra borgermødet er i bilag 5.

Der var til borgermødet stor deltagelse med over 200 fremmødte borgere. De fremmødte borgere udtrykte stor modstand imod projektet.

Debatten på borgermødet omhandlede primært følgende temaer:

1. Højhuse ved Naturen
2. Trafikmængde på Bojesvej og i den nordlige del af Vorup
3. Geotekniske forhold og risiko for sætningsskader
4. Skyggegener, indkig og udsigt
5. §3 natur
6. Forslag til alternativ bebyggelse
7. Støj fra jernbanen

Forvaltningen har i bilag 6 uddybet ovennævnte temaer. Temaerne er desuden tidligere behandlet i forbindelse med høringssvar til fordebat, der er i bilag 7. Arkitektens præsentation på borgermødet indeholdt visualiseringer af projektet set fra Vorup Enge og er derfor vedlagt som bilag 8.

Da der ud over en mulig bebyggelse på Bojesvej, også er flere andre byudviklingsprojekter og -muligheder i den nordlige del af Vorup - herunder en potentiel større bebyggelse på Møllestensgrunden/Bleggen - anbefaler forvaltningen, at der udarbejdes en samlet vurdering af de trafikale forhold i den nordlige del af Vorup.

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.

Videre proces

Hvis byrådet igangsætter planlægning for projektet, vil forvaltningen udarbejde planforslag samt screene planlægning for miljøvurdering, herunder vurdere på de trafikale forhold.

Bilag

Bilag 1 - Tidligere politisk behandling

Bilag 2 - Forvaltningens forslag A fra fordebat

Bilag 3 - Ansøgte projektforslag

Bilag 4 - Tidligere skitseforslag_Randers Arkitekten d. 21.09.2016

Bilag 5 - Referat fra borgermøde den 9.10.2017

Bilag 6 - Behandling af hovedtemaer fra borgermøde

Bilag 7 - Gennemgang og behandling af høringssvar fra fordebat

Bilag 8 - Oplæg borgermøde Randers Arkitekten

Punkt 229: Igangsætning af planlægning for boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup

01.02.05-P16-60-17

Resume

Der foreligger et projekt for nyt boligområde ved Fuglsangsvej 8 i Vorup.

Det ansøgte projekt består af udstykning af 20-22 boliger som en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Det indsendte projekt forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan og et mindre tillæg til kommuneplanen. Forvaltningen foreslår, at projektet tilpasses yderligere i forbindelse med planlægning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at planlægningen sættes i gang på baggrund af en tilpasset udstykningsplan som beskrevet under principper for planlægningen.

Beslutning

Planlægningen igangsættes med udgangspunkt i den vedlagte principskitse 1.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om et nyt boligområde på Fuglsangsvej 8 i Vorup. Ansøgningen omfatter en udstykning med 20-22 boliger i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse vest for den eksisterende boligbebyggelse ved Skovgårdsvej.

Efter konkret ønske blev området udlagt til nyt boligområde i Kommuneplan 2017. Udkast fra forandringsrapport til Forslag til Kommuneplan 2017 er i bilag 1. Der kom ingen høringssvar til kommuneplanen vedr. dette område.

Planområdet

Ejendommen Fuglsangsvej 8 ligger i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan. Oversigtskort er i bilag 2. Projektet omfatter ca. 1,69 ha. som i dag anvendes landbrugsmæssigt. Da projektet omfatter udstykning af nye boliggrunde, skal området overføres fra landzone til byzone og er lokalplanpligtigt.

Forhold til kommuneplanen

Forslaget er i hovedtræk i overensstemmelse med kommuneplanen - rammeområde 1.04.B.25 - , der udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Projektet forudsætter dog en mindre udvidelse af rammen mod nordvest gennem et kommuneplantillæg. Forvaltningen vurderer, at ændringen ikke er omfattet af kravet om forbedat, da der er tale om en mindre ændring. Forhold til kommuneplanen kan ses i bilag 3. Hvis der bliver behov for etablering af støjvold i beplantningen vest for bebyggelsen, bør dette område rammelægges til dette. Det vil ikke medføre krav om forbedat.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen bør udlægge området til boligområde med mulighed for åben-lav og evt. tæt-lav bebyggelse under forudsætning af at der foretages tilretninger af projektet som beskrevet herunder.

Forvaltningen vurderer at den nuværende placering af tæt-lav i den sydlige del ikke er optimal i forhold til orientering af boligerne, idet boligerne beliggende øst for villavejen kun vil få aftensol i haven mod vejen. Derudover vil rækkehusbebyggelsen fremstå meget massiv set fra øst, og bebyggelsen vil påvirke aftensolen hos den eksisterende bebyggelse på Skovgårdsvej.

Forvaltningen vurderer derfor, at skitserne i bilag 4 skal bearbejdes yderligere. Der bør i forbindelse med planlægningen ske tilretninger af projektet i forhold til følgende:

- Placering af bebyggelse:
 - Rækkehusbebyggelsen placeres mod nord. Arealet kan evt. udlægges som en storparcel for at give større fleksibilitet med mulighed for fx gårdhavehuse. Derved gives mulighed for en mere frit placeret bebyggelse, hvor der ikke er behov for gennemgående vejføring, og hvor der er mulighed for et fælles opholdsareal.
 - Alternativt kan hele området udlægges til åben-lav bebyggelse, eventuelt med et par dobbelthuse med god afstand.
- De fælles opholdsarealer samles til et areal centralt i området og flyttes væk fra de støjbelastede arealer mod jernbanen.
- Bebyggelsens afstand til Jernbanen og Fuglsangsvej forventes justeret, når der foreligger støj- og vibrationsmålinger.

Forvaltningen har drøftet ændringen med rækkehusbebyggelse mod nord med ansøger, der dog ikke har ønsket at tilpasse planen, da grundejer selv ønsker at bo på de to grunde mod nord.

Bebyggelse må højst opføres i to etager og ikke højere end 8.5 meter.

Det skal sikres at bebyggelsen overholder krav om grundstørrelser og fællesarealer i Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet forventes betjent trafikalt via overkørsel fra Fuglsangsvej. Der skal i lokalplanen sikres oversigtsforhold ved overkørslen til Fuglsangsvej. Samtidig skal der etableres fartdæmpning på boligvejen.

Miljø

Der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, da lokalplanområdet ikke er omfattet af en spildevandsplan på nuværende tidspunkt.

Projektet skal tilpasses i forhold til trafikstøj fra motorvejen samt støj og vibrationer fra jernbanen. Støjforhold i forhold til motorvejen kan betyde, at der skal være mulighed for etablering af støjvold mod vest. I så fald kan beplantningen vest for boliger inddrages i planlægningen, så der kan udlægges areal til støjvold med beplantning.

Planlægningen skal screenes i forhold til miljøvurdering.

Økonomi

Hvis en ejendom, der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen, kræve ejendommen overtaget af kommunen.

Da det er grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, vil forvaltningen anmode ejeren om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommen, inden lokalplanforslaget vedtages.

Videre proces

Der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg til vedtagelse og offentlig høring i 4 uger

Bilag

Bilag 1 - Forandringsrapport - forslag til kommuneplan 2017

Bilag 2 - oversigtskort

Bilag 3 - Kommuneplanrammer

Bilag 4 - Skitse over forslag til disponering af området

Præsentation MTU inkl. principskitser

Punkt 230: Igangsætning af planlægning, Lindholt revision

01.02.05-P16-68-17

Resume

Forvaltningen ønsker at ændre bebyggelsestype og udstykningsmuligheder i tre områder i de nye boligområder ved Lindholt i Romalt.

Ændringen kræver en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget

1. at planlægningen igangsættes.

Beslutning

Godkendt

Sagsfremstilling

Forvaltningen ønsker at ændre anvendelsen af tre nærliggende områder i Romalt, hvor Randers Kommune har udstykket og solgt en række grunde til parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Oversigtskort er i bilag 1.

Områderne ligger på henholdsvis Okapivej, Kaskelotten og Hvidhvalen. Områderne er lokalplanlagt og har været til salg i en årrække sammen med lokalplanernes resterende grunde, og selvom hovedparten af parcelhusgrundene er solgt og bebyggede, er kun en af disse grunde solgt. Dette er sandsynligvis på baggrund af, at der er særlige krav til bebyggelsen i disse områder i form af, at det skal være træhuse på pæle i ét område og særlige krav om bebyggelse inden for byggefeltet og udstykning i de andre to områder.

De tre områder udgør tilsammen cirka 2,5 hektar. Områdernes anvendelse ønskes ændret til mere typisk udstykning og bebyggelse til åben-lav med udgangspunkt i områdets etablerede infrastruktur. Det vil ved planlægning blive undersøgt, om området ved Hvidhvalen alternativt skal udlægges til tæt-lav fx. i form af dobbelthuse eller gårdhavehuse.

Nuværende planforhold

Områderne ligger i byzone og er omfattet af henholdsvis Lokalplan 351-R og 503.

En ny lokalplan vil specifikt skulle ændre delområde III og IV i Lokalplan 351-R samt delområde IV i Lokalplan 503. Kortbilag fra lokalplaner er i bilag 2.

Delområde III i lokalplan 351-R er udlagt til sokkelgrunde til træhuse på pæle. Delområde IV er udlagt til parceller, hvor der kan bygges inden for konkrete byggefeltet, og hvor grundene først kan fastlægges, når der foreligger et konkret projekt. Delområde IV i lokalplan 503 er udlagt til træhuse inden for konkrete byggefeltet, hvor grundene først kan fastlægges, når der foreligger et konkret projekt. Dette betyder, at det er svært for grundkøbere reelt at vide, hvad de køber.

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelsesændring for bebyggelsen vil kræve en ny lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.03.B.3 og 1.03.B.4 der udlægger området til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke-generende erhverv. I rammeområde 1.03.B.3 er yderligere også udlagt til etagebyggeri. Bebyggelse må ikke opføres højere end 12 meter og ikke i mere end 2,5 etager. Bebyggelsesprocenten under ét må ikke overstige 45 %.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bindinger og arkæologi

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor der ikke må ske nedsivning af regnvand fra veje, hvilket kan sikres med lokalplanens bestemmelser. Ændring af boligtypen har ingen betydning i forhold til dette.

Områdets regnvandsbassin er klassificeret som et § 3-område, og ved Hvidhvalen findes rester af et beskyttet dige.

Området er byggemodnet og har gennemgået arkæologiske forundersøgelser i år 2008 og 2009.

Principper for planlægningen

Med lokalplanen bør området udlægges til åben-lav bebyggelse i form af mere traditionelle udstykning og bebyggelse inden for byggefeltet. Området ved Hvidhvalen kan evt. udlægges til tæt-lav i form af dobbelthuse eller gårdhavehuse.

Områderne er i gældende lokalplaner udlagt til 22 boliger, og en ny lokalplan forventes at udlægge områderne til cirka 26 grunde. Delområderne ved Okapivej og Kaskelotten forventes at bevare deres afgrænsning, men delområde ved Hvidhvalen kan udvides fra 12 grunde på cirka 10.000 m² til 16 grunde på cirka 12.000 m², hvilket vil betyde, at det grønne område reduceres. Der bør gives mulighed for en større variation i bebyggelse og materialer.

Forvaltningens udkast til disponering er i bilag 3.

Økonomi

Vedtagelse af lokalplanen vil medføre, at antallet af boliger stiger fra 22 til 26 ved åben-lav i alle områder, og fra 22 til 34 ved tæt-lav nord ved Hvidhvalen. Grundpriserne ved åben-lav forventes at tilsvare de nuværende, og de forventes at være lettere at sælge.

Videre proces

Forvaltningen vil udarbejde et forslag til lokalplan til vedtagelse og offentlig høring. Forvaltningen vil i forbindelse med udarbejdelse indgå i dialog med grundejeren af den ene grund, der er solgt, for at sikre at lokalplanen tilpasses deres behov.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Gældende LP-kort

Bilag 3 - Skitseplan

Punkt 231: Delvis ophævelse af Lokalplan 307

01.00.00-A00-28-17

Resume

En lodsejer ønsker at rejse skov på to matrikler, hvoraf den ene matrikel er omfattet af Lokalplan nr. 307 - Udvidelse af golfbanen, der ikke giver mulighed for skovrejsning. Skovrejsningen kan ske, hvis lokalplanen ophæves på matriklen.

Forvaltningen har med billigelse fra lodsejer og Randers Golf Klub haft ophævelsen af lokalplanen i fire ugers høring. I høringsperioden kom ingen høringssvar, og forvaltningen indstiller, at der vedtages en ophævelse af Lokalplan nr. 307 for matr.nr. 19c, Tånum by.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at Lokalplan nr. 307 ophæves for matr. nr. 19c, Tånum by.

Beslutning

Godkendt

Sagsfremstilling

Ejeren af matriklerne 19c & 19i, Tånum by, ønsker at rejse skov på de to matrikler. Den ene matrikel er dog omfattet af lokalplan nr. 307 (Udvidelse af golfbanen), der ikke tillader skovrejsning. Skovrejsning forudsætter derfor, at lokalplanen ophæves på matr. nr. 19c, Tånum by. Oversigtskort er i bilag 1.

De relevante parter (ejeren og Randers Golf Klub) er indstillede på, at Lokalplan nr. 307 kan ophæves for den omfattede matrikel, da den ikke forventes at være nødvendig eller relevant for den fremtidige udvikling af områdets golfbane. Yderligere har golfklubben tilkendegivet, at skov er en naturlig del af nuværende og kommende baner. Det skal bemærkes, at hvis golfbanen på sigt skal udvides ind i området med skovrejsning, så kan dette forudsætte en ny lokalplan.

Forvaltningen har med billigelse fra lodsejer og Randers Golf Klub haft ophævelsen for matr.nr. 19c, Tånum by i fire ugers høring fra den 7. september til den 5. oktober 2017. Der kom ingen høringssvar.

Planforhold

Området ligger i landzone og er delvist omfattet af Lokalplan nr. 307.

Området er delvist omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.05.R.1 der udlægger området til offentlige formål, golfbane med tilhørende fælles faciliteter, anlæg og bygninger. Der må ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje for "skovrejsning-uønsket". I disse områder kan kommunen efter en konkret vurdering afvise anmeldelser af ny skov. Forvaltningen vurderer dog, at det indsendte skovrejsningsforslag vil bidrage positivt til lokalområdet og gavne mikro-biodiversiteten, og at der derfor kan tillades skovrejsning.

Der er gennemført en konkret vurdering som beskrevet i retningslinjen, og skovrejsning er således ikke i modstrid med retningslinjen. Men retningslinjen bør på sigt tilpasses. Jævnfør forvaltningens og Naturstyrelsens hidtidige håndtering af mindre skovrejsninger samles ændringer i forbindelse med mindre skovrejsninger og indarbejdes på sigt i kommuneplanen.

Økonomi

Randers Kommune forventes ikke at have nogle afledte udgifter i forbindelse med ophævelse af Lokalplan nr. 307 for matr. nr. 19c, Tånum by.

Videre proces

Hvis lokalplanen ophæves, offentliggøres dette, hvorefter der kan gives tilladelse til skovrejsning.

Forvaltningen vil på sigt udarbejde et opsamlende kommuneplantillæg for en række skovrejsninger, hvori denne skovrejsning vil indgå.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Punkt 232: Strategi for udvalgsvarehandlen

01.00.00-P21-2-17

Resume

Siden vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013 i juni 2016 har en række projekter og planer afventet vedtagelsen af den reviderede planlov. Loven trådte i kraft 15. juni, og forvaltningen har i forbindelse med planlægning for området ved busterminalen fået undersøgt behovet for udvalgsvarer, så byrådet nu har et opdateret grundlag at vurdere ønskerne ud fra.

Forvaltningen anbefaler, at de mange ønsker til udvalgsvarehandel ses i et samlet perspektiv, som understøtter byudviklingen og skaber gode handelsmiljøer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via miljø- og teknikudvalget,

1. at der igangsættes fordebat med henblik på at indhente forslag og ideer til udviklingsmulighederne for udvalgsvarebutikker i Randers.
2. at der i fordebatten stilles følgende spørgsmål:
 - a. Skal der udlægges nye aflastningscentre?
 - b. Skal udviklingsmulighederne for udvalgsvarehandel fremover koncentrereres i midtbyen og i aflastningscenter Paderup?
 - c. Skal rammen til detailhandel i Paderup reduceres fra 17.000 til 10.000 m² detailhandel og forbeholdes udvalgsvarebutikker over 1.000 m² og særlige varetyper?
 - d. Skal der planlægges for et lokalcenter ved tidligere Kiwi og det tidligere HTH ved Århusvej?

Beslutning

Indstilles godkendt med den tilføjelse, at der i fordebatten belyses to scenarier om detailhandel i Paderup, både fastholdelse af den nuværende kommuneplanlægning og reduktion af rammen og forøgelse af minimum butiksstørrelser, som beskrevet i indstillingens punkt 2c.

Torben Hansen deltog ikke i sagens behandling

Sagsfremstilling

Ændringer af planloven

Planloven fastlægger de overordnede rammer for planlægningen for detailhandel. En oversigt over væsentlige ændringer blev fremlagt på miljø- og teknikudvalgets møde 7. september og økonomiudvalgets møde 25. september. Notat er i bilag 1.

Den nye planlov betyder bl.a.

- at byrådet kan udlægge nye aflastningsområder og udvide eksisterende, hvis der er et behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i bymidten og et tilstrækkeligt kundegrundlag.
- at den maksimale butiksstørrelser for udvalgsvarebutikker bortfalder
- at varegruppen særlig pladskrævende varer udvides

I planlægningen for detailhandel skal byrådet afveje lovens formål; at ”skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur” med behovet og kundegrundlaget for nye butikker og en bæredygtig udvikling af de eksisterende handelscentre.

Tidligere beslutninger

- Byrådet vedtog i juni 2016 tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013 for detailhandel. Ved den endelige vedtagelse besluttede byrådet følgende:
 - Århusvej: Forvaltningens forslag om, at kommuneplantillægget vedtages uændret for området ved Århusvej tiltrådt med bemærkning om, at mulighederne for, at området ved Århusvej udlægges til detailhandel i form af bl.a. boksbutikker vil blive forelagt miljø- og teknikudvalget til fornyet stillingtagen, når den reviderede planlov er vedtaget - forventeligt ultimo 2016. Venstre bemærkede følgende: "Hvis ikke planloven åbner mulighed for et nyt aflastningscenter, ønsker Venstre at der oprettes et bydelscenter omkring den tidligere Kiwi forretning."
 - Aflastningscenter Paderup: Aflastningscentrets to rammeområder blev slået sammen til ét ud fra en intensjon om at kunne udnytte restrummeligheden i hele aflastningscentret. Dette kræver udarbejdelse af ny lokalplan.
- Byrådet har den 2. maj 2017 igangsat forundersøgelser af detailhandlen i forhold til udvikling af området ved busterminalen.

Udvikling i detailhandelen

Forvaltningen har fået belyst udviklingen i detailhandlen set i relation til muligheder for butikker på busterminalen i Randers midtby. Analysen (bilag 2) viser, at Randers i dag er en by, som har en meget stærk regional position inden for detailhandel. Omsætningen på udvalgsvarer for midtbyen og Paderup er ca. 50 % større, end forbruget blandt områdernes indbyggere. Det dækker dog over en stærk konkurrence mellem Randers midtby og butikkerne i Paderup/Randers Storcenter, som i vid udstrækning tilbyder de samme butikstyper og konkurrerer om de samme kunder.

Den samlede omsætning på dagligvarer og udvalgsvarer i aflastningsområdet Paderup er i dag væsentligt større end omsætningen i bymidtens butikker. I perioden fra 1998, hvor Randers Storcenter blev indviet, og frem til i dag, er bymidtens omsætning faldet med ca. 700 mio. kr. svarende til 40 %, mens omsætningen i Paderup er steget med ca. 800 mio. kr. og mere end fordoblet (bilag 3). Den samlede omsætning i de to områder har over årene ligget ret stabilt omkring 2,5 mia. kr. årligt - i 2016 var omsætningen ca. 1,1 mia i bymidten og ca. 1,5 mia i Paderup.

Forvaltningen har fået belyst behovet for ny udvalgsvarerhandel i Randers Kommune de næste 12 år. Afhængigt af den generelle vækst i samfundet og i e-handlen giver det meget forskellige bud på behovet for nye udvalgsvarerbutikker.

- Minimumsscenario: Lav samfundsøkonomisk vækst, meget e-handel: - 6.900 m² ny udvalgsvarerhandel
- Middelscenario: Middel samfundsøkonomisk vækst, middel e-handel: + 4.400 m² ny udvalgsvarerhandel
- Maksimumsscenario: Høj samfundsøkonomisk vækst, lidt e-handel: + 16.300 m² ny udvalgsvarerhandel

Scenarierne bygger på en gennemsnitlig omsætning pr. m², som afspejler butikssammensætningen i Randers. Nogle udvalgsvarerbutikker vil ligge væsentligt over dette tal. Der er i analysen medregnet alle typer udvalgsvarer - herunder også særlig pladskrævende varer - dog med undtagelse af biler, trailere og campingvogne.

I planlægningen for nye udvalgsvarerbutikker skal der kunne påvises et behov i planperioden, men samtidig kan der være en vis fleksibilitet i forhold til, at forskellige typer udvalgsvarerbutikker kan have meget varierende omsætning pr. m². Med den nye planlov er formålet med detailhandelsplanlægningen ændret, så transportafstande i forbindelse med indkøb skal være begrænsede, og så der skal være en effektiv butiksstruktur. Det kan begrunde, at der planlægges for mere detailhandel i alt end det samlede behov, idet der vil være mulighed for en fordeling i områder efter butikstyper og nærhed til lokalområder.

Strategiske mål for detailhandlen

Det fremgår af retningslinjer for detailhandel i Kommuneplan 2017, at "Detailhandelsplanlægningen i Randers har fokus på [...] at sikre en afbalanceret butiksudvikling mellem Paderup og midtbyen. [...] Det er byrådets ambition at styrke midtbyen som kommunens vigtigste butiks- og servicecenter." Ligeledes er det formuleret

som en målsætning, at udvalgswarebutikkerne koncentrerer sig i midtbyen og i Paderup.

Konsekvensen af udviklingen af omsætning mellem midtbyen og aflastningscenteret kan ses tydeligt i midtbyen. Hvis ambitionen fortsat er at styrke midtbyen som såvel butiks- og servicecenter samt en levende bymidte med et alsidigt byliv foreslår forvaltningen, at udvalgswarehandel som udgangspunkt placeres i midtbyen. Skal der gives mulighed for udvalgswarebutikker uden for midtbyen, anbefaler forvaltningen at det sikres, at der er tale om butikker over 1000 m² eller butikker, der ikke hensigtsmæssigt kan indpasses i midtbyen. Det er fx tæppebutikker, køkkenbutikker, butikker med hårde hvidevarer og lign. der oftest forudsætter transport med trailer. I så fald bør disse butikker målrettes til placeres i aflastningscenteret i Paderup. Der kan i eksisterende bydelcentre i fx Ydervang fortsat placeres mindre udvalgswarebutikker, men disse skal i så fald være begrundet i bydelens behov.

Eksisterende planforhold

Tomme butikslokaler og allerede planlagte, men uudnyttede muligheder betyder, at behovet for nye butikker vil være meget lille og etablering af nye udvalgswarebutikker hurtigt vil ske på bekostning af eksisterende. Forvaltningen har beregnet, at der er følgende restrummeligheder (uudnyttede muligheder) til detailhandel i de største butiksområder:

- Bymidten: ca. 25.000 m² uudnyttet ramme, heraf er noget lokalplanlagt - fx 8.000 m² på Thors Bakke, hvoraf kun 400 m² er udnyttet.
- Sporbyen Scandia: 6.500 m² butiksformål, heraf maks. 1800 m² til udvalgswarehandel.
- Aflastningscenter Paderup: 17.168 m² uudnyttet ramme, heraf 10.000 m² reserveret til udvidelse af Randers Storcenter og 4.400 m² er reserveret til grundejer i området.

Dertil kommer større restrummeligheder i områder udlagt til særlig pladskrævende varer, der som nævnt delvist indgår i det beregnede behov.

Ønsker til udvalgswarehandel

Forvaltningen er bekendt med følgende ønsker om ny udvalgswarehandel:

- A) Ny centerbebyggelse i bymidten.
Byrådet har som en del af Vision 2021 et ønske om at placere et butikscenter centralt i Randers. Økonomiudvalget har den 20. oktober 2017 indstillet til Byrådet, at der "*arbejdes videre med en åben bymæssig struktur på busterminalen*".

Vurdering:

> En butiksbebyggelse på busterminalen kan sikre mulighed for større og opdaterede butikslokaler i midtbyen, men bebyggelsen bør ikke indeholde mere udvalgswarehandel, end der med rimelighed kan forventes at blive behov for. Forvaltningen vil derfor anbefale, at der maksimalt åbnes mulighed for 10.000 m² ny detailhandel - heraf en andel til udvidelse af Føtex. Forvaltningen vurderer, at det er afgørende for områdets strategiske rolle i forhold til at skabe forbindelse mellem byen og vandet, at der ikke bliver tale om et lukket center, men snarere en udvidelse af bymidtens gaderum.

- B) En udvidelse af Randers Storcenter med 10.000 m².
Lokalplan 549 giver mulighed for denne udvidelse af Storcentret, men byrådet har i juni 2016 besluttet, at rammen skal kunne anvendes i hele aflastningscentret - dvs. også i området vest for Merkurvej. Forvaltningen er bekendt med, at Randers Storcenter fortsat ønsker at udvide. Det er for nylig blevet offentliggjort, at Bilka etablerer sig i Kvicklys lokaler i Paderup. Bilka medfører ikke en udvidelse af butikkens areal, men kan grundet vareudbud og markedsføring betyde en større omsætning pr. m².

Vurdering:

>Forvaltningen vurderer, at en yderligere udvidelse af Randers Storcenter sandsynligvis vil medføre butikstyper, der svarer til butikstyperne i midtbyen og være i direkte konkurrence med midtbyen. Såfremt udvidelsesmuligheden for aflastningsområdet ønskes fastholdt, anbefaler forvaltningen, at det præciseres, at der kun kan placeres bestemte typer store butikker her, som ikke er i konkurrence med midtbyen. Den nuværende mindstestørrelse for butikker bør hæves fra 500 m² til 1.000 m². Forvaltningen anbefaler, at restrummeligheden til detailhandel i aflastningscenteret formindskes fra 17.168 m² til højst 10.000 m².

- C) Udvikling af butiksområderne langs Århusvej
Grundejer foreslog i 2019 et nyt aflastningscenter til udvalgswarebutikker på Århusvej på strækningen

mellem Bastrups Alle og Hammelvej. Området er i dag udlagt til særligt pladskrævende varegrupper.

Vurdering:

> Ønsket vil medføre, at området skal udlægges som et nyt aflastningscenter. Forvaltningen kan ikke anbefale, at området udlægges til aflastningscenter, da der i forvejen er udlagt for stort areal til udvalgsvarerhandel i forhold til behovet, og da butikkerne bør placeres i de nuværende butiksområder i bymidten eller i Paderup.

- D) Udvikling af nyt butiksområder ved Messigvej vest for Århusvej
Projektudviklere har foreslået forvaltningen, at der udlægges et nyt område til udvalgsvarer vest for Århusvej ved Messingvej. Området er i dag udlagt til erhverv og særlig pladskrævende varegrupper.

Vurdering:

> Ønsket vil medføre, at området skal udlægges som et nyt aflastningscenter. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der udlægges mere areal til udvalgsvarerhandel i dette område, da der i forvejen er udlagt for stort areal til udvalgsvarerhandel i forhold til behovet, og da butikkerne bør placeres i de nuværende butiksområder i bymidten eller i Paderup.

Andre ansøgninger ved Århusvej

Såfremt der ikke udlægges et nyt aflastningscenter ved Århusvej, er der to alternative forespørgsler om detailhandel ved Århusvej. Det drejer sig om:

- Et nyt lokalcenter omkring det tidligere Kiwi og det tidligere HTH ved Århusvej. Området er i dag udlagt til særligt pladskrævende varegrupper.

> Forvaltningen kan anbefale, at der gives mulighed for at etablere et lokalcenter. Der er i detailhandelsanalysen fra 2015 dokumenteret et behov for yderligere dagligvareforsyning i nærområdet, og det vil give mulighed for omdannelse af eksisterende bygninger. Den samlede ramme i et lokalcenter må ikke overstige 3.000 m². Der er givet tilladelse til indretning af ny dagligvarebutik i Kiwi, men et lokalcenter vil give mulighed for omdannelse af det tidligere HTH til butikker og andre centerformål.
- Ny enkeltstående dagligvarebutik ved krydset Århusvej / Vorup Boulevard / Valdemarsvej. Der er forespurgt på muligheden for at placere en enkeltstående butik i krydset.

> Forvaltningen anbefaler at afvise forespørgslen og placere dagligvarebutikken i et lokalcenter længere mod syd, da der jf. detailhandelsanalysen fra 2015 ikke er et behov i dette område, og da placeringen vil være i konkurrence med eksisterende bydelscentre i Vorup og Kristrup.

Økonomi

Ingen.

Videre proces

Da der vil være tale om mulige ændringer af strategisk betydning for detailhandelen, skal der gennemføres en fordebat, hvor der indkaldes forslag og ideer, inden byrådet ændrer planlægningen. Forvaltningen anbefaler, at fordebatten tager udgangspunkt i følgende spørgsmål :

- Skal der udlægges nye aflastningscentre?
- Skal udviklingsmulighederne for udvalgsvarerhandel fremover koncentrerer i midtbyen og i aflastningscenter Paderup?
- Skal rammen til detailhandel i Paderup reduceres fra 17.000 til 10.000 m² detailhandel, som forbeholdes udvalgsvarerbutikker over 1.000 m² og særlige varetyper?
- Skal der planlægges for et lokalcenter ved Kiwi og det tidligere HTH ved Århusvej

Fordebatten vil udover ovennævnte spørgsmål indeholde forvaltningens vurdering af ovennævnte muligheder.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt væsentlige ændringer planloven

Bilag 2 - Vurdering af effekter detailhandel ved Randers busterminal

Bilag 3 - Omsætning Paderup og bymidten

Præsentation MTU

Punkt 233: Realisering af skovbro i Langå

01.11.20-P20-11-17

Resume

Som en del af områdefornyelsen i Langå skal der opføres en bro over banen samt en skovbro, som kan føre gående og cyklister ned til Skovlystvej. Broen over banen bygges i partnerskab med Banedanmark, og dette byggeri er i gang.

Randers Kommune er blevet stævnet på baggrund af planerne om det sidste stykke bro ned til Skovlystvej, og dette anlægsprojekt er ikke påbegyndt. I stævningen lægges der vægt på indsigtsgener fra broen til de nærmeste naboer. Retssagen er i gang og kan vare 1-1½ år, hvorefter dommen kan ankes. Hvis skovbroen skal etableres inden for områdefornyelsen, skal forvaltningen arbejde videre med realisering af skovbroen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at forvaltningen arbejder videre med at realisere skovbroen og sender opgaven i udbud.

Beslutning

Godkendt

Sagsfremstilling

I foråret 2015 blev program for områdefornyelsen i Langå og forsøgsprojektet endeligt godkendt af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Byrådet har den 2. marts 2015 godkendt programmet. I områdefornyelsen er der 4 delprojekter og forsøgsprojektet 'Vores Bredgade'. Et af delprojekterne har til formål at forbinde Langå på tværs af banen. Uddrag af programmet er i bilag 1. Oversigtskort over broprojekterne er i bilag 2.

Delprojektet omfatter:

- En bro over banen, der etableres i samarbejde med Banedanmark
- En skovbro i forlængelse af broen, der kan føre gående og cyklister til Skovlystvej.

Randers Kommune indgik i 2014 et samarbejde med Banedanmark om etableringen af en bro på tværs af banen som en del af områdefornyelsen.

Banedanmark skal etablere en broadgang til perron 2 for at opfylde krav om tilgængelighed. Broprojekt består herudover af en videreførelse af den tekniske banebro til det gamle vandtårn. Herfra etablerer Randers Kommune en skovbro.

Status banebroen

Banedanmark begyndte byggeriet i Langå i sommeren 2017. Ved udgravning til fundamenter stødte projektet imidlertid på en del uforudsete hindringer, der sammen med støbefejl i de første betonelementer og dårlige jordbundsforhold i den vestlige baneskrænt, medførte forsinkelser.

Status er, at betonelementerne er ved at blive monteret, og dette arbejde forventes afsluttet medio november. Sideløbende monteres elevatorerne, som forventes funktionsklare til jul.

Status skovbroen

I øjeblikket er aftalen med Banedanmark, at de afslutter banebroen mod øst med værn, og man vil med den løsning ikke kunne komme ned til terræn ved Skovlyst, før der er etableret en skovbro.

Det er også muligt at etablere en trappe i stedet for en skovbro eller som en midlertidig løsning. En trappe forventes at koste ca. 300.000-400.000 kr. En trappe vil ikke sikre tilgængelighed og bevirke, at sammenhængen på tværs af banen ikke vil blive styrket i nær samme grad som skovbroen vil gøre det.

Primo 2017 blev Randers Kommune stævnet af naboer på hhv. Skovkrogen 2 og Skovkrogen 4 på grund af Skovbroen. Det primære fokus er bekymring i forhold til indsigtsgener og støj fra broen.

Det forventes, at sagen kan vare i et år til halvandet, og derpå kan afgørelsen ankes. Retssagen har ikke opsættende virkning, og kommunen kan således arbejde videre med projektet. Afgørelser, der træffes i forbindelse med evt. tilladelser til projektet, vil ligeledes kunne påklages.

Hvis vi venter med at igangsætte det videre arbejde med skovbroen, til der er en afgørelse på sagen mellem Randers Kommune og broens naboer, er der sandsynligvis ikke længere mulighed for at få refusion fra staten, idet områdefornyelsen skal være afsluttet marts 2020.

Som del af elektrificeringsprojektet som pågår i hele landet, forventer Banedanmark at udskifte broen for Væthvej nord for stationen i 2020. Hvis ikke skovbroen er etableret på dette tidspunkt, er der ingen mulighed for at passere baneterrænet i Langå, så længe arbejdet står på. Alternativ passage er i Laurbjerg.

For at imødekomme den nærmeste nabo til broen mht. gener ved indsigt, så har forvaltningen stillet naboen i udsigt, at der etableres en afdækning på broen ud for grunden. Dette er ikke et krav til broens udformning, men et forsøg på at imødekomme naboen's bekymring om indsigt til ejendommen. I øjeblikket arbejder forvaltningen med en løsning som er minimeret i forhold til den tidligere skitse. Der arbejdes på løsning som udformer broens værn, så det skærmer til de nærmeste naboer samtidig med, at der bliver tale om en æstetisk løsning.

Økonomi

Banedanmark har i forbindelse med programmet for områdefornyelsen udarbejdet et budget for kommunens bidrag baseret på erfaringstal fra Banedanmark. Kommunens bidrag blev estimeret til 6 mio. kr. for hele brostrækningen fra Bredgade til Skovlystvej - fordelt på ca. 1 mio. kr. til færdiggørelse af banebroen og ca. 5 mio. til skovbroen. Der er således i områdefornyelsens oprindelige budget afsat i alt 6 mio. kr. til Randers Kommunes bidrag til den samlede broløsning - dvs. banebro og skovbro.

I Banedanmarks prisoverslag fra vinteren 2015 viste det sig, at banebroen, pga. tekniske krav og specifikationer, kostede væsentligt mere end oprindeligt skitseret. Det lykkedes dog Banedanmark at få en tillægsbevilling, så Banedanmarks del af broen kunne realiseres.

Randers Kommune har indgået en aftale med Banedanmark om, at områdefornyelsen betaler 25 % af banebroen, svarende til ca. 4 mio. kr. Denne andel er beregnet ud fra længden på brostykket fra perron 2 og til vandtårnet. På grund af uforudsete udgifter forventer Banedanmark på nuværende tidspunkt, at Randers Kommunes andel vil blive 4,7 mio. kr. Det vil sige 700.000 kr. over det budgetterede. Forvaltningen er i dialog med Banedanmark om dette for at afklare beløbets præcise størrelse. Det er forvaltningens vurdering, at restbeløbet kan finansieres af forvaltningens budget fx fra overskud i den øvrige områdefornyelse, driftsmidler eller overskydende midler fra andre anlæg. Hvis der bliver behov for restfinansiering via driftsmidler eller ikke bevilgede midler fra den øvrige områdefornyelse vil der blive forelagt en særskilt sag om dette. Hvis der bliver behov for restfinansiering via andre allerede bevilgede anlægsmidler vil det indgå i en fremtidig budgetkontrol.

Skovbroen var oprindeligt prissat til 5 mio. kr., men da ekstraudgifterne til banebroen kun efterlod 2 mio. kr. til Skovbroen, gav Byrådet den 19. december 2016 en ekstra bevilling på 2,5 mio. kr. til skovbroen. Der er således et budget på ca. 4,5 mio. kroner til Skovbroen.

Skovbroens oprindelige pris på 5 mio. kr. var beregnet på baggrund af den skitse, der indgår i programmet for områdefornyelsen. Det justerede budget medfører, at projektet skal tilpasses. Forvaltningen har fået beregnet pris på en standardbro uden arkitektoniske detaljer mv. for at undersøge, hvad der er til afskærmning, inventar, detaljering mv. En standardbro forventes at kunne realiseres for 3,6-3,8 mio. kr. Der vil i så fald være 700-900.000 kr. til afskærmning mod naboer, detaljering mv. Når der foreligger et konkret projekt, kan der beregnes et præcist budget, herunder om der vil være penge til overs til finansiering af merudgift på den øvrige bro.

Videre proces

For at forvaltningen kan arbejde videre med løsning for skovbroen, skal opgaven sendes i udbud. Når der foreligger resultat af udbud, kan der udarbejdes et egentlig projekt inkl. afskærmning, værn mv og et præcist budget.

På nuværende tidspunkt er en væsentlig andel af Skovbroen finansieret af områdefornyelsens økonomi. Al områdefornyelse i Langå skal være afsluttet marts 2020 for at kunne få refusion hos staten.

Bilag

BILAG 1 - Uddrag af program

BILAG 2 - Oversigtskort

Punkt 234: Administrationsgrundlag for vinduer i bevaringsværdige bygninger i Randers midtby

01.10.00-P00-11-17

Resume

Forvaltningen modtager en del ansøgninger om at isætte aluminium- eller plastikvinduer i bevaringsværdige bygninger i midtbyen og andre centrale dele af Randers.

De gældende lokalplaner omfatter ikke bestemmelser om materialevalg til vinduer. Forvaltningen skal således efter konkret vurdering fastlægge, hvilke vinduer der kan tillades i overensstemmelse med bygningernes og kvarterets bevaringsværdi. På grund af nye materialer bliver forvaltningen udfordret på tidligere praksis og ønsker derfor godkendt et administrationsgrundlag for, hvor der stilles krav om trævinduer i bevaringsværdig bebyggelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at forvaltningen administrerer ansøgninger om udskiftninger af vinduer i bevaringsværdige bygninger i Randers midtby som beskrevet, og
2. at der ikke gives tilladelse til plastikvinduer i bevaringsværdige bygninger i Randers midtby.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtager en del ansøgninger om at skifte vinduer i bevaringsværdige bygninger i Randers midtby.

Bevaringsværdige bygninger er bygninger som er udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan eller registreret med en bevaringsværdi 1-4 i kommuneplanen. En oversigt over bevaringsværdige bygninger i Randers midtby er i bilag 1.

Ved udskiftning af vinduer i de bevaringsværdige bygninger i den centrale midtby og ved mindre byhuse mod de mindre gader i midtbyen og Vester Altankvarteret, har praksis hidtil været, at forvaltningen anbefaler, at der udskiftes med trævinduer. Ved andre bevaringsværdige bygninger i byområderne uden for den centrale midtby f.eks. ved etageejendomme eller bygninger mod større veje, har forvaltningen alternativt accepteret aluminiumsvinduer. Vurderinger tager altid udgangspunkt i den konkrete bygning.

Forvaltningen oplever, at dialogen er blevet sværere. Dette er bl.a. begrundet i, at det inden for de senere år er blevet muligt at udvikle vinduer i andre materialer så som aluminium og plastik. De nye vinduer nærmer sig, i proportioner, tykkelse og udseende, trævinduer. De ligner hinanden på afstand og på tegningsmateriale, men når man kommer tæt på, er det tydeligt, at vinduerne i såvel materialer som proportioner adskiller sig fra trævinduets detaljering.

Dialogen er således blevet sværere og mere ressourcekrævende end tidligere. Samtidig skal forvaltningen sikre, at der sker ensartet sagsbehandling. Der er derfor brug for at få fastlagt en praksis af udskiftning af vinduer på bevaringsværdige bygninger, når der ikke er lokalplaner, der præcist fastlægger materialer.

Bevaringsværdier i Randers midtby

De bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Randers midtby er en stor del af midtbyens særlige identitet og er med til at sikre, at midtbyen fremstår som en attraktiv helhed for såvel handel som oplevelser og bosætning. Det er forvaltningens vurdering, at der bør værnes omkring de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i midtbyen.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør stilles krav om trævinduer, når der er tale om bevaringsværdige bygninger, der indgår som en del af en bevaringsværdig bydel og/eller har en central placering i byen.

Forvaltningen vurderer, at der inden for de på bilag 2 afgrænsede områder bør etableres et administrationsgrundlag til at sikre ovenstående.

Som gående har man bedre tid til at lægge mærke til detaljen og gadens helhed. Opdelingen i "den centrale midtby" og "de resterende områder" er baseret på, at der er en del gående færdsel i den centrale midtby, som i en mindre grad findes i de resterende områder. Dog er der også i de resterende områder mere stille gader og stræder, som i høj grad benyttes af gående, og hvor skalaen er lille og bygningerne ikke er høje. Der bør derfor også stilles krav om trævinduer i de mindre bevaringsværdige bygninger her.

Forslag til administrationspraksis

Forvaltningen vurderer derfor, at der inden for afgrænsningen, bør være to områder, jf. bilag 2;

1. Den centrale midtby:

- bevaringsværdige bygninger skal have trævinduer i hele gadefacaden, butiksfacader i stueplan kan dog undtages herfra.*

2. De resterende områder:

- bevaringsværdige bygninger skal have trævinduer i gadefacaden, hvis der er tale om de mindre byhuse mod de mindre gader. **
- bevaringsværdige bygninger kan have træ/alu vinduer i gadefacaden, hvis der er tale om etageejendomme - særligt hvis de ligger mod omkransende gader med større trafikmængder.

*Hvad angår butiksfacader er det kun særlige butikker, hvor der har været historik for at have trævinduer, hvor dette bør fastholdes. Hvad angår dimensionering af butiksfacader så indgår forvaltningen altid i dialog derom.

**Hvad der defineres som "mindre byhuse" og "mindre gader" vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Bevaringsudvalget har drøftet ovennævnte forslag til praksis. Bevaringsudvalget er enig i den foreslåede praksis, men ønsker tilføjet, at hvis der er tale om en særlig gårdbebyggelse, som har særlig betydning eller tilgængelighed for offentligheden, så bør der også her kræves trævinduer i den bevaringsværdige bebyggelse. Dette er indarbejdet i praksis ved at det ikke alene er gaderne i den centrale midtby, der er udpeget, men hele området. Det vil være en konkret vurdering, hvornår en gårdbebyggelse har særlig betydning.

Vinduet

Aluminiumsvinduer er ofte udformet som træ/alu-vinduer, med træ indendørs og aluminium udvendigt, hvor plastikvinduer er plastik hele vejen igennem. Fordelen ved de nyere materialer er, at de ikke kræver samme grad af vedligehold som et trævindue. De patinerer dog også væsentligt anderledes end trævinduer.

Forvaltningen vurderer, at træ/alu-vinduer er at foretrække frem for plastik, hvis der skal andre vinduer end trævinduer i bevaringsværdige bygninger. Træ/alu-vinduet er nået længst i udvikling af udseende, og aluminium har en malet overflade ligesom trævinduer, hvilket får dem til at nærme sig trævinduet udseende mest.

Forvaltningen vurderer derfor, at træ/alu er at foretrække som alternativ til trævinduet i nærværende administrationsgrundlag og anbefaler derfor disse til facader, hvor der ikke stilles krav om trævinduer. Der bør ikke gives tilladelse til plastikvinduer i bevaringsværdige bygninger.

Planforhold

Midtbyen er omfattet af en række lokalplaner. For størstedelen af midtbyen gælder lokalplan 309, der bl.a. regulerer anvendelser af stueetager og facader. Derudover gælder bl.a. lokalplan 502 for Vester Altankvarteret, som ligger umiddelbart øst for midtbyen. jf. bilag 3. Der er desuden en række andre lokalplaner, der ikke regulerer bevaring.

Lokalplanerne indeholder bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse, som overvejende sikrer mod ombygninger eller facadeændringer, der strider mod den enkelte bygnings arkitektur. Lokalplanerne fastlægger ikke, hvilket materiale nye vinduer må være i. Flere lokalplaner har bestemmelser som beror på, at nye vinduer skal tilpasse sig bygningens arkitektur og detaljering, samt at karme og rammer skal være hvide, hvis ikke bygningens arkitektur taler for noget andet.

Ved sagsbehandling af ombygninger af bevaringsværdige bygninger vurderer forvaltningen, om de ønskede ombygninger ændrer eller påvirker en bygnings bevaringsværdi. Heri indgår, om bygningen renoveres med de oprindelige materialer, detaljer og farver. En bevaringsværdig bygning, hvor ombygninger ikke sker med respekt for arkitekturen, kan ende med at udgå som bevaringsværdig og vil ikke som tidligere bidrage til byens samlede miljø.

De fleste lokalplaner fastlægger med hjemmel i planloven af ombygninger af bevaringsværdige bygninger forudsætter kommunens tilladelse. Der er således hjemmel til at fastlægge krav i hvert enkelt tilfælde ud fra en konkret vurdering. Forvaltningen indgår derfor uanset valg af materiale, altid i en dialog om vinduets udseende, så vi sikrer det bedst mulige match med byggeskik og arkitektur. Administrationsgrundlaget vil danne grundlag for denne dialog og konkrete vurdering.

Konkrete ansøgninger

Der er pt. ansøgninger fra Torvegade 21 og Rådhusstorvet 2, som ligger i Randers bymidte, og Laurentiigade 16, der er et byhus i det såkaldte Schousgadekvarter. Bygninger kan ses i bilag 4. I alle sager vurderer forvaltningen, at der bør udskiftes til trævinduer. Ejere ønsker i alle disse tilfælde træ/alu vinduer.

Hvis der gives tilladelse til træ/alu vinduer, vil det skabe præcedens i forhold til sammenlignelige bygninger.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger

Bilag 2 - Opdeling af områder

Bilag 3 - Planforhold

Bilag 4 - Aktuelle ansøgninger om udskiftning af vinduer.

Punkt 235: Tilbygning til eksisterende etageboligbyggeri Gl. Hadsundvej 22, Revideret projekt

01.00.00-P20-115-16

Resume

Randers Kommune har modtaget ansøgning om tilbygning til eksisterende etagebebyggelse på Gl. Hadsundvej 22-24 i Randers. Tilbygningen indeholder 21 nye boligenheder og opføres i 2-4 etager med facade i vejskel.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at projektet godkendes på baggrund af en tilpasning, hvor den toetagers fløj mod syd, parallelt med den eksisterende bebyggelse, udgår af projektet.

Beslutning

Udvalget drøftede sagen. Forvaltningen går i dialog med projektmaker for at finde afsøge flere muligheder. Sagen forelægges udvalget igen.

Torben Hansen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget besluttede på møde den 11. oktober 2017, at udsætte sagen "med henblik på at forvaltningen fremskaffer illustrationer og skyggediagrammer af den nye løsning."

Tidligere sagsfremstilling

"Randers Kommune har modtaget ansøgning om en tilbygning til den eksisterende boligbebyggelse på Gl. Hadsundvej 22 - 24 A-E. Eksisterende butiksløjemål på Gl. Hadsundvej 22 (den tidligere Lokal Brugsen) vil i den forbindelse blive nedrevet.

Oversigtskort er i bilag 1.

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter en nedrivning af det eksisterende butiksløjemål Gl. Hadsundvej 22 (den tidligere Lokal Brugsen) som ønskes erstattet af en tilbygning til den eksisterende etageboligbebyggelse Gl. Hadsundvej 24 A-E. Hovedparten af tilbygningen ønskes opført i vejskel parallelt med Gl. Hadsundvej og vil med sin nutidige arkitektur afskærme de eksisterende boligblokke på matriklen og vil dermed fungere som en ny facade for den samlede bebyggelse.

En del af tilbygningens arkitektur udgøres af en stor åbning i facaden imod vejforløbet, som forbinder Gl. Hadsundvej og bebyggelsens grønne friareal. Åbningen giver aftensolen mulighed for at komme ind til bebyggelsens friareal og sikrer samtidig, at der skabes en visuel og fysisk forbindelse mellem gaden og de grønne arealer.

Den ansøgte tilbygning indeholder 21 nye lejligheder fordelt på op til fire etager; fire etager mod nord som trapper ned til to etager mod syd. Bebyggelsen forholder sig dermed til den eksisterende bygningsmasse i nærområdet og vil tilpasse sig gadebilledet blandt de eksisterende 3,5 - 4,5 etagers beboelsesejendomme.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen vil med bebyggelsen blive forøget fra 73,5% til 89%.

Ansøgning er i bilag 2. Projektmateriale er i bilag 3.

Planforhold

Gl. Hadsundvej 22-24 er ikke omfattet af en lokalplan.

Området er i Kommuneplan 2017 - rammeområde 1.02.B.15 - udlagt til etageboligbebyggelse og fællesanlæg,

institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 4 etager. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 75%. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Helhedsvurdering

Da der ikke er en gældende lokalplan for området, og det ansøgte overskrider bygningsreglementets byggeret, er der foretaget en helhedsvurdering af projektet.

Baggrunden for helhedsvurderingen er bl.a.

- at der er tale om etageboligbebyggelse,*
- at bebyggelsesprocenten er større end 60 jf. bygningsreglementets byggeret for områder, der i kommuneplanen er udlagt til etageboliger,*
- at højden er over 2 etager og 8,5 m.*

Forvaltningen vurderer, at oplysningerne i BBR angående den eksisterende bebyggelsesprocent for ejendommen er forkerte. Det vurderes, at en for stor andel af kælderarealet er medregnet, hvorfor bebyggelsesprocenten for den eksisterende bebyggelse er angivet for høj.

I helhedsvurderingen fremgår det, at den ønskede tilbygning delvist er sædvanligt fremkommende i området, hvor der er andre bebyggelser i 4 etager og andre bebyggelser, hvor bebyggelsesprocenten overstiger de 75%, der angives i Kommuneplan 2017.

Forvaltningen har vurderet, at den ansøgte tilbygning på tidspunkter af året vil give anledning til øget skyggevirksomhed i området som helhed og på dele af det grønne fællesarealer for bebyggelsen i særdeleshed. Det vurderes ikke, at tilbygningen vil medføre en væsentlige skyggepåvirkning af naboejendommene i området.

En tilbygning vil ikke medføre væsentlige indbliksgener for de omkringliggende ejendomme eller for den eksisterende bebyggelse på matriklen, da boligernes opholdsarealer vender væk fra øvrig beboelse.

Projektet beskriver, at det nuværende antal parkeringspladser til de eksisterende boligenheder bevares, og at der etableres nye parkeringspladser til tilbygningen svarende til parkeringsnormen i Kommuneplan 2017.

Naboorientering

Der er i forbindelse med behandlingen af projektet afholdt naboorientering. Der er indkommet seks høringssvar, hvoraf fire repræsenterer enkelte beboere i området og to som tilsammen repræsenterer 52 beboere - i alt 56 beboere har således reageret på naboorienteringen.

Sagen forelægges til politisk stillingtagen på baggrund af antallet af høringssvar i forbindelse med naboorienteringen.

Naboorientering er i bilag 4. Høringssvar fra naboorientering er i bilag 5. Ansøgers Kommentar til høringssvar er i bilag 6.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har tidligere i processen været i dialog med rådgiver, hvor udgangspunktet var en større bebyggelse i 5 etager. Dette er sidenhen blevet tilpasset, sådan at bebyggelsen nu fremstår som en 2-4 etagers bebyggelse, der trapper ned mod syd.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet ikke i sig selv er lokalplanpligtigt, da der ikke er tale om en væsentlig ændring af det bestående miljø. En tilbygning til det eksisterende etageboligbyggeri ændrer ikke det eksisterende miljø væsentligt i og med, der i forvejen findes etageboligbebyggelse på matriklen, og der samtidig er andre etageboligbebyggelser langs Gl. Hadsundvej. At en bebyggelse overskrider bebyggelsesprocenten i kommuneplanen medfører ikke lokalplanpligt.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en projekt, der virker tilpasset til ejendommen. Imidlertid vil en yderligere tilpasning af projektet, hvor den toetagers fløj udgår, afhjælpe en stor del af de problemstillinger, der gøres opmærksom på i høringssvarene. Beboerne i den eksisterende bebyggelse nærmest Gl. Hadsundvej vil således ikke i samme omfang, blive påvirket af øgede skyggeforhold i deres boliger og vil heller ikke i samme omfang opleve indbliksgener.

Den nævnte tilpasning af projektet vil reducere antallet af boliger fra 21 til 15, hvilket samtidig vil medføre, at bebyggelsesprocenten vil blive mindre, de udendørs opholdsarealer vil vedblive i en størrelse, der omtrentligt svarer til de nuværende forhold, kravet til antallet af nye parkeringspladser på matriklen vil falde samt at den øgede trafikmængde i nærområdet vil blive reduceret.

Tilbygningens placering langs vejskel mod Gl. Hadsundvej og parallelt med eksisterende bebyggelse og det sydlige naboskel, ændrer naturligt det nære miljø for beboerne i området, som ved tilbygningens realisering, vil opleve en fortætning af området og samtidig vil miste en del udsyn til vejen og nærområdet. En højere nybygning vil skærme mod udsyn mod det grønne (Skovbakken) fra vest, og således bidrage til at området fremstår mindre grønt. Hvis fløjen i to etager udgår, vil der dog stadig være mulighed for gennemsyn svarende til omtrentlig den nuværende afstand til skel mod syd.

Forvaltningen vurderer, at der er følgende muligheder i forhold til projektet:

- at projektet afvises med hjemmel i Kommuneplan 2017 samt helhedsvurdering efter gældende bygningsreglement,
- at projektet godkendes som fremsendt
- at projektet godkendes efter tilpasning i forhold til de væsentligste høringssvar som omhandler den toetagers fløj parallelt med den eksisterende beboelse. Fløjen kan således udgå af projektet, hvilket vil bevirke at indbliksgener samt væsentlige skyggeforhold for den eksisterende bebyggelse samt de udendørs opholdsarealer delvist kan undgås.

Forvaltningens forslag til tilpasning af projekt er i bilag 7."

Tilpasset projekt efter udvalgmødet den 11. oktober 2017

Forvaltningen har modtaget et revideret projekt, som tager afsæt i forvaltningens indstilling til mødet den 11. oktober 2017. I projektet er den to etagers fløj mod syd, der lå parallelt med den eksisterende bebyggelse på Gl. Hadsundvej 24 A-E, taget ud, og åbningen i facaden mod Gl. Hadsundvej er fjernet. Den ansøgte tilbygning består således af en 3-4 etagers boligbebyggelse langs Gl. Hadsundvej. Den ansøgte bebyggelse vil i grundplanets udstrækning ikke væsentligt overstige den eksisterende bebyggelse i en etage, men bebyggelsen fremstår 2-3 etager højere end den nuværende bygning. Afstanden fra bebyggelsen til det sydlige naboskel vil være ca. 7 meter, hvor afstanden i dag er ca. 9,5 meter.

Den ansøgte bebyggelse indeholder fortsat 21 lejligheder fordelt på 3-4 etager, som trapper ned mod syd. Bebyggelsen forholder sig dermed til den eksisterende bebyggelse i nærområdet, hvor bebyggelsen på ejendommen fremstår i 5 etager, og placerer sig i gadebilledet blandt de eksisterende 3,5-4,5 etagers beboelsesejendomme langs Gl. Hadsundvej.

Bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom vil med den ansøgte tilbygning blive forøget fra 73,5% til 86,8%.

På baggrund af forvaltningens anvisninger har projektets rådgiver udarbejdet materiale til visualisering af den ansøgte tilbygning. Visualiseringerne er udarbejdet på udvalgte fotos, som er indkommet i forbindelse med høringssvar fra naboerne. Forvaltningen har udvalgt de fotos, som vurderes at give det mest retvisende billede af den påvirkning, den ansøgte tilbygning vil have på nærområdet.

Revideret projektmateriale er i bilag 8, og visualisering af projekt er i bilag 9.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Ansøgning_Projektbeskrivelse

Bilag 3 - Projektmateriale

Bilag 4 - Naboorientering

Bilag 5 - Høringssvar

Bilag 6 - Rådgivers kommentarer til indsigelser

Bilag 7 - Forvaltningens forslag til tilpasning af projekt

Bilag 8 - Revideret projektmateriale

Bilag 9 - Visualisering af projekt

Præsentation MTU 9. november 2017

Punkt 236: Kriterier for prioritering af midler til nye almene boliger

03.02.00-G01-13-17

Resume

Såfremt byrådet vælger at fremrykke midler fra hele den kommende budgetperiode, er det muligt at prioritere for op til 21 mio. kr. til grundkapitalindsud i nyt alment boligbyggeri i Randers Kommune. Ved at prioritere projekter senest ved årsskiftet 2017/2018 kan det sikres, at det kommunale tilskud kommer ind under de gældende regler, og dermed kun skal dække 10% af den samlede udgift til byggeriet. Sagen skitserer de mulige kriterier, byrådet kan ligge til grund for prioriteringen af projekter.

Indstilling

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

1. at de beskrevne kriterier for prioritering godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt med to tilføjelser: 1. at boligorganisationerne opfordres til at komme med forslag udenfor Randers storby.

2. at boligorganisationerne opfordres til at komme med forslag, der indeholder boliger målrettet unge.

Torben Hansen, Kim Kristensen og Frank Nørgaard deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har mulighed for at støtte en række projekter med nye, almene boliger. Projekterne udarbejdes af boligselskaberne. Forvaltningen foreslår, at der vedtages nogle kriterier for prioriteringen af projekterne, som kan meldes ud til boligorganisationerne. Derved kan det understøttes, at projekterne lever op til de ønsker, byrådet har til nyt alment byggeri, og boligorganisationerne kan kvalificere deres projekter og dermed undgå unødige udgifter. Forvaltningen foreslår følgende kriterier:

Kriterier for prioritering

Når der skal prioriteres midler til nybyggeri, vil der blive lagt vægt på følgende kriterier:

- Placering af nye almene boliger
- Økonomisk bæredygtighed

For projekter placeret i Randers by vil socialt bæredygtige projekter blive prioriteret højt.

Derudover vil der blive lagt vægt på miljømæssig bæredygtighed samt kvalitet og arkitektur i udvælgelsen af det enkelte projekt.

Nedenfor er kriterierne belyst nærmere:

Placering af nye almene boliger

Overordnet prioriteres midler i forhold til byrådets vision 2021 og planstrategi 2014, der sætter fokus på at skabe attraktive boliger i Randers bycentrum, at prioritere huludfyldning og fortætning af eksisterende områder i Randers by samt forskønnelse af eksisterende byområder.

Alment byggeri kan være et redskab til at skubbe en byudvikling i gang i et område. Boligorganisationerne kan sammen med Randers Kommune være med til at sætte en standard for byggeri i et område og gå forrest med det gode eksempel både i forhold til arkitektur og udearealer. For at alment byggeri kan fungere som katalysator, skal det placeres i et område, hvor efterspørgslen er tilstrækkelig stor til, at boligerne nemt kan lejes ud, ellers kan det have den modsatte effekt.

Placering af almene boliger kan også være et redskab til at sikre blandede boligområder, når almene lejeboliger af varierende størrelse placeres i områder med mange ejerboliger eller private investeringer.

Økonomisk bæredygtighed

Huslejeniveauet i Randers Kommune er generelt ikke så højt. På den baggrund er nybyggede almene boliger ikke billige boliger i forhold til det gennemsnitlige lejeniveau. Forvaltningen har tidligere undersøgt mulighederne for at bygge billigere end rammebeløbet. Disse undersøgelser viste, at et billigere materialevalg ofte giver øgede vedligeholdelsesomkostninger, og at modulbyggeri ikke umiddelbart giver en lavere kvadratmeterpris. Undersøgelsen blev behandlet i byrådet i forbindelse med sagen om små billige boliger d. 12. juni 2017.

Det er derfor vigtigt, at efterspørgsel tages i betragtning, når der prioriteres midler til alment byggeri. Den største efterspørgsel er efter boliger af tæt-lav karakter inden for bybuszonen i Randers.

Der blev ved prioriteringen af midler til nye almene boliger i 2015 givet midler til nybyggeri i Staldgårdsgade og Niels Brocksgade. Begge disse projekter er ikke blevet realiseret pga. udfordringer i forhold til prisen på grundene.

Det forslås derfor at stille krav om, at det i projektet er sandsynliggjort, at projektet kan etableres og drives økonomisk bæredygtigt.

Social bæredygtighed

Alment byggeri er et strategisk værktøj, der kan være med til at sikre byer i social balance. En række tiltag i byggeriet kan give en større grad af naboskab og tilhørsforhold til nærområdet.

Boliger i alle størrelser og typer gør, at et byggeri henvender sig til forskellige målgrupper. Små boliger med 1-2 værelses lejligheder blandet med større familieboliger giver mulighed for, at befolkningssammensætningen i området bliver blandet af forskellige faser i livet og forskellige indkomstgrupper.

For projekter placeret centralt i Randers by, vil prioriteringen tage udgangspunkt i, at der skal være 10% små boliger i hvert projekt/afdeling. En lille bolig vil i denne kontekst være en 1-værelses lejlighed på maksimalt 30 m², eller en 2-værelses lejlighed på maksimalt 40 m².

Miljømæssig bæredygtighed

Projekter, der laver fortætning eller huludfyldninger i eksisterende bymiljøer, sparer på vores arealressourcer og bidrager til et levende bymiljø. Samtidig vil Randers Kommune gerne understøtte, at der bruges energirigtige materialer, og at alment byggeri bruger mindst muligt energi.

Projekter, der håndterer regnvand på overfladen, kan bidrage til et grønt og attraktivt udemiljø samtidig med, at det mindsker risikoen for oversvømmelser og overbebyrdede kloaksystemer.

Kvalitet og arkitektur

Når der bygges nye boliger, er det vigtigt, at man har øje for det sted man bygger. Der skal tages udgangspunkt i omgivelsernes karakter og potentiale. Der kan samtidig ligge historier indlejret i byer og landskaber, som er vigtige fortællinger at få med i den fremtidige udvikling.

En variation i det arkitektoniske udtryk og materialer af god kvalitet og med god holdbarhed er vigtigt, når man bygger. Det kan være med til at øge levetiden på byggeriet og mindske udgifterne til vedligehold, samtidig med at beboerne oplever en større glæde ved at bo i det almene byggeri.

Fælles opholdsarealer skal indrettes til ophold og bevægelse på en måde, så der tages hensyn til solorientering, vindforhold og forskellige gruppers behov. Der skal være kvalitet i de fælles friarealer, så disse er præget af gode, smukke materialer med lang holdbarhed.

Bemærkninger fra boligorganisationerne

Kriterierne har været sendt til boligorganisationerne til kommentering. RandersBolig har bemærket:

"Vi oplever modsætningsvis ikke efterspørgsel efter små boliger, tværtimod er det oftest de små boliger, som er vanskeligst at udleje. Vi er enige i behovet for billige boliger, men det er vores erfaring, at den potentielle lejer hellere lejer en større bolig i et ældre byggeri med en relativ lav husleje pr. m². Vi er bekymrede for et specifikt krav om, at 10% af nye boliger centralt i Randers skal være små boliger (defineret som 1 rums på maks. 30 m² eller 2 rums på maks. 40 m²). Vi vil i vores eventuelle nybyggerier tilstræbe en varieret boligstørrelse, så vi kan tilgodese forskellige målgrupper og en social balance. Vi er imidlertid ikke enige i, at de helt små boliger nødvendigvis bidrager til denne balance, ligesom vi ikke mener, at der er en så stor målgruppe, som udgør 10% af de nye boliger."

På baggrund af RandersBoligs bemærkning foreslår forvaltningen et tilpasset kriterium om social bæredygtighed:

For projekter placeret centralt i Randers by i bybuszonen, vil prioriteringen lægge stor vægt på, at projekter med op til 10% små boliger prioriteres højt. En lille bolig vil i denne kontekst være en 1-værelses lejlighed på maksimalt 30 m², eller en 2-værelses lejlighed på maksimalt 40 m².

Projektforslag, der endnu ikke er prioriteret midler til

Primo 2016 bød boligforeningerne ind med forslag til en række nye projekter i Munkdrup, Langå, Falbeparken, Romalt, på Toldbodgade, Niels Brocks Gade og Rosenørnsgade. Der blev ikke gennemført den planlagte prioritering på det tidspunkt, så projekterne har ikke været fremlagt politisk. Siden er der kommet forslag om almene boliger i Sporbyen Scandia og en forespørgsel om almene boliger på banegården.

Byrådet har herudover tidligere reserveret 5,1 mio. kr. til et ikke defineret projekt i Munkdrup, som kan bringes i spil på en anden placering i en kommende 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 grundkapitalindsat i nybyggeri, kommunale tilskud til helhedsplaner og underskudsdekninger. Herudover kan der blive behov for at fastholde den nuværende opprioritering af tilsynet med almene boliger. Såfremt byrådet vælger at fremrykke de resterende midler fra hele den kommende budgetperiode, er det muligt at prioritere for op til 16 mio. kr. til grundkapitalindsat i nyt alment boligbyggeri.

Byrådet har tidligere reserveret 5,1 mio. kr. til et ikke defineret projekt i Munkdrup, som kan bringes i spil på en anden placering i en kommende prioriteringssag.

Videre proces

De endelige kriterier vil blive fremsendt til boligorganisationerne. Disse udarbejder herefter forslag til projekter, som indsendes til forvaltningen. Forvaltningen forventer at forelægge prioriteringssag til politisk stillingtagen primo 2018. Herefter har boligorganisationerne frem til august 2018 til at indsende skema A med budget for projektet. Skema A skal være godkendt inden udgangen af 2018. Der kan ikke godkendes skema A for et projekt, der ikke er i overensstemmelse med gældende planlægning. Det betyder, at der i tidsplanen skal være mulighed for, at der udarbejdes lokalplan for projekter inden udgangen af 2018.

Punkt 237: Børnebegravelsesplads på Nordre Kirkegård

04.31.00-G01-1-15

Resume

I henhold til den vedtagne helhedsplan for de kommunale kirkegårde planlægges det at etablere et nyt afsnit til begravelse af børn under 2 år.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Torben Hansen, Kim Kristensen og Frank NØrgaard deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget godkendte den 11. juni 2015 er ny helhedsplan for Randers kommunale kirkegårde. Af helhedsplanen fremgik, at der var ønsker om og behov for to nye tilbud fra de kommunale kirkegårde til borgerne.

- Skovbegravelsesplads - vedtaget af miljø- og teknikudvalget i juni 2015 og etableret i Lykkeshøj Skov.
- Børneafsnit - et område særligt dedikeret til børn under 2 år.

Der er nu ved at blive planlagt et børneafsnit på Nordre kirkegård. Det har længe været et ønske fra de lokale bedemænd, at der kan tilbydes en særlig begravelsesplads til små børn, da de oplever et ønske om dette fra deres kunder.

Der vil blive mulighed for nedsættelse af både kister og urner og med en fredningstid på 10 år i henhold til lovens krav. Det vil blive muligt at nedsætte en urne på børnebegravelsespladsen for børn op til 12 år. Prisen og betingelserne om obligatorisk renholdelse forventes at blive tilsvarende urnegravsteder. På gravstederne må der ikke plantes træer, men alene lavere planter af hensyn til gener for nabogravstederne, da gravstederne ikke er større end 1x1,2 meter.

Beliggenheden fremgår af vedhæftede bilag. Der er meget begrænsede muligheder for nye gravstedspladser på grund af forbud mod genbegravelser på Nordre Kirkegård, men det er lykket at finde et afgrænset areal, hvor det vil være muligt at etablere et børneafsnit.

Økonomi

Da de kommunale kirkegårde er selvfinansierende, vil etableringen blive indregnet i Nordre Kirkegårds driftsbudget, hvorfor det ikke vil have økonomisk betydning for Randers Kommune. Der er budgetteret med udgiften til etablering af et børneafsnit i Nordre Kirkegårds driftsbudget.

Videre proces

Børneafsnit forventes etableret i løbet af 2018.

Bilag

Nordre kirkegård-nordre 1 100.pdf

Nordre børnebegravelsesplads 1-1700.pdf

Punkt 238: Sagsstyringsliste pr. 2. november 2017

00.22.04-G01-2-14

Beslutning

Taget til efterretning

Torben Hansen, Kim Kristensen og Frank NØrgaard deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 2. november 2017 for miljø- og teknikudvalget til orientering.

Bilag

MTU-sagsstyringsliste_2-11-2017

Punkt 239: Gensidig orientering - miljø- og teknikudvalgets møde den 9. november 2017

00.22.04-G01-1-14

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Torben Hansen, Kim Kristensen og Frank Nørgaard deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - miljø- og teknikudvalgets møde den 9. november 2017.