

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 05-03-2020

Mødedato Torsdag d. 05. marts 2020 kl. 17:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Linieføring af ny havnevej og klimabroen syd for fjorden.....	3
Lukket.....	5
Letbanesamarbejdets vision for en sammenhængende og bæredygtig mobilitet i Østjylland - Samsp	6
Lokalplan 699 og Tillæg 49 til kommuneplanen - Område til offentlige og tekniske formål i Asferg.	7
Lokalplan 701 - Boliger ved Overvænget i Hornbæk. Endelig vedtagelse.....	9
Igangsætning af planlægning for Dronningborg byggeprojekt. Hal, daginstitution og plejehjem.....	11
Godkendelse af anskaffelsessum for 32 familieboliger på Markedspladsen.....	13
Lukket.....	16
Lukket.....	17
Sagsstyringsliste pr. 28. februar 2020.....	18
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 5. marts 2020.....	19
Orientering om forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet.....	20

Punkt 25: Linieføring af ny havnevej og klimabroen syd for fjorden

05.01.02-P20-4-20

Resume

Forvaltningen har siden efteråret 2019 arbejdet med linieføring klimabroens forbindelsesveje syd og med linieføring af Ny Havnevej.

Undersøgelserne har afdækket, at der er væsentlige synergier ved at sammentænke de 2 vejforbindelser og ikke mindst deres opkobling på det overordnede vejnet mod syd. Derfor foreslår forvaltningen, at de 2 veje samtænkes og at forslaget sendes i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at linieføring for Klimabroens forbindelsesvej mod syd og Ny Havnevej samtænkes (alternativ 2),
2. at forslaget sendes i offentlig høring i perioden 25. marts - 6. maj 2020.

Beslutning

1.-2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede d. 10. oktober 2019 at igangsætte geotekniske undersøgelser og fastlæggelse af linieføring for "Klimabroen", og besluttede desuden d. 9. december 2019 at frigive 5 mio. kr. til projektering mm. af Havnevejen.

Samtidig har byrådet i forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2020 besluttet, at anlæg af den nye Havnevej skal være påbegyndt i 2021. Det er derfor nødvendigt at linieføringen af Havnevejen fastlægges i løbet af foråret 2020.

Forvaltningen har siden arbejdet med begge projekter. Under arbejdet er det blevet klart, at der er væsentlige synergier ved at sammentænke linieføringerne af Klimabroens forbindelsesvej mod syd og Ny havnevej. Ikke mindst deres opkobling på det overordnede vejnet mod syd vil blive mere logisk hvis forbindelserne har samme linieføring.

Undersøgte alternativer og den foreslåede løsning i syd

Forvaltningen har undersøgt mange forskellige løsninger og forslag på både Havnevejen og Klimabroens linieføring. Særligt opkoblingen på det overordnede vejnet har været skitseret på forskellig vis, og der har været dialog med Havnen om deres ønsker.

Undersøgelserne har afdækket to mulige opkoblinger på det overordnede vejnet.

- Alternativ 1 omfatter den oprindelige skitserede løsning, hvor klimabroens forbindelsesvej og Havnevejen er adskilte. Klimabroen tilsluttes Grenåvej ved Krstrup Engvej, og Havnevejen tilsluttes Grenåvej i krydset ved Ørneborgvej.
- Alternativ 2, som omfatter en ny linieføring for Klimabro og Havnevejen, hvor Havnevejen kobles på Klimabroens forbindelsesvej. Havnevejen og Klimabroens forbindelsesvej tilkobles det overordnede vejnet ved krydset Ørneborgvej/Grenåvej/Clausholmsvej. Clausholmsvej optimeres, så tung trafik kan ledes denne vej ud til Hammelvej og videre til Sdr. Borup motorvejsafkørslen.

De 2 alternativer fremgår af vedlagte kortbilag.

Trafikale beregninger af den fremtidige trafik i begge alternativer viser kun marginale forskelle på, hvor meget Randers Bro og Havnegade bliver aflastet, når Klimabroen er etableret. I alternativ 1 vil Randers Bro bliver aflastet med ca. 21.400 biler/døgn mens den i alternativ 2 vil blive aflastet med 22.100 biler/døgn.

I alternativ 1, hvor Klimabroens forbindelsesvej i syd er tilsluttet Grenåvej ved Krstrup Engvej, vil der blive markant mere trafik på vejnettet gennem Krstrup til Århusvej. Således vil trafikken på Valdemarsvej

beregningsmæssigt stige med 3.400 biler/døgn. Clausholmsvej vil opleve en stigning på 2.600 biler/døgn.

I alternativ 2, hvor Ny Havnevej og Klimabroens forbindelsesvej vil få samme linjeføring og blive koblet på Clausholmsvej og videre til den sydlige omfartsvej, vil trafikken på Valdemarsvej stige 1000 biler/døgn, mens trafikken på Clausholmsvej vil stige med 4.100 biler/døgn.

Forvaltningen anbefaler alternativ 2.

Forslag til proces

Alle løsninger har fordele og ulemper. Forskellige borgere og virksomheder vil blive ramt af negative konsekvenser og der bliver tale om ekspropriation af såvel private hjem som virksomhedsarealer. Nogle borgere vil skulle leve med væsentligt mere trafik end i dag. Modsat vil trafikken omkring Randers Bro og Havnegade blive markant aflastet. Ikke mindst for den tunge trafik til og fra havnen.

En offentliggørelse af en konkret linjeføring har derfor stor betydning for grundejere og virksomheder. Der er ingen lovkrav om en høringsfase i forbindelse med vejprojekter, men forvaltningen anbefaler, at der træffes beslutning om at gennemføre en høring af alternativ 2 i en periode på 6 uger fra 25. marts - 6. maj 2020.

Forud for fremsendelse af denne sag har forvaltningen kontaktet borgere og virksomheder, som vil blive direkte eller indirekte berørt af det fremsendte forslag. Hensigten har været, at de forlods er gjort direkte bekendt med den løsning som forvaltningen anbefaler og at der nu kører en politisk proces og der er en høringsfase, således de ikke skulle blive informeret via medier eller andre kanaler.

I den videre proces skal der tages særligt hensyn til to grupper:

1. De direkte negativt berørte. De ejendomme som berøres helt eller delvist. Der er tale om erhvervsvirksomheder, der mister jord. Disse er blevet orienteret af forvaltningen dagene inden dagsordenen til for Udviklingsudvalgs mødet er offentliggjort. De er også blevet givet et tilbud om et besøg fra forvaltningen, hvor der nærmere kan redegøres for de juridiske aspekter af forslaget. Det kan f.eks. være aftaler om tidsplan for køb af ejendomme. Dette er for at minimere den usikkerhed der er en uundgåelig følge af offentliggørelse af et sådan forslag til en linjeføring.
2. De indirekte negativt berørte. De, der dels kommer til at opleve øget trafikmængde på deres veje/i deres boligområde og de, der vil ændrede adgangsforhold til deres ejendom. I alternativ 2 er det enkelte beboere på Clausholmsvej, der vil blive ramt. Disse har dagene inden fået et brev i E-boks, som indeholder en invitation til et særskilt møde, hvor forvaltningen vil fortælle om konsekvenser og om mulige afværgeforanstaltninger, der iværksættes for at afbøde konsekvenserne dels af den øgede trafikbelastning og de ændrede adgangsforhold.

Høringsfase på 6 uger igangsættes efter byrådets beslutning. Høringsfasen annonceres i sædvanlige medier og der udsendes en pressemeddelelse. Der arrangeres et offentligt borgermøde i offentlighedsperioden.

Der vil være mulighed for, at borgere kan få hjælp til at afgive digitale høringssvar på borgermødet, hvor forvaltningen vil være til rådighed med tablets mv. Det skal understreges for borgerne, at deres verbale kommentarer alene tages til internt referat, og at der skal indgives et digitalt høringssvar, hvis bemærkninger skal indgå i den videre politiske behandling.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1, kort over linjeføring

UU 05.03.2000

Punkt 26: Lukket

05.01.02-P20-3-20

Punkt 27: Letbanesamarbejdets vision for en sammenhængende og bæredygtig mobilitet i Østjylland - Samspil 2030

13.05.16-A00-1-15

Resume

Letbanerådet har fremsendt Samspil 2030, som er Letbanesamarbejdets vision for en sammenhængende og bæredygtig mobilitet i Østjylland.

Samspil 2030 fremlægges til drøftelse og godkendelse i udviklingsudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Samspil 2030 godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Letbanerådet har fremsendt Samspil 2030, som er Letbanesamarbejdets vision for en sammenhængende og bæredygtig mobilitet i Østjylland.

Samspil 2030 er en visionsplan for udbygning af højklasset kollektiv infrastruktur i Østjylland - en østjysk fingerplan, som understøtter væksten, bidrager til at reducere trængslen og sikrer en sammenhængende og bæredygtig mobilitet i Aarhusområdet og i det østjyske bybånd.

Samspil 2030 erstatter den tidligere visionsplan Samspil 2025. Til forskel for denne plan har Samspil 2030 både fokus på letbane- og BRT-løsninger, mens den fortsat har fokus på sammenhængen med det statslige banenet og mulige udbygninger heraf samt trafikale knudepunkter, som er et væsentligt bindeled i den samlede mobilitet.

Konkret indeholder Samspil 2030 en række projekter, som tilsammen udgør visionen for en sammenhængende og bæredygtig mobilitet, bl.a. etape 2 (Lisbjergskolen - Hinnerup og Aarhus Ø - Brabrand inkl. Brabrand St.) en ny regionalbane Silkeborg - Galten - Aarhus, en BRT-løsning i Randers som forløber for en letbane, højklassede BRT- eller letbaneløsninger i Aarhus, kapacitetsudvidelser for Letbanens etape 1, en ny station i Stilling samt øget regionaltrafik på det statslige banenet.

Samspil 2030 blev den 28. januar 2020 forhåndsgodkendt af Letbanerådet, som samtidig besluttede at sende oplægget til politisk behandling hos de enkelte parter i Letbanesamarbejdet, inden det godkendes endeligt i Letbanerådet.

Det er planen, at Samspil 2030 fremsendes som et fælles østjysk indspil til den kommende politiske forhandlinger om en ny statslig infrastrukturplan.

Af hensyn til det kommende møde i Letbanerådet ønsker rådet en tilbagemelding senest den 31. marts 2020.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Samspil 2030

Brev til parterne i Letbanesamarbejdet om Samspil 2030

Punkt 28: Lokalplan 699 og Tillæg 49 til kommuneplanen - Område til offentlige og tekniske formål i Asferg. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-33-19

Resume

Udviklingsudvalget har i december 2019 vedtaget planforslag for idrætsanlægget i Asferg.

Planforslagene giver mulighed for mere byggeri, en 36 m høj antennemast og ni lysmaster i 16 meters højde.

Planforslagene har været i offentlig høring og der er ingen høringssvar modtaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Lokalplan 699 og Tillæg 49 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer,
2. at forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentliggørelse af planerne.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 12. december 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 699 og Tillæg 49 til Kommuneplan 2017 - Område til offentlige og tekniske formål ved Søndergade i Asferg.

Planforslagene kan ses i bilag 1.

Lokalplan 699

Lokalplanen består af to delområder.

Delområde I udlægges to byggefelt:

- Byggefelt A på 2.048 m², som kan bebygges i op til 2 etager.
- Byggefelt B på 5 x 5 m, til en 36 m høj antennemast med tilhørende teknikbygning.

Delområde II reserveres til boldbaner og til 9 stk. 16 m høje lysmaster.

Hidtil gældende lokalplan

Området er omfattet af den hidtil gældende Lokalplan 530 fra 1986.

Lokalplan 530 giver ikke mulighed for at opføre master, og har kun få og delvist forældede bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplan 530 ophæves i det område, som bliver omfattet af Lokalplan 699.

Tillæg 49

Forslaget til Lokalplan 699 følger ikke kommuneplanen, for så vidt angår højden på bygninger og master.

Derfor er der udarbejdet et Tillæg 49, som udlægger en ny selvstændig ramme.

I den nye ramme fremgår det som noget nyt, at der kan etableres én 36 m høj antennemast og 16 m høje lysmaster.

Resten af rammen ajourføres samtidig, sådan at rammegrænsen følger skelgrænsen på matrikelkortet.

Offentlig høring

Planforslagene var været i seks ugers offentlig høring fra den 08.01.2020 til den 19.02.2020.

Der er ikke modtaget høringssvar til planforslagene i løbet af den offentlige høring.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

Økonomi

Ingen.

Bilag

Planforslag som har været i off. høring

Punkt 29: Lokalplan 701 - Boliger ved Overvænget i Hornbæk. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-37-19

Resume

Den 12. december 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 701 for boliger ved Overvænget i Hornbæk.

Lokalplanforslaget giver mulighed for tæt-lav og åben-lav boliger. Lokalplanen sikrer udlæg af fælles opholdsareal, samt ny vejforsyning.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 701 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 12. december 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 701 for boliger ved Overvænget i Hornbæk.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at etablere tæt-lav og/eller åben-lav boliger. Lokalplanen sikrer udlæg af fælles opholdsareal, samt ny vejforsyning. For at sikre at området overholder de gældende støjkraav, skal der etableres en støjskærm mod Gl. Viborgvej.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 3 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/boliger-ved-overvaenget-i-hornbaek/>

Høringssvarene omhandler:

Ønske om at der på fællesparkering skal forberedes for opsætning af ladestik til el-biler for mindst én plads pr. bolig.

Det er forvaltningens vurdering, at det på nuværende tidspunkt ikke kan indarbejdes i lokalplanen, da der i øjeblikket ikke er vejledninger eller krav til, hvordan el-ladestander implementeres i planlægningen. Trafik-, bygge- og boligstyrelsen har dog pt. et udkast til ladestanderbekendtgørelsen i høring. Bekendtgørelsen indeholder krav til forberedelse til og/eller etablering af ladestander for elektriske køretøjer ved eksisterende byggeri, nybyggeri og større ombygninger.

Under anden planlægning tilføjes et afsnit, hvor forvaltningen anbefaler, at man indtænker forberedelse til og/eller etablering af ladestander for elektriske køretøjer.

Ønske om at der indskrives i lokalplanen, at der skal etableres en 180 cm høj støjskærm i matrikelskel mod de nordlige naboer, så de ikke bliver generet af bilkørsel.

Det er forvaltningens vurdering, at 4-8 boliger ikke genererer mere støj end man må kunne forvente, når man bor i et boligområde. Forvaltningen vurderer derfor, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i

lokalplanforslaget.

Ønske om at det præciseres, hvad vejen må befæstes med, med henblik på at reducere evt. støj- og støvgener.

Vandleddning samt afledning af regn- og spildevand er ikke dimensioneret til 4-8 ejendomme, derfor ønskes ledningsføringen ændret.

Forvaltningen foreslår, at det i lokalplanen sikres, at vejen anlægges som asfalt.

Det er forvaltningens vurdering, at rørenes kapacitet er tilfredsstillende i forhold til at udlede husspildevand som hidtil. Regnvand afledes i dag til samme ledning som husspildevandet. Den løsning vil fremadrettet stadig være mulig.

Der er også mulighed for nedsivning af regnvand på egen grund eller at man afleder regnvandet til eksisterende regnvandsledning ved rundkørslen. Der kan dog blive nogle udfordringer med faldforhold, som skal undersøges nærmere, hvis man ønsker at aflede til regnvandsledningen.

Der tilføjes et afsnit omkring anbefalinger ved tilslutning til eksisterende afløbssystem.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Lokalplan 701

Punkt 30: Igangsætning af planlægning for Dronningborg byggeprojekt. Hal, daginstitution og plejehjem

01.02.05-P16-1-20

Resume

Randers Byråd vedtog d. 4. november 2019 budgetaftale gældende for 2020-2023. I aftalen er der afsat anlægsmidler til etablering af en hal, en daginstitution og et plejehjem i Dronningborg.

Byrådet besluttede d. 3. februar, via sundheds-, idræts- og kulturudvalget, omsorgsudvalget, børne- og familieudvalget og økonomiudvalget, at forvaltningerne i fællesskab skulle nedsætte en projektstyregruppe, som skal iværksætte planlægning og udarbejdelse af en fælles vision for samspillet mellem hal, daginstitution og plejehjem under ét byggeprojekt.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

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

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Byråd vedtog d. 4. november 2019 budgetaftale gældende for 2020-2023. I aftalen er der afsat anlægsmidler til etablering af en hal, en daginstitution og et plejehjem.

Byrådet besluttede d. 3. februar, via sundheds-, idræts- og kulturudvalget, omsorgsudvalget, børne- og familieudvalget og økonomiudvalget, at forvaltningerne i fællesskab skulle nedsætte en projektstyregruppe. Projektstyregruppen består af repræsentanter fra de involverede forvaltninger, samt repræsentanter fra Randers Idrætshaller og Randers gymnastiske Forening.

Projektstyregruppen arbejder for en fælles vision for samspillet mellem hal, daginstitution og plejehjem. En vision som tydeliggør de ønskede rammer, til brug til konkretisering i det endelige byggeprogram som bliver fundamentet i det kommende udbud.

Området for planlægningen omfatter den nuværende Dronningborghal, med dertilhørende udearealer og anlæg. Området ligger med vejtilslutning til Udbyhøjvej, Randers NØ. Se oversigtskort i bilag 1.

Projektet er på et tidligt stadie og der foreligger derfor ingen konkrete planer for disponeringen af området. Forvaltningen har igangsat en screening af forholdene i området, for dermed at komme nærmere ind på placeringsmulighederne for bebyggelse, samt eventuelle opmærksomhedspunkter der skal håndteres eller tages hensyn til.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 631, der udlægger området til offentlige og rekreative formål i form af fritids- og idrætsfaciliteter med tilhørende bygninger og anlæg.

Området indeholder i dag Dronningborghallen, Fremtidens forsamlingshus og tilhørende idrætsanlæg mv.

Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da projektet indeholder bebyggelse til boligformål. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Området kan endvidere anvendes til højskole og andre uddannelsesinstitutioner, som efter vurdering kan placeres i forbindelse med et idrætscenter.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsesmulighederne. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre anvendelsen for rammeområde 1.08.R.9 i overensstemmelse med planerne for området.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, er det et krav i planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 2 eller 4 uger.

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

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget inden forvaltningen går i gang med planlægningen. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med vedtagelse af planforslagene.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør udlægge området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids-, idræt- og kulturformål.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i at sikre, at det vil være muligt at anvende området i et bredt omfang indenfor de ovennævnte formål, da det ikke er muligt at planlægge ud fra et specifikt projekt på nuværende tidspunkt.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

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

Økonomi

Projektet er et kommunalt byggeprojekt, og det vil derfor medføre en række udgifter for kommunen i form af; Bygherrerådgivning, udbudsproces, totalentreprisekonkurrence, byggemodning, byggeriet, omlægning af veje, ledninger, nye vejarealer, mm.

Der er afsat anlægsmidler til byggeprojektet i form af; 20,3 mio. kr. til etablering af en ny daginstitution i 2022, 62 mio. kr. til etablering af et nyt plejehjem i 2020, og 58 mio. kr. i 2021, samt 10 mio. kr. til servicearealer, samt 10 mio. kr. til en ny hal i 2022, plus yderligere 9 mio. kr. i 2021.

I forbindelse med planlægningen skal det afklares, om der er behov for ombygning af vejarealet/vejkrydset der møder Udbyhøjvej, i forhold til vejreservationen til den mulige omfartsvej fra Hadsundvej til Udbyhøjvej.

Bilag

Oversigtskort til igangsætning, Dronningborg

Punkt 31: Godkendelse af anskaffelsessum for 32 familieboliger på Markedspladsen

03.02.13-P19-1-20

Resume

Domea.dk har på vegne af Domea Randers, afdeling 138-03, Markedspladsen, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelse af 32 nye almene familieboliger på Markedspladsen (skema B).

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at skema B for opførelse af 32 almene familieboliger på Markedspladsen godkendes med en samlet anskaffelsessum på 61,4 mio. kr. inkl. moms og en beregnet fremtidig, gennemsnitlig husleje på 949 kr. pr. kvm. pr. år excl. vand, varme, el og antennebidrag,
2. at hjemtagelse af realkreditbelåning i henhold til finansieringsplan godkendes,
3. at Randers kommune yder kommunal garanti på 58 % af den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi,
4. at det kommunale grundkapitallån på 6,14 mio. kr. godkendes.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Domea Danmark har på vegne af Domea Randers, afdeling 138-03, Markedspladsen, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af 32 nye almene familieboliger (skema B).

Beskrivelse af projektet

Byggeriet omfatter opførelsen af 32 almene familieboliger, beliggende på Markedspladsen (Markedsgade 24). Byggeriets samlede bruttoetageareal udgør 3000 kvm., svarende til et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 94 kvm. pr. lejemål.

Sammensætningen af lejemål er planlagt således:

- 5 stk. 2-rums boliger á ca. 72 kvm.
- 19 stk. 3-rums boliger á ca. 96 kvm.
- 8 stk. 4-rums boliger á ca. 102 kvm.

Projektøkonomi

Byrådet godkendte skema A den 12. november 2018, og herunder at Randers Kommune yder grundkapitallån på 5,97 mio. kr. samt at der stilles kommunal garanti overfor staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi.

Da rammebeløbet til opførelse af alment byggeri (maksimumbeløb) reguleres én gang årligt, og da godkendelse af skema A skete med baggrund i rammebeløbet for 2018, er der et ønske om en opregulering af rammebeløbet fra 2018-tal til 2020-tal, hvilket svarer til en stigning i rammebeløbet på 570 kr. pr. kvm.

Årsagen til, at der er opstået behov for opregulering af rammebeløbet og heraf følgende revidering af budgettet, er, at det efter afholdt licitation har vist sig, at de samlede entrepriseudgifter var dyrere en oprindeligt forudsat på grund af de generelle konjunkturudsving.

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

- Den samlede anskaffelsessum udgør ca. 61,4 mio. kr. Anskaffelsessummen var ved skema A opgjort til ca. 59,7 mio. kr. Det kommunale grundkapitalindskud udgør 10% af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen medfører, at det kommunale grundkapitallån stiger med ca. 0,2 mio. kr.
- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt ca. 58 % af lånets størrelse. Dette er lavere end den foreløbigt beregnede garantiprocent ved tidspunktet for godkendelse af skema A, hvor det var ca. 65 %.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 949 kr. pr. kvm pr. år. excl. vand, el, varme og antenne. Ved tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 933 kr. pr. kvm. pr. år excl. el, vand, varme og antenne.

Vedrørende fordeling af udgifter i skema B i forhold til skema A er der efter licitation sket en opregulering af de samlede entrepriseudgifter på 1.686.000 kr. Ud over regulering af entrepriseudgifterne er der blevet afsat marginalt mere af til dækning af lovpligtige gebyrer, der er steget en smule som konsekvens af stigningen i rammebeløbet.

Den samlede merudgift er dækket ved ovenstående regulering af rammebeløbet.

Det samlede projekt holder sig således inden for det maksimale rammebeløb for 2020. Det er forvaltningens vurdering, at lejeniveauets trods stigningen i forhold til skema A, fortsat er på et niveau, hvor boligerne vil kunne udlejes, når byggeriet er færdiggjort.

Finansieringsplan

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

- støttede lån (realkredit) 88 %: 54.014.400 kr.
- grundkapitallån 10 %: 6.138.000 kr.
- beboerindskud 2 %: 1.227.600 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør 61.380.000 kr.

Kontrol af udbud

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

Øvrige forhold

Forvaltningen har ved behandlingen af skema B påset, at der ligger en byggetilladelse udstedt af Randers Kommune den 16. januar 2020. Domea Randers er forpligtet til at opfylde samtlige vilkår fastsat i byggetilladelsen i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der opnås dispensation fra plan- eller bygningsmyndighederne.

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

Økonomi

Med godkendelse af det fremsendte skema B vil det kommunale grundkapitallån blive på 6.138.000 kr.

Grundkapitallånet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille garanti over for staten for realkreditlånet på 54.014.400 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre 58 % af lånets størrelse, svarende til ca. 31.329.000 kr.

Bilag

Punkt 32: Lukket

01.02.05-G01-4-19

Punkt 33: Lukket

00.01.00-A00-32-17

Punkt 34: Sagsstyringsliste pr. 28. februar 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 28. februar 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_28-2-2020

Punkt 35: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 5. marts 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 5. marts 2020.

Punkt 36: Orientering om forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet

01.00.05-P20-6-18

Resume

Se sagsfremstilling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer på udviklingsudvalgets møde det samlede byråd om forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet.

Forvaltningen har sammen med vinderteamet med CF Møller i spidsen udarbejdet et forslag til en endelig udviklingsplan for Byen til Vandet. Byrådet orienteres om indholdet af dette forslag, inden forvaltningen påbegynder indledende markedsdialog med potentielle investorer og samarbejdspartnere.

Forslaget til udviklingsplanen er tilrettet på baggrund af byrådets beslutning af 9. december 2019 med særligt fokus på de bærende visioner og strategier i udviklingsplanen, herunder en projektøkonomi i balance, plads til natur og byliv, klimatilpasning, bæredygtig byudvikling og et åbningstræk, der fungerer i etape 1.

Forslaget fremlægges til formel godkendelse via udviklingsudvalget og økonomiudvalget på byrådets møde den 27. april med henblik på at blive fremlagt for offentligheden i maj 2020. Det forventes, at forslaget og eventuelle indkomne bemærkninger kan fremlægges til endelig vedtagelse af byrådet den 15. juni 2020.

Bilag

Oplæg Byen til Vandet_ 050320