

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 22-03-2018

Mødedato Torsdag d. 22. marts 2018 kl. 15:30

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Strategi for jordforsyningen.....	3
Forstærket indsats for bosætning i Randers Kommune.....	6
Færdiggørelse af 1. del af byggemodningen Lindholt etape 2 i Romalt.....	9
Drøftelse af programpunkt til Business Region Aarhus konference den 19. april 2018.....	10
Orientering om status på Byen til Vandet.....	12
Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 – opsamling på Randers Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse..	15
Lokalplan 648 - tæt-lav og åben-lav boligområde ved Kærgade i Vorup og Tillæg 7 til Kommuneplan	17
Lokalplan 660 - blandet bolig og erhvervsområde ved Dytmærskens og Tillæg 12 til kommuneplan	20
Lokalplan 658 - nyt boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse	22
Delvis ophævelse af lokalplan H.1.2.-H - ved Klattrupgade i Havndal.....	24
Stillingtagen til planlægning for Helstedgård.....	26
Stillingtagen til planlægning for boliger på Bojesvej.....	30
Orientering om principper for konsulentbistand.....	33
Randers Kommunes årsregnskab 2017 og overførsler af uforbrugte bevillinger til 2018.....	35
Sagsstyringsliste pr. 16. marts 2018.....	39
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 22. marts 2018.....	40

Punkt 40: Strategi for jordforsyningen

82.02.00-G10-16-16

Resume

En ny strategi for jordforsyning kan indebære opkøb af jord til fremtidig byudvikling og etablering af en pulje til investeringer i infrastruktur og institutioner nødvendiggjort af byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at den beskrevne strategi for jordforsyning godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

En kommune må normalt ikke agere som spiller på et marked, som i udgangspunktet skal reguleres af udbud og efterspørgsel. En særlig undtagelse herfor er den kommunale opgave i forbindelse med jordforsyningen, som har to formål:

- At sikre, at der til stadighed er et vist udbud af byggemodnede grunde, så kommunens vækst ikke bremses af for få grunde eller for høj pris på grunde
- At sikre, at privat nybyggeri finder sted på de tidspunkter og i den rækkefølge, som passer til kommunens udbygningsplaner

Hvordan disse principper omsættes er op til byrådet at fastsætte. I denne sag beskrives mulighederne for at udmønte principperne i Randers Kommune.

Når kommunen agerer som køber eller sælger af jord er kommunen juridisk at betragte som en privat aktør. Derfor er kommunalt salg af jord også momspligtigt. Kommunen er forpligtet til at sælge til markedsprisen, men kan også påvirke denne gennem et øget udbud af grunde. Kommunen må ikke foretage investeringer, som ikke forventes at kunne tjenes ind igen. Det betyder konkret, at der ikke må iværksættes byggemodning, hvor markedsprisen forventes at ligge under kostprisen.

Langt den største del af markedet for køb og salg af jord er privat, og markedet i Randers fungerer overordnet set fint. Dog er der hensyn, som i dag ikke altid bliver imødekommet af private udbydere. Det kan f.eks. være byggegrunde i landdistrikterne, hvor der typisk ikke er det samme provenu og sikkerhed for investeringen. Det kan også være større byudviklingsprojekter med store fællesområder og funktioner, der ikke kan pålægges private udstykkere.

Private aktører

Når private aktører udvikler byen, sker det i høj grad efter efterspørgslen - begrænset af, hvor der kan erhverves jord, og planlægges for byudvikling. Byrådets mulighed for at styre byudviklingen er alene planlægningen, hvor nye byudviklingsområder skal være omfattet af kommuneplanen. Er et område udlagt i kommuneplanen, har ejeren krav på, at der foreligger et lokalplanforslag inden for et år efter, at der foreligger en konkret ansøgning.

Kommunen kan stille krav om, at private aktører etablerer infrastruktur og fællesområder inden for udstykningen. Hvis planlægningen medfører behov for investeringer i infrastruktur uden for eller op til lokalplanområdet, kan kommunen kun i særlige tilfælde stille krav om, at private aktører betaler. Der kan fx stilles krav om krydsombygninger og lignende ved indkørslen til de nye områder, men der kan fx ikke stilles krav om etablering af større vejanlæg, udvidelser af offentlige veje, sammenhængende stisystemer uden for planområdet eller lignende, selvom dette er affødt af byudviklingen. Der kan heller ikke stilles krav om etablering af institutioner.

Der kan i særlige tilfælde indgås udbygningsaftaler, hvor private aktører skal bidrage til tekniske anlæg og infrastruktur uden for planområdet. Der skal være tale om frivillige aftaler på den private aktørs foranledning, og der skal være tale om anlæg, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren, og anlæg som kommunen ikke har pligt til at stille til rådighed.

Der er ikke en udbredt tradition i Randers Kommune for at stille sådanne krav.

Det skal bemærkes, at kommunen ved private udstykninger ikke har mulighed for at stille krav om færdiggørelse af anlæg, stier, belysning mv. Det betyder, at hvis fx en privat aktør går konkurs, så påhviler udgifter til færdiggørelse grundkøberne.

Kommunen som byudvikler

Når kommunen byudvikler øges mulighederne for at strategisk langsigtet planlægning kan gennemføres, blandt andet fordi der kan afsættes midler til yderligere investeringer udover dem, der er foranlediget af det enkelte lokalplanområde.

Dette kan fx være aktuelt i større byudviklingsområder som fx Randers syd, hvor der planlægges store sammenhængende grønne områder og stiforbindelser uden for de områder, der kan bebygges. Disse områder kan ikke pålægges de enkelte grundejere, men de er et vigtigt element for at sikre bydelens attraktivitet.

Det kan også være aktuelt i byudviklingsområder, hvor der er mange grundejere, og hvor kommunale opkøb kan medvirke til at sikre, at byudviklingen kan realiseres.

Når kommunen byudvikler, er der mulighed for at investere langsigtet i byudvikling og de områder, hvor fremtidens borgere skal bo. Større byudvikling forudsætter investeringer i overordnet infrastruktur, daginstitutioner og i nogle tilfælde skoler. Udgifter hertil kan ikke pålægges private aktører, men det er vigtigt for at de nye bydele bliver attraktive at bosætte sig i og investere i. Kommunal byudvikling kan bidrage til finansiering af bl.a. institutioner og infrastruktur, der efterfølgende vil bidrage til at bydelen er mere interessant i forhold til private investeringer.

Når kommunen byudvikler, er der sikkerhed for, at udbuddet kan tilrettelægges, så det hele tiden kan tilpasses efterspørgslen, da der ikke er udfordringer med koordinering mellem private udbydere.

Kommunen kan desuden ved byudvikling sikre, at en ny udstykning etableres og bebygges inde fra og ud, hvilket kan være hensigtsmæssigt fx i forhold til varmeforsyning af ejendomme.

Kommunal byudvikling og byggemodning er i mindre grad end privat byggemodning afhængig af konjunkturer. Kommunen kan bidrage til at sikre, at der er et alsidigt udbud af byggegrunde i perioden med lavkonjunktur, samt at sikre at der er byggegrunde til rådighed i alle prisklasser i perioden med højkonjunktur.

Den nye planlov fastlægger at byudvikling skal ske indefra og ud og at byzonearealer skal være sammenhængende. Det betyder, at privat ejede arealer, hvor ejer ikke ønsker byudvikling kan være til hinder for byudvikling i andre områder. Kommunale grundkøb og byudvikling kan i så fald sikre muligheder for yderligere byudvikling.

Økonomi på jordforsyningsområdet

Jordforsyning betragtes som et "hvile i sig selv område", således af eventuelle mindreindtægter fra salg modsvares af mindreudgifter til byggemodning/køb af jord. Omvendt giver merindtægter på salg af jord mulighed for at investere mere i byggemodning/opkøb af jord. Det betyder også, at der skal være balance i budgetperioden, så der ikke kommer alt for store udsving. Værdien af kommunens generelle beholdning af jord er ikke opgjort eller indregnet, og indregnes først i det øjeblik, jorden sælges eller planlægges solgt.

Generelt set opnås der ved næsten alle byggemodninger et provenu på salg af byggegrundene. Nogle udstykninger er længere om at blive solgt og for enkelte grundes vedkommende er udbudsprisen sat ned under kostprisen. Det er dog et meget lille antal af Randers Kommunes grunde.

Randers Kommunes grundsalg stagnerede i perioden 2011-2015. Det betød, at der ikke blev solgt så mange grunde, som der var lagt til grund i budgetterne. Siden 2016 er der kommet godt gang i grundsalget, og det forventes, at det manglende salg i den foregående periode bliver indhentet i 2018. Dermed er situationen den, at salget bliver så stort, at provenuet kommer til at stige. Det giver mulighed for, at der kan investeres i nye jordkøb til fremtidig byudvikling eller nye byggemodninger.

Randers Kommune har en betragtelig beholdning af byggemodnede grunde - særligt parcelhusgrunde. Se bilag 1 for en opgørelse over de kommunale byggegrunde.

Forslag til fremtidig strategi på jordforsyningsområdet

Forvaltningen foreslår følgende strategi for jordforsyningsområdet:

1. opkøb af arealer i områder af særlig interesse for større sammenhængende byudvikling
2. pulje til finansiering af udvidede infrastrukturinvesteringer

Ad 1.

Randers by udvikler sig i rivende hast. På nuværende tidspunkt er jordbeholdningen tilstrækkelig, men med den nuværende rate på salg af byggegrunde, vil der indenfor en overskuelig periode blive behov for nye udstykninger på nye arealer. Dermed får kommunen en opgave som projektudvikler og udpege, hvor der skal byudvikles, lave en lokalplan for området, byggemodne og anlægge området og i sidste ende sælge grundene.

Det foreslås derfor, at forvaltningen afsøger mulige jordkøb med henblik på at sikre, at Randers Kommune til stadighed har en god beholdning af attraktive arealer til byudvikling.

Det foreslås endvidere, at byrådet i forbindelse med planstrategien drøfter de overordnede retninger for byudviklingen.

Ad 2.

Med en stærk udvikling opstår behov for at sikre finansiering af den udvidede infrastruktur, som byudvikling kræver. Det er f.eks. investeringer i det overordnede vejnet, sammenhængende stisystemer, støjafskærmning og daginstitutioner. Derfor foreslår forvaltningen, at der jordforsyningsbudgettet fra og med 2019 tilpasses, således at der afsættes op til 150.000 kr. af nettoprovenuet for hver solgt grund til infrastrukturinvesteringer. Beløbet afsættes af nettoprovenuet, således at det kun gør sig gældende for de grunde, hvor salgsprisen er højere end kostprisen. Det foreslås, at puljen først iværksættes, når efterslæb på indtægtssiden fra tidligere år er indhentet. Det forventes at ske senest i 2019.

Økonomi

Byggemodning

Mio. kr.	2018	2019	2020	2021	2018-21
Endnu ikke forbrugte midler afsat til færdiggørelser, nye byggemodninger og rammer	88,1	26,9	18,5	10,8	144,4

Salg

Mio. kr.	2018	2019	2020	2021	2018-21
Endnu ikke opnået provenu for salg af grunde.	51,6	23,7	23,7	20,5	119,5

Udgifter til byggemodning og køb af jord skal i en budgetperiode afspejle det forventede salg for at holde jordforsyningsøkonomien i balance. Det betyder, at der skal sælges for det budgetlagte beløb for at holde balancen. Sælges der for mere end det budgetlagte beløb, øges provenuet. Sættes priserne ned, sænkes provenuet. Balancen i jordforsyningsøkonomien kan ligeledes påvirkes af de samlede udgifter til byggemodning. Eventuelle ekstraudgifter til ekstraforundersøgelse ved Markedspladsen og Kærsmindesområdet er ikke indregnet i disse tal.

Udover de budgetlagte forventede salgsindtægter må der forventes, at der over de næste år vil blive solgt for 50 mio. kr. yderligere i Romalt og Tjærbyvang, hvor udgifterne til byggemodning er afholdt tidligere. Det er ikke muligt at forudsige, hvornår disse grunde kan sælges, da grundsalget er konjunkturfølsomt.

Bilag

Udstykningskort marts 2018

Grundsalg oversigt marts 2018

oplæg UU jordforsyning

Punkt 41: Forstærket indsats for bosætning i Randers Kommune

13.06.02-P19-1-18

Resume

En række faktorer som øget mobilitet på boligmarkedet, udflytning af statslige arbejdspladser og generel vækst betyder, at flere borgere afsøger mulighederne for at slå sig ned et nyt sted. Det medfører øget konkurrence mellem kommuner om at tiltrække nye borgere. I et to-årigt projekt foreslås at ansætte en bosætningskoordinator, der med direkte kontakt og ved etablering af netværk skaber god kontakt til den enkelte, potentielle nye borger. Denne indsats tænkes sammen med eksisterende kommunikationstiltag for at gøre opmærksom på mulighederne for at bosætte sig i Randers Kommune.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der iværksættes en forstærket indsats for bosætning i en projektperiode på 2 år,
2. at der bevilges 1 mio. kr. til finansiering af løn til en bosætningskoordinator i projektperioden fordelt med 0,3 mio. kr. i 2018, 0,5 mio. kr. i 2019 og 0,2 mio. kr. i 2020,
3. at bevillingen finansieres af jordforsyningskontoen.
4. at mæglerne honoreres med 60.000 kr. for indsatsen for salg af de sidste 9 grunde udover det aftalte i kontrakten

Beslutning

Indstilles godkendt, idet stillingen er permanent og finansieringen ikke tidsbegrænses.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Smuk og særegen natur, mangeartede kultur- og fritidstilbud af høj kvalitet, storby med mange faciliteter og smuk middelaldermidby - og en række landsbyer med stærkt sammenhold. Randers er en kommune med blomstrende handels-, erhvervs- og kulturliv og masser af muligheder. Dermed er det en attraktiv kommune at bosætte sig i. Samtidig er økonomien i landet generelt forbedret, arbejdspladser flytter og virksomheder vokser. En forstærket indsats for at styrke bosætning kan både bidrage til at skabe god kontakt til potentielle tilflyttere og samtidig understøtte, at endnu flere vælger at flytte til Randers Kommune. En øget indsats for bosætning vil derfor gøre det muligt at få helt tæt kontakt til de enkelte målgrupper og dermed aktivt bidrage til bosætning, ligesom en øget indsats vil bidrage til eksisterende bosætningskampagner.

Som følge af den forbedrede danske økonomi er der øget mobilitet på boligmarkedet. Samtidig flyttes statslige arbejdspladser, og virksomheder vokser. Alle tre faktorer betyder, at flere borgere afsøger mulighederne for at slå sig ned et nyt sted. Det betyder, at der er en øget konkurrence mellem kommuner om at tiltrække nye borgere.

Mange faktorer er med til at afgøre, hvor man vælger at bosætte sig. Undersøgelser viser, at de vigtigste faktorer er job og (familie-)relationer. Efter disse er det faktorer som atmosfære, adgang til natur, offentlig transport, tryghed og infrastruktur, der er de mest betydende.

En særlig udfordring ved at flytte efter en arbejdsplads er ægtefællens mulighed for at finde et job. For at Randers kommune kan stå stærkt i konkurrencen om bosætningen og samtidig bidrage til, at de arbejdspladser, der kommer til kommunen også betyder nye borgere i kommunen, foreslår forvaltningen, at der iværksættes en forstærket indsats for bosætning. Indsatsen har to spor. Dels ansættes der en bosætningskoordinator og dels etableres der et bosætningsnetværk for at sikre, at de rette kompetencer inddrages i arbejdet. Indsatserne bør ses i tæt sammenhæng med eksisterende indsatser for at styrke bosætning som for eksempel kampagner.

Bosætningskoordinator

- skal skabe kontakt til offentlige og private virksomheder, der flytter arbejdspladser fra andre steder og dermed flytter medarbejdere til Randers Kommune. Med denne kontakt skal bosætningskoordinatoren sikre, at bosætning kan ske nemmest muligt for medarbejderne.
- skal være behjælpelig med at finde job til ægtefællen, en bolig eller en byggegrund med hjælp fra bosætningsnetværket
- skal guide internationale medarbejdere godt i gang i Randers med bolig, institution/skole og fritidstilbud og
- skal fremme kendskabet til Randers Kommune ved øvrige målgrupper, der forventes at bosætte sig. Det kan for eksempel være nye, større arbejdspladser som Skejby Sygehus eller Apple i Foulum, eller studerende, der snart er færdige med deres uddannelse.
- deltager i samarbejde med Kommunikationsafdelingen i eksterne tiltag for at synliggøre bosætningstilbud. Det kan for eksempel være messer eller andre kampagneorienterede tiltag.

Bosætningsnetværk

- skal sikre, at nye borgere - oftest gennem bosætningskoordinatoren - kommer direkte i kontakt med de relevante kompetencer, uanset om det drejer sig om job, børn, bolig eller fritidsinteresser
- skal inddrage eksterne kompetencer som f.eks. ejendomsmæglere, private udlejere, foreningsliv, hvor det er relevant
- skal bidrage til at møde de ønsker og behov, som interesserede har i at bosætte sig i Randers.

Historik

Byrådet vedtog d. 31. august 2015 en forstærket indsats for grundsalg. Den forstærkede indsats for grundsalg indebar et tæt samarbejde med to af byens ejendomsmæglere om markedsføring af kommunens byggegrunde i en to-årig periode, der er udløbet d. 28/2-2018. Ejendomsmæglerne er årligt blevet honoreret med 20.000 kr. + moms pr. grund, der er solgt udover de første 20. Undtaget herfor er grunde solgt i førstegangsudbud, hvor forvaltningen har stået for markedsføringen.

Årstal	Parcelhusgrund (Åben-lav)	Storparcel/byggefelt (Tæt-lav)	Samlet beløb kr.
2010	46	6	37.331.779
2011	13		7.027.740
2012	15		9.008.626
2013	12		7.305.627
2014	15		9.357.783
2015	24		15.116.440
2016	40	1	25.631.355
2017	51	3	40.943.161

Grundsalget er i perioden steget i Randers kommune. Det kan ikke af- eller bekræftes, om stigningen skyldes ændringer i konjunkturerne, eller den forstærkede indsats for grundsalg. Der er i seneste kontraktperiode fra 1/3-2017 til 28/2 -2018 solgt flere grunde end aftalen forudsatte. Der er i denne periode solgt 49 grunde, mens mæglerne alene er blevet honoreret for salg op til 40 grunde. Forvaltningen foreslår derfor, at mæglerne honoreres for de sidste 9 solgte grunde med 60.000 kr. eksklusiv moms svarende til 6500 kr. pr. grund.

På nuværende tidspunkt er der godt gang i salget af Randers kommunes byggegrunde. Der er solgt 11 byggegrunde i januar 2018, så alt tyder på, at grundsalget er på et godt niveau. Der er godt gang i økonomien, og der er flere, der køber og sælger bolig. Samtidig er kampen om tilflytningen stor. Det er derfor et godt tidspunkt at sikre et bredere fokus i indsatsen fra alene at fokusere på at sælge de kommunale byggegrunde i Randers til også at sikre en langsigtet god udvikling i bosætningen i Randers kommune. En øget bosætning i Randers Kommune må alt andet lige forventes også at medføre flere solgte byggegrunde. Derfor indstiller forvaltningen, at indsatsen fremover omlægges til en forstærket indsats for bosætning med et bredere sigte.

Dette bredere sigte skal også rumme markedsføring af Randers kommunes byggegrunde til målgrupper udenfor kommunen og sikre tilflyttere til kommunen generelt. Disse tiltag skal ses i tæt sammenhæng med eksisterende kampagner, hvor midler allerede er afsat til at styrke bosætning og vækst via tiltag i Kommunikationsafdelingen i Randers Kommune.

Økonomi

Ansættelsen af en bosætningskonsulent i en periode på 2 år vil koste 1 mio. kr.

Jordforsyningsbudgettet bærer udgifter omkring køb og salg af grunde, herunder den forstærkede indsats for grundsalg. Til den forstærkede indsats for grundsalg var der afsat 1,7 mio. kr., hvoraf 0,7 mio. kr. er øremærket til afvikling af en byggeudstilling. Det har ikke været muligt at afholde byggeudstilling indtil videre, da der ikke var nogen, der bød på opgaven, da den var i udbud. Der er pt. en privat byggeudstilling åben og en, der åbner i løbet af foråret. En kommunal byggeudstilling vil derfor tidligst kunne afvikles i 2019.

Den samlede indsatsen for øget salg af byggegrunde blev finansieret af midler fra jordforsyningsbudgettet, og det foreslås, at bosætningskonsulenten ligeledes finansieres af jordforsyningsbudgettet. På rammen til salg af byggegrunde i jordforsyningsbudgettet resterer der 7 mio. kr.

Udgifter til markedsføring og branding afholdes af eksisterende bevillinger.

Bilag

Oplæg UU Bosætning

Punkt 42: Færdiggørelse af 1. del af byggemodningen Lindholt etape 2 i Romalt

05.00.00-G01-8-18

Resume

I den første del af byggemodningen Lindholt etape 2 i Romalt er alle grunde nu solgt, og området skal derfor færdiggøres med henblik på at overdrage arealerne til grundejerforeningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der gives en anlægsbevilling på 3,3 mio. kr. til færdiggørelse af 1. del af byggemodningen Lindholt etape 2.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Boligområdet omfattet af Lokalplan 503 Lindholt etape 2 blev i 2008-2010 byggemodnet. Områdets placering kan ses på kortbilag 1. Lokalplanområdet er delt i 2 dele, hvor 1. del omfatter den nordligste del af lokalplanområdet og 2. del omfatter resten af lokalplanområdet. Alle 41 parceller i 1. del af byggemodningen Lindholt etape 2 er nu solgt (se kortbilag 2), og området er klar til, at der kan laves færdiggørelse.

Færdiggørelsen består i sætning af kantsten, etablering af fortov i den vestlige side af Spækhuggeren (se kortbilag 3 for udstrækning), udlægning af asfaltslidlag, græssåning på rabatter og i nødvendigt omfang på fællesarealer, opretning af stier i delområdet samt tilplantning af støjvold. Desuden omfatter arbejdet også udlægning af asfaltslidlag på vejene i 2. del. Dette er nødvendigt for at undgå, at de anlagte veje ødelægges af vejret.

Færdiggørelsesarbejderne i 1. del er nødvendige for at kunne overdrage arealerne til grundejerforeningen.

Økonomi

I budgettet for jordforsyning, under boligformål, er der afsat et samlet beløb på 12,6 mio. kr. til færdiggørelsen af Lokalplan 503 Lindholt etape 2. Udgifter til færdiggørelsen af 1. del incl. asfalt udlægning på vejene i 2. del anslås at være ca. 3,3 mio. kr.

Bilag

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3

Punkt 43: Drøftelse af programpunkt til Business Region Aarhus konference den 19. april 2018

24.00.00-G01-11-18

Resume

Udvalget anmodes om at drøfte ønsker til indhold af Randers Kommunes oplæg til konferencen 'Den østjyske millionbys udvikling og vækst' den 19. april kl. 16.00-19.00 ved Himmelbjerget. Programpunkt og oplæg skal formidle udvalgets viden om, hvad der skal til for at fastholde og udvikle Østjyllands position som det største danske vækstcenter uden for Hovedstaden. Deltagere på konferencen er de 12 byråd i Hedensted, Horsens, Silkeborg, Viborg, Favrskov, Randers, Norddjurs, Syddjurs, Samsø, Odder, Skanderborg og Aarhus Kommuner. Kommunerne udgør erhvervssamarbejdet Business Region Aarhus.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget

1. at udvalgets ønsker til Randers Kommunes input til programmet drøftes, og
2. at der udpeges en repræsentant fra udvalget, der motiverer og uddyber spørgsmålet på 3-4 minutter over for de øvrige byråd på konferencen.

Beslutning

Det blev besluttet, at inputtet til programmet er "Byen til Vandet, infrastruktur og bosætning". Daniel Madié deltager.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Business Region Aarhus afholder konferencen "Den østjyske millionbys udvikling og vækst" den 19. april kl. 16.00-19.00 ved FDF's landslejrrområde Sletten ved Himmelbjerget i Skanderborg Kommune. Formålet med konferencen er at synliggøre og dele byrådenes viden om de politiske tiltag, der kan medvirke til videreudviklingen af Østjyllands position som det største danske vækstcenter uden for Hovedstaden.

Det seneste år er væksten i Østjylland accelereret, i Trekantområdet er den faldet og i Københavns omegn er den stabil. Østjylland har det seneste år oplevet en jobvækst på 2,8 %, svarende til 12.417 arbejdspladser, hvilket er den største årlige vækst efter finanskrisen.

Højkonjunktoren frem til 2007/08 var i meget høj grad båret af en indenlandsk efterspørgsel, og en stor jobskabelse i virksomheder rettet mod hjemmemarkedet. Der har også kunnet konstateres et ekstremt højt iværksættelniveau og jobskabelse i iværksættervirksomheder. Efter et voldsomt dyk i beskæftigelsen frem til 2010 - og herefter stilstand frem til 2013 - er der igen stort set ubrudt fremgang (bortset fra sæsonvariationer).

En væsentlig større andel af beskæftigelsen findes i dag i virksomheder med eksportaktiviteter. I 2015 var der 33% flere eksportvirksomheder i Østjylland sammenholdt med i år 2000, hvilket overstiger landsgennemsnittet med 6 %-point. Østjyske virksomheder eksporterede for 144 mia. kr. i 2015, hvilket svarer til 14% af landets samlede eksport. Fødevarer og relaterede produkter er det største eksporterhverv med 33% af landets samlede fødevarereksport. Livsstilserhvervene, møbler og beklædning, er også stærkt repræsenteret med 21% af landets samlede eksport inden for denne sektor. Industrivirksomhederne udgør 6% af alle virksomheder i Business Region Aarhus og står for over 65% af Østjylland samlede eksport og 23% af landets samlede industrieksport.

Det ønskes, at den gunstige udvikling fortsættes. Det overordnede tema for konferencen er, hvordan Business Region Aarhus kommunerne kan medvirke til at fastholde den positive vækst, og dermed udvikle Østjylland som det største danske vækstcenter uden for Hovedstaden. Med dette udgangspunkt anmodes hver kommune om på konferencen at komme med et kort oplæg.

Udarbejdelse af programpunkt og oplæg på konferencen

Udviklingsudvalget anmodes om at formulere de overordnede ønsker til Randers Kommunes bidrag til konferencen. Bidraget kan være viden eller spørgsmål, som man finder det vigtigt at dele med

byrådsmedlemmerne fra de øvrige Business Region Aarhus kommuner i forhold til udviklingen af den enkelte kommune og dermed Østjylland som det største danske vækstcenter uden for Hovedstaden.

Programpunktet udformes som et spørgsmål, og der udpeges en repræsentant fra udvalget, der motiverer og uddyber spørgsmålet på 3-4 minutter over for de øvrige byråd på konferencen. Det skal påpeges, at arrangementet er placeret på samme tid som DI's møde i Randers og Norddjurs kommuner, hvor byrådets politikere ligeledes er inviteret til at deltage.

Programpunkt og oplæg kan f.eks. berøre emner som:

- o Bosætning
- o Byudvikling
- o Erhvervsudvikling
- o Investeringsfremme
- o Integration
- o Beskæftigelse
- o Uddannelse
- o Tiltrækning af velkvalificeret arbejdskraft fra udlandet
- o Modtagelse og fastholdelse af arbejdskraft fra ind- og udland (f.eks. ægtefællejobs, bolig, skole, dagtilbud, fritid, kultur, natur, fællesskaber osv.)
- o Andet.....

Business Region Aarhus sekretariatet samler bidragene i et program, der sendes ud til byrådene den 9. april.

Lidt om Business Region Aarhus

Globaliseringen bliver mere og mere markant, og der er derfor mere end nogensinde før brug for, at byer samarbejder om at være attraktive og konkurrencedygtige både i en national og international kontekst.

En afgørende faktor for at være konkurrencedygtig er tilstrækkelig kritisk masse i form af befolkning, arbejdskraft, erhvervsklynger mv. Den bedste måde at opnå det på, er igennem udvikling af netværk, der samarbejder på tværs af kommunegrænser.

Business Region Aarhus kommunerne samarbejder om erhvervsudvikling og vækst, når kritisk masse er afgørende, og når den gensidige afhængighed mellem kommunerne tilsiger det og giver mening.

Læs mere på www.businessregionaarhus.dk

Økonomi

Ingen.

Punkt 44: Orientering om status på Byen til Vandet

01.00.05-P20-4-18

Resume

Byudviklingsprojektet Byen til Vandet er efter byrådets beslutning i 2017 om valg af scenarie gået fra visionsfasen til planlægningsfasen.

Forvaltningen orienterer byrådet om projektets vision og proces frem til i dag, igangværende delopgaver samt de efterfølgende skridt mod realisering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Vision

Byen til Vandet blev igangsat med byrådets Vision 2021 om at binde byen og middelalderbyen sammen med vandet. Byomdannelsen bliver mulig, når Randers Havn flytter til det nye havneområde, som vil sikre havnen forbedrede adgangsforhold fra både vand- og landsiden, et større areal og større afstand til bymæssig bebyggelse.

Samtidig er der 2 brændende platforme, som skal håndteres uanset om der byudvikles ved vandet eller ej: trafiktrængslen på Randers Bro samt risiko for stormflodshændelser. Der vil efter havneudflytningen være ca. 55 ha, der kan byudvikles og skabe mulighed for at udnytte byens store potentialer med unik natur tæt på midtbyen med muligheder for bo- og oplevelsesmuligheder, som ikke findes andre steder i landet - der hvor det ferske møder det salte.

Proces fra 2015-2017

Byen til Vandet har jf. byrådets vision gennemgået følgende proces:

2015:

- Forundersøgelse af 7 scenarier og 3 broføringer i samarbejde med Realdania
- Byrådet udvalgte 3 scenarier til nærmere undersøgelse
- 10 ugers borger- og interessentinddragelse

2016:

- Undersøgelser af potentiale for befolkningstilvækst og bystrategiske valg
- Undersøgelse af nye veje og broer for de 3 udvalgte scenarier
- Borgerinddragelse i Havnegadeparken i Randers Ugen

2017:

- Borgermøde forud for valg af scenarie
- Byrådet valgte scenariet med Klimabroen (se bilag 1) på baggrund af forudgående undersøgelser

- Undersøgelser og beslutning om Klimabroens præcise placering
- Beslutning om åben bebyggelsesstruktur på Busterminalen

2018 - Igangværende delopgaver og undersøgelser

Med byrådets valg af visionsscenario for Byen til Vandet, er byudviklingsprojektet gået fra en visionsfase til en planlægningsfase. Forvaltningen er pt. i gang med følgende delopgaver:

A - Dialogproces om erhvervelse af havnearealerne

Kommunen og Randers Havn er i dialog om den videre proces for udflytningen af havnevirksomhederne samt mulige modeller for kommunens erhvervelse af havnearealerne under hensyntagen til havnens løbende drift og kontrakter for arealleje. Forvaltningen undersøger i den forbindelse markedspris og øvrige juridiske forhold, der sikrer forpligtelsen til varetagelsen af havnens interesser jf. havneloven.

B - Støjundersøgelse i samarbejde med Verdo

Verdos lejekontrakt for selve værket er uopsigelig, så længe arealet anvendes til kraftvarmeværk.

Forvaltningen er derfor i samarbejde med Verdo i gang med en konkret undersøgelse af støj med henblik på at undersøge, om der bliver behov for støjafskærmning, samt i så fald hvordan dette kan løses.

C - Undersøgelse af kollektiv trafik og placering af busterminal

På baggrund af byrådets beslutning i januar 2018 undersøger forvaltningen scenarier for den fremtidige busbetjening af midtbyen, herunder scenarier for flytning af busterminalen og muligheder for byudvikling. Undersøgelsen understøttes af sideløbende dialog med centrale aktører og interessenter kombineret med generel borgerinformation.

D - Afstand til produktionserhverv

Med den nye planlov er det en national interesse at beskytte større produktionsvirksomheder med national interesse og områder til produktionserhverv med national betydning, herunder erhvervshavn.

Verdo er en virksomhed med national interesse, og det nye havneområde forventes ligeledes udpeget. Det skal desuden afklares, om der er andre virksomheder, der skal udpeges, og det skal i dialog med Randers Havn og virksomhederne afklares, hvordan vi fastlægger en konsekvenszone omkring den fremtidige erhvervshavn, så havnens udviklingsmuligheder sikres, samtidig med at der kan ske byudvikling på de nuværende havnearealer.

E - Udarbejdelse af etape- og tidsplan samt økonomimodel

Etape- og tidsplanen for Byen til Vandet afhænger bl.a. af havnevirksomhedernes uopsigelighedsperioderne i lejekontrakterne og deres udflytningsplaner samt resultaterne af undersøgelser af støj- og miljøforhold mv. Forvaltningen arbejder derfor på forskellige scenarier for etapeplaner for realiseringen af Byen til Vandet. Sideløbende udarbejdes økonomimodel.

F - Finansieringsmuligheder for realisering af Klimabroen

Byen til Vandet kan alene realiseres med byudvikling på pieren, hvis der sikres nye adgangsforhold til området i form af Klimabroen, da den nuværende infrastruktur ikke kan afvikle så stor byudvikling. Byudviklingen forudsætter således store investeringer i offentlig infrastruktur. I forbindelse med en økonomimodel for byudviklingsprojektet undersøger forvaltningen finansieringsmulighederne for realisering af Klimabroen.

G - Konkurrence om Klimabåndet

Med 13 anmodninger fra nationale og internationale teams om prækvalifikation har forvaltningen udvalgt 2 tværfaglige teams, der skal udarbejde nye og innovative principløsninger for klimatilpasning af Randers midtby og Byen til Vandet.

H - Kommunikationsstrategi og dronefilm

Der udarbejdes en strategi for kommunikation og markedsføring af Byen til Vandet, herunder en kort dronefilm, der viser potentialerne og visionerne for Byen til Vandet.

De efterfølgende skridt

Forvaltningen forventer, at undersøgelserne og delopgavernes resultater og delmål fremlægges til politik orientering og stillingtagen i medio 2018.

Herefter forventes følgende proces:

Efteråret 2018:

- Ansøgning til Realdania om deltagelse i konkurrence om udviklingsplan
- Konkurrenceprogram for udviklingsplan for Byen til Vandet
- Nedsættelse af Borgerforum for Byen til Vandet
- Dialog med aktører og interessenter

2019-2020:

- Afholdelse af konkurrence om udviklingsplan (første halvår 2019)
- Fordebat og kommuneplanlægning for de første etaper
- Investordialog og opstart af udbud/grundsalg
- Lokalplanlægning

Økonomi

I budgettet for 2018-2021 er der afsat i alt 35,6 mio. kr. til Byen til Vandet, og der er overført ca. 7 mio. kr. i ubrugte midler fra 2017 - i alt 42,6 mio. kr. i budgetperioden. Der er et ikke disponeret beløb på 13,3 mio. kroner i 2018. Heraf foreslår forvaltningen i sag om strategisk plan for Randers midtby, at der afsættes 1,25 mio. kroner i 2018 og 2019, samt i sag om event og showroom på havnen, at der afsættes 600.000 kr. Herefter vil der være et restbudget på 11,45 mio i 2018.

Beløbet er afsat til infrastruktur, byrum, ombygninger og midlertidige aktiviteter som en del af omdannelsen samt til borgerinddragelse og projektudvikling med henblik på at opfylde byrådets vision om at forbinde midtbyen med vandet.

Som følge af behovet for opsparing til Klimabroen blev der i budgetforliget for 2018-2021 endvidere afsat 10 mio. kr. til Byen til Vandet, fordelt med 5 mio. kr. i 2018 og 2019.

Bilag

Bilag 1 - Byen til Vandet - fremtidsscenario for byudvikling frem mod 2040

BTV - OPLÆG UU - 22.03.2018

Punkt 45: Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 – opsamling på Randers Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.15-P15-2-17

Resume

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 besluttede byrådet, at der skulle udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som samler op på ønsker og bemærkninger til kommuneplanen.

Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 har været i offentlig høring i 9 uger, og der er kommet 3 høringssvar samt et veto fra Erhvervsstyrelsen i forhold til centerområde ved Randers Havn (Dronningekajen).

Forvaltningen anbefaler, at indsigelser og bemærkninger imødekommes. Området, hvor Erhvervsstyrelsen har nedlagt veto, anbefales taget ud af tillæg 6, da det er en forudsætning for ophævelse af veto.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at Forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af kommuneplantillægget.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 besluttede byrådet, at der skulle udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som samler op på ønsker og bemærkninger til kommuneplanen.

Byrådet vedtog den 27. november 2017 forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2017 til offentlig høring.

Forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2017 med forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelse er i bilag 1.

Tillægget har været i offentlig høring i 9 uger fra den 5. december 2017 til den 6. februar 2018. Der er kommet 3 høringssvar samt et veto fra Erhvervsstyrelsen. Høringssvar og veto samt ophævelse af dette fremgår af bilag 2.

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

- A. Fabers Alle, ramme nr. 1.02.O.16
- B. Grønt Danmarkskort - Gjerlev, Nyt boligområde
- C. Rekreativ ramme ved Kærsmindeparken
- D. Bilag IV-arter
- E. Centerområde ved Randers Havn

Ad. E - Centerområde ved Randers Havn - veto fra Erhvervsstyrelsen

Erhvervsstyrelsen gør indsigelse mod ændringen af områdets anvendelse fra erhvervsområde til centerområde i kommuneplanen. Der er tale om en indsigelse jf. planlovens § 28, og planforslaget kan således ikke vedtages endeligt, før Erhvervsstyrelsen har trukket indsigelsen tilbage.

Verdo har ligeledes indsendt høringssvar, hvor Verdo udtrykker bekymring for støjgrænserne, og at udlægget til centerformål vil kunne medføre skærpede vilkår for Verdos miljøgodkendelse.

Erhvervsstyrelsens indsigelse har baggrund i den nye planlov, hvor Erhvervsstyrelsen er forpligtiget til at komme med indsigelser, hvis planlægning kan medføre skærpede krav til produktionsvirksomheder med national interesse. Verdo er en produktionsvirksomhed af national interesse.

Miljøstyrelsen er tilsyns- og godkendelsesmyndighed for kraftvarmeværket Verdo, der ligger ca. 200 meter fra det planlagte centerområde. Miljøstyrelsen har anmodet Erhvervsstyrelsen om at nedlægge veto, idet støjgrænserne i et centerområde er lavere end i et erhvervsområde, hvilket kan medføre, at der vil blive stillet yderlige støjkrav til Verdo.

Forvaltningen har i dialog med Erhvervsstyrelsen argumenteret for, at området ligger i ca. samme afstand til Verdo som bl.a. det rekreative område ved Tronholmen, og at den tilladte støjgrænse for et rekreativt område som udgangspunkt er lavere end et centerområde.

Det er forudsætning for ophævelsen af vetoet, at der skal foregå en dialog mellem Randers Kommune, Erhvervsstyrelsen, Miljøstyrelsen og Verdo med henblik på at finde en løsning. Da forvaltningen midlertidig allerede er i dialog med Verdo i forbindelse med støjundersøgelser i relation til Byen til Vandet, så er det forvaltningens vurdering, at det er mest hensigtsmæssigt, at dette belyses i en sammenhæng.

Forvaltningen har derfor oplyst Erhvervsstyrelsen, at forvaltningen anbefaler byrådet, at rammeområde 1.02.C.5 Centerområde ved Randers Havn udtages af tillæg 6 ved den endelige vedtagelse. Erhvervsstyrelsen har under forudsætning af, at rammeområdet udtages, frafaldet indsigelsen, hvorved den resterende del af tillæg 6 til Kommuneplan 2017 kan vedtages endeligt.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at alle bemærkninger og indsigelser imødekommes og indarbejdes ved den endelige vedtagelse som vist i bilag 1.

Ad. E - Forvaltningen anbefaler, at 1.02.C.5(T6) ved Randers Havn (Dronningekajen) - udtages ved den endelige vedtagelse.

Ad. A - Forvaltningen anbefaler, at del af rammeområde 1.02.O.16 ved Fabersvej 1 ikke overføres til boligformål, da ejendommen i mellemtiden er blevet solgt til skole.

Der ud over foreslår forvaltningen, at følgende mindre ændringer imødekommes ved endelig vedtagelse:

- Ad. A - Bygningshøjde ved Fabers Allé 1.02.O.16 hæves fra 15 til 19 m
- Ad. C - Rammeområde til rekreative formål ved Kærsmindesbadet opdeles i to rammeområder
- Ad. B - Kort over de konkrete ændringer i Grønt danmarkskort tilføjes
- Ad. D - Yderligere redegørelse omkring bilag IV-arter tilføjes

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til endelig Tillæg 6 til Kommuneplan 2017

Bilag 2 - Høringssvar samlet

Bilag 3 - Hørings- og ændringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse KPT 6

præsentation UU - kpt 6

Punkt 46: Lokalplan 648 - tæt-lav og åben-lav boligområde ved Kærgade i Vorup og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017. Endelig Vedtagelse

01.02.05-P16-6-17

Resume

Den 27. november 2017 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 648 for tæt-lav og åben-lav boligområde ved Kærgade i Vorup og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 til offentlig høring.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der på Kærgade 129 kan etableres ca. 20 boliger i form af rækkehuse og derudover ét nyt parcelhus.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 648 og forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Den 27. november 2017 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 648 for tæt-lav og åben-lav boligområde ved Kærgade i Vorup og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 til offentlig høring. Planforslagene med forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelse kan ses i bilag 1.

Lokalplanforslaget giver mulighed for 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 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 til området. Lokalplanen giver mulighed for en tredje adgangsvej. En eksisterende vej langs lokalplanens østlige afgrænsning forsyner tre eksisterende parcelhuse og det nye parcelhus, som lokalplanen giver mulighed for. En eksisterende vejadgang langs afgrænsningen mod vest vejforsyner en ejendom syd for lokalplanområdet (Kærgade 131) og kan derudover 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.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende lokalplan 360 for Henriettelund fra 2007. Lokalplan 360 aflyses for den del, som er omfattet af Lokalplan 648, ved den endelige vedtagelse.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvad angår anvendelse, bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Der er derfor vedtaget 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%.

Offentlig høring

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 29. november 2017 til den 24. januar 2018.

Der er kommet 5 høringssvar fra:

1. Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø,
2. Banedanmark, Teknik, Vejlevej 5, 7000 Fredericia,
3. Handicaprådet i Randers Kommune, Laksetorvet 1, 8900 Randers C,
4. LOU advokatfirma, Østergrave 4, 1. sal, 8900 Randers C, på vegne af; Haldor Søe Westergaard, Kærgade 131, 8940 Randers,
5. Lene Marie Pedersen, Kærgade 125A, 8940 Randers SV

Høringssvarene er samlet i bilag 2 og omhandler følgende emner:

- A. Bilag IV arter
- B. Jernbanen
- C. Servitutter
- D. Veje, stier og parkering
- E. Bebyggelsens udseende og omfang
- F. Fælles opholdsarealer
- G. Grundejerforening
- H. Værdiforringelse

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

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

Servitutter

Der er tinglyst to vejadgange på ejendommen svarende til de nuværende vejadgange. De to vejadgange er en vejret for brugerne af vejadgangen. Det er en rådighedsservitut, der ikke kan aflyses med en lokalplan.

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 servitутten.

Servitутten fastlægger udover vejretten 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. Det fremgår af lokalplanforslaget, at denne del af servitутten aflyses inden for lokalplanområdet, da det ikke er hensigtsmæssigt, at en ejer uden for lokalplanområdet skal vedligeholde beplantningen alene. Denne del af servitутten er en tilstand og kan derfor aflyses med lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen sikrer, at beplantning i vejrettens vestlige side skal bibeholdes. Vedligehold af dette skal fremadrettet varetages af en grundejerforening for området.

Servitутten fastlægger desuden placering af en vandledning over ejendommen. Denne vandledning kan jf. servitутten 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 inden vedtagelse af lokalplanforslaget afholdt et møde med ejer af Kærgade 129 og ejer af Kærgade 131 for at drøfte mulighederne for lokalplanområdet. Ejer af Kærgade 131 gav på dette møde udtryk for, at tilkørslen til Kærgade 131 tilføjer stor herlighedsværdi til ejendommen, og han ønsker derfor ikke, at nybyggeri får vejadgang fra den vej eller aflysning af den del af servitутten, der omhandler beplantning. Kærgade 131 har indsendt et høringssvar, der er behandlet i bilag 3.

En privatretlig rådighedsservitut for affaldsø og faskine for de tre påtaleberettigede på Kærgade 125a, 125b og 125c gør, at etablering af det nye parcelhus forudsætter en flytning af faskine, som forudsætter, at der indgås en ny aftale og servitut mellem de påtaleberettigede og projektudvikler.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplanforslag 648 med rettelser fra høringssvar

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Behandling af høringssvar

Præsentation - Kærgade til Udviklingsudvalget den 22. marts 2018

Punkt 47: Lokalplan 660 - blandet bolig og erhvervsområde ved Dytmærskens og Tillæg 12 til kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-66-17

Resume

Den 22. januar 2018 vedtog økonomiudvalget forslag til Lokalplan 660 blandet bolig og erhvervsområde ved Dytmærskens og Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at stueetagen også kan anvendes til restauranter og serviceorienterede liberale erhverv, og at etager over stueplan kan anvendes til liberale erhverv og boliger, hvorved det bliver muligt bl.a. at etablere 3 lejligheder på 1. sal i eksisterende bygning på Burschesgade 12 i Randers.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af bemærkningerne godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 660 og forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017 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 planerne.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Den 22 januar 2018 vedtog økonomiudvalget Forslag til Lokalplan 660 og Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017. Planforslaget kan ses i bilag 1.

Lokalplanområdet omfatter Dytmærskens 3, hjørneejendommen Dytmærskens 5 og Burschesgade 10 og 12 i Randers midtby. Bygningerne fremstår som randbebyggelse i 2½ - 3 etager.

Lokalplanen giver mulighed for, at anvendelsen af stueetagen udvides fra kun butikker til også at give mulighed for restauranter og serviceorienterede liberale erhverv. Lokalplanen giver mulighed for, at etager over stueplan kan anvendes til liberale erhverv og boliger, hvorved det bliver muligt bl.a. at etablere 3 lejligheder på 1. sal i eksisterende bygning på Burschesgade 12.

Områdets bebyggelse må opføres som etagebebyggelse i op til 4 etager og med en bygningshøjde på maksimum 15 meter. Det samlede bebyggede areal må maksimalt udgøre 3.900 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 310.

Byggemuligheden til en ekstra etage oven på den nuværende bebyggelse er videreført fra den gældende lokalplan 297. Lokalplanen fastlægger en tilbagetrækning af facaden på 2 meter på den øverste etage for at sikre en nedtoning af byggeriet i gaderummet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der må etableres et samlet bruttoetageareal på i alt 1.500 m² til butiksformål.

Lokalplanområdet vejforsynes fra nord via eksisterende port i Burschesgade 10. Parkering afvikles på områdets 1. etage på de eksisterende 12 parkeringspladser. Lokalplanen fastlægger krav til parkering ved nye anvendelser, men der vil kunne ske omdannelse til mindre parkeringskrævende funktioner uden krav om nye parkeringspladser. Det betyder, at erhverv kan ombygges til bolig uden krav om ny parkering, hvis boligerne er større end 60 m².

Lokalplanen udlægger fælles opholdsareal i form af tagterrasser.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres, så den indpasses med omgivelserne i området og fremstår med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg. Lokalplanen fastlægger, at byggeriets materialer, facaderytme og farvevalg skal være harmonisk og være i samspil med de kulturhistoriske værdier i midtbyen.

Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at områdets bebyggelsesprocent ændres fra nuværende 240 til 310. Byggemuligheden ændres reelt ikke i forhold til den gældende lokalplan, så der er alene tale om en juridisk nødvendig ændring af kommuneplanen, idet en lokalplan ikke må give flere byggemuligheder end kommuneplanen.

Høringsvar og forslag til ændringer

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 23. januar 2018 til den 20. februar 2018.

Der er kommet 3 høringssvar fra:

1. Museum Østjylland
2. Erhvervsstyrelsen
3. Miljøstyrelsen

Høringssvar er i bilag 2.

Ad 1. Museum Østjylland har indsendt forslag til en omformulering af redegørelsens afsnit om arkæologiske interesser.

Forvaltningen foreslår, at Museum Østjyllands bemærkninger skrives i lokalplanens redegørelse.

Ad 2. Erhvervsstyrelsen oplyser, at lokalplanens redegørelse ikke rummer en stillingtagen til, hvorvidt lokalplanens indhold vil konflikte med eventuelle produktionserhverv.

Forvaltningen foreslår, at der i lokalplanens redegørelse tilføjes tekst, hvor det fremgår, at lokalplan 660 ikke vil være i konflikt med produktionserhverv.

Ad 3. Miljøstyrelsen har bemærket, at kommuneplanens redegørelse ikke rummer en stillingtagen til, om området påvirker bilag IV arter.

Forvaltningen foreslår, at der i kommuneplanens og lokalplanens redegørelse tilføjes tekst, hvor det fremgår, at lokalplan 660 ikke vil påvirke bilag IV-arter i negativt omfang.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget ved den endelige vedtagelse er i bilag 1. (Ændringer er indskrevet med rød som overstregning og blå tekst som tilføjelse)

Delegation

Forvaltningen vurderer, at den endelige vedtagelse af plangrundlaget kan delegeres til økonomiudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1_ Forslag til endelig vedtagelse af lokalplan 660 og Tillæg 12 til KP 2017_

Bilag 2_ Høringssvar

Fremlæggelse til UU 22.3.2018_ Forslag til endelig vedtagelse af lokalplan 660_ Dytmærskén_

Punkt 48: Lokalplan 658 - nyt boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-60-17

Resume

Miljø- og teknikudvalget har igangsat ny planlægning for et boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup.

Lokalplanforslaget giver mulighed for ca. 20 nye boliger og tilhørende fællesareal med støjvold vest for den eksisterende boligbebyggelse ved Skovgårdsvej.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 15 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 658 og Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget har den 9. november 2017 igangsat planlægning for et nyt boligområde ved Fuglsangsvej i Vorup.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 658 og Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1. Forslagene skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3,6 ha. og ligger i Vorup, nord for Fuglsangsvej og vest for Skovgårdsvej. I dag ligger området i landzone og anvendes delvist landbrugsmæssigt.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger det østlige området til boligområde med mulighed for ca. 20 grunde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse kan opføres i maks 2 etager og i en højde af maks 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter en byggelinje mindst 5 meter fra skel mod nabogrundene mod øst. Dette skal sikre en passende afstand fra nye boliger til den eksisterende boligbebyggelse på Skovgårdsvej mod øst.

Lokalplanen giver mulighed for individuelle arkitektoniske præg i og med, at der ikke er fastsat bestemmelser for facadematerialer. Dog fastsætter lokalplanen bestemmelser om tagmateriale, tagform og hækbeplantning for at binde området sammen som helhed.

Mod syd udlægges et grønt område, der skal friholdes for bebyggelse. Området er støj- og vibrationsbelastet fra jernbanen, der ligger umiddelbart syd for Fuglsangsvej.

Der skal for det samlede boligområde etableres et fælles fri- og opholdsareal til gavn for områdets beboere. Dette er udlagt som et selvstændigt delområde centralt i området.

Lokalplanen sikrer, at der etableres stiforbindelse fra boligområdet til engområderne mod nord.

Lokalplanens område mod vest udlægges til støjvold og rekreative arealer, der skal skærme det kommende boligområde mod støj fra motorvejen. Etablering af støjvolden er en betingelse for, at lokalplanens østlige

område kan anvendes til boligformål.

Med lokalplanen overføres boligområdet til byzone. Lokalplanens vestlige område forbliver i landzone.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår boligprogrammets afgrænsning som ønskes udvidet mod nord, samt det rekreative område med støjvold, som idag er udlagt som landområde. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2017. Med tillægget udvides den eksisterende boligplan 1.04.B.25 mod nord, samtidig med at en del af rammeområde 1.04.L.2 ændres til rekreative formål 1.04.R.13.

Det nye rammeområde 1.04.R.13 udlægges til beplantning, grønt område samt støjvold, og sikrer dermed områdets anvendelse til rekreative formål til gavn for områdets beboere.

Ændringen er ikke omfattet af krav om fordebat, da der er tale om mindre ændringer.

Miljøvurdering

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

Der er gennemført en screening af planforslagene, og det vurderes på baggrund af denne screening, at planforslagene ikke vil få nogen væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen giver mulighed for en mindre udvidelse af Vorup på ca. 20 boliggrunde.
- Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.
- Den nye bebyggelse sikres mod vibrationer og støj fra jernbanen via fastlagt afstandslinje.
- Ny bebyggelse ikke forventes at tilføre en væsentlig trafikal stigning
- Lokalplanen sikrer etablering af støjafskærmende foranstaltning for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj.

Der er ligeledes gennemført screening af forslag til kommuneplantillægget. På baggrund af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Der er tale om en mindre geografisk udvidelse af boligplanen.
- Der ikke ændres på boligprogrammets bestemmelser.
- Tilføjelse af rekreativt rammeområde ikke vil få væsentlig betydning for områdets anvendelse og visuelle fremtræden i landskabet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

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 en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

LP658 forslag_13.03.2018

LP 658 - forslag

Punkt 49: Delvis ophævelse af lokalplan H.1.2.-H - ved Klattrupgade i Havndal

01.02.05-P16-1-18

Resume

Byrådet vedtog den 2. oktober 2017 lokalplan 641 for boligområdet Søringen i Havndal. Byrådet besluttede samtidig, at der kunne igangsætte en proces for delvis ophævelse af lokalplan nr. H.1.2-H nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen kan delvist ophæves, da der ikke er et aktuelt projekt, og da arealet kan tilbageføres til landzone. Ophævelsen skal kun ske for den del af matriklen, der i lokalplan nr. H.1.2-H er udlagt til idrætsbaner.

Forslaget om ophævelse har været i høring hos grundejer og naboer i fire uger, og der er ikke kommet høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at lokalplan H.1.2-H ophæves og tilbageføres til landzone for den nordlige del af matrikel nr. 13ar, Udbyover by, Udbyneder som vist i kortbilag 2.

Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 2. oktober 2017 lokalplan 641 for boligområdet Søringen i Havndal. Byrådet besluttede samtidig, at der kunne igangsætte en proces for delvis ophævelse af lokalplan nr. H.1.2-H nord for lokalplanområdet ved Klattrupgade.

Beslutningen blev truffet på baggrund af et høringssvar fra grundejeren, der ønskede, at skoven nord for lokalplanområdet blev medtaget i lokalplan 641, så bestemmelser om idrætsbaner ville bortfalde. Da lokalplaner ikke kan udvides ved endelig vedtagelse, foreslog forvaltningen i stedet, at lokalplanen blev afløst og tilbageført til landzone.

Lokalplan H.1.2-H udlægger området til offentlige formål i form af halbebyggelse til indendørs idrætsudøvelse og idrætsbaner. Den private skov er udlagt til boldbaner. Kort fra lokalplan H 1.2 med markering af areal er i kortbilag 1.

Randers Kommune har ikke planer om at udnytte ejendommen til idrætsbaner, og der er således ikke et aktuelt projekt. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at lokalplan nr. H.1.2-H kan ophæves for en del af matr. nr. 13ar, Udbyover by, Udbyneder og tilbageføres til landzone. Arealet er markeret i kortbilag 2.

Efter en afløsning vil arealet skulle administreres efter planlovens landzonebestemmelser.

Forslaget om ophævelse har været i høring hos naboer og grundejer i fire uger, og der er ikke kommet høringssvar.

Miljøvurdering

Randers Kommune har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af den delvise ophævelse, da det vurderes, at ophævelsen ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, da der fortsat vil være skov på arealet.

Delegation

Byrådet har den 8. december 2014 besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres.

Det er forvaltningens vurdering, at beslutningen kan delegeres til udviklingsudvalget, da ophævelsen ikke har principiel betydning.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med den delvise ophævelse af lokalplanen.

Bilag

Kortbilag 1 - lokalplankort med ophævelse

Kortbilag 2 - matrikelkort m ophævelse

Ophævelse_havndal

Punkt 50: Stillingtagen til planlægning for Helstedgård

01.10.00-P00-30-17

Resume

Den 7. september 2017 besluttede miljø- og teknikudvalget, at Helstedgård grundet sin bevaringsværdi og kulturhistoriske betydning som udgangspunkt ikke bør nedrives, og at forvaltningen skal indgå i videre dialog med en ansøger, der har adgang til ejendommen.

Forvaltningen er i dialog med ansøger om restaurering og ombygning af Helstedgård samt nybyggeri. Projektet forudsætter, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der igangsættes fordebat som beskrevet med udgangspunkt i bevaring af Helstedgaard og mulighed for nybyggeri i form af rækkehuse, og

2 at sagen herefter forelægges udviklingsudvalget til stillingtagen.

Beslutning

For forvaltningens indstilling stemte Claus Omann Jensen, Frank Nørgaard, Lars Søgaard, Daniel Madié og Mogens Nyholm. Anker Boje og Henning Jensen Nyhuus stemte imod og begærede sagen i byrådet.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Helstedgård blev sat til salg i 2017, hvilket medførte forespørgsler fra potentielle købere om ejendommens anvendelsesmuligheder.

Forvaltningen modtog i første omgang to forespørgsler: En, der omhandlede renovering og omdannelse af Helstedgård, og en, der gik på nedrivning af Helstedgård for at etablere tæt-lavt boligprojekt på ejendommen. Miljø- og teknikudvalget besluttede på mødet den 7. september 2017, at forvaltningen skulle gå i videre dialog om mulighed for genanvendelse af den bevaringsværdige bygning Helstedgård, under forudsætning af at ansøger dokumenterer, at ejendommen er erhvervet, eller at der er indgået købsoption. Sagsfremstilling er i bilag 1.

Forvaltningen modtog derefter en tredje forespørgsel fra ansøger med købsoption på ejendommen. Det er denne ansøger, som forvaltningen er i dialog med om planlægning. Ansøger ønskede som udgangspunkt at restaurere Helstedgård og ombygge denne til ca. 8 lejligheder samt at etablere 16 boliger som nybyggeri, i form af tæt-lav bebyggelse eller etagebyggeri ved siden af Helstedgård. Foreløbig skitse til placering er i bilag 2.

Informationsmøde

Beboere på Helstedgårdsvej har vist stor interesse for sagen. I denne forbindelse inviterede forvaltningen til et forudgående informationsmøde den 18. januar 2018. Der deltog ca. 50 borgere. Notat fra mødet er i bilag 3.

På mødet fik forvaltningen indtryk af, at naboernes overvejende bekymringer med hensyn til projektet er:

- Indkigsgener fra nybyggeri, idet ansøger ønsker ny bebyggelse som etageboliger i to etager.
- Indkigsgener fra Helstedgård - især hvis der etableres mange boliger øverst.
- Orientering af nybyggeri og evt. altaner, som ville kunne give indbliksgener.
- Bekymring for at boligantallet er fastsat for at finansiere restaurering af Helstedgård.
- Bekymring for, at bygherre kun opfører de nye boliger og ikke restaurerer Helstedgård derefter.
- Vejadgang parallelt med områdets sti i forhold til trafiksikkerhed.
- Den øgede trafikmængde som skal ud på Hobrovej fx om morgenen.
- Gener fra lyskegler fra trafik til området.

Bevaringsværdier

Helstedgård har en bevaringsværdi på 2, hvilket er en høj bevaringsværdi. Bygningen er desværre meget forfalden. Der er behov for omfattende istandsættelse, og det er sandsynligt, at en byggemulighed til nybyggeri kan bidrage til, at istandsættelsen er rentabel.

Bevaringsværdierne er beskrevet nærmere i bilag 1. Fotos af Helstedgaard og murvinger er i bilag 4.

Bevaringsudvalget har drøftet sagen på møde den 30. august og udtalt:

"Det er bevaringsudvalgets vurdering, at der er tale om en markant bygning og et særligt sted, og bygningen har en vigtig historisk betydning. Det bør undersøges, om bygningen kan ombygges til boliger. Der bør i ombygningen sikres, at der kun sker nænsomt tilpassede ændringer i forhold til bygningens oprindelige udtryk."

Den foreløbige skitse, som også blev vist på informationsmøde med naboer, viser et projekt, hvor murvingerne, på hver side af bygningen, skulle fjernes. Der er udarbejdet et justeret projekt, hvor murvingerne bevares, men afkortes, så der fortsat ville kunne etableres en vej nord om bygningen. Dette blev fremlagt den 28. februar 2018 for bevaringsudvalget. Sagsfremstilling inkl. fotos af Helstedgård og murvinger samt justeret skitse er i bilag 4.

Bevaringsudvalget vurderer, at murvingerne er med til at få bygningen til at fremstå så original som muligt. Bygningen vil fremstå amputeret, hvis murvingerne afkortes og at det vil ikke længere være muligt at aflæse murvingernes oprindelige intention og funktion. Derfor ønsker udvalget, at der skitseres på alternative vejadgange for at sikre murvingernes bevarelse.

Hvis murvinger skal bevares i sin fulde udformning, vil adgangsvej skulle etableres syd om Helstedgård, hvorved der vil være udfordringer i forhold til at etablere et attraktivt opholdsrum på den sydlige side af bygningen. Det er kun muligt at etablere vejadgang via Borups Alle. I afvejningen mellem muligheden for at bevare og restaurere Helstedgård inkl. vejadgang nord om bygningen eller at krav om bevaring af murvingerne med risiko for, at området ikke kan vejforsynes, og Helstedgård derved vil blive nedrevet, vil forvaltningen anbefale, at vingerne kan afkortes.

Dialog om projekt

Forvaltningen er i dialog med ansøger om tilpasning af projektet, og der foreligger endnu ikke et egentligt projektmateriale, der kan danne grundlag for igangsætning af planlægning. Ansøger har beskrevet en række mulige tilpasninger for at imødekomme naboernes bekymringer bl.a.:

- Nybyggeri i form af tæt-lav (rækkehuse) i 2 etager eller alternativt i 1½ etage med mulighed for høj trempel fremfor etageboliger. Der ønskes en byggemulighed på ca. 2400 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 40% for hele ejendommen.
- Udformning af nybyggeri, så indbliksgener mindskes f.eks. afskærmning af altaner mod nord.
- Større og derved færre lejligheder i den øverste etage af Helstedgaard, så antallet af beboere og indkigsgener kan mindskes.
- Etablering af "hegn" langs stien for at undgå lyskegler ind til eksisterende bebyggelse.

Vejadgang

Vejadgang til ejendommen sker i dag fra Borup Alle sydøst for Helstedgård, og der er ikke umiddelbart andre muligheder for vejadgang. Hvis der skal etableres nybyggeri, er det forvaltningens vurdering, at vejadgang bør placeres øst om bygningen som vist i den foreløbige skitse i bilag 2. Det vil betyde, at vejen ligger parallelt med den eksisterende sti. Der vil dog kunne etableres hegn mellem sti og vej, eller alternativt kan vejen anlægges som vej med et bredt fortov. 16 boliger vil erfaringsmæssigt medføre trafik på 70-80 bilture pr. døgn, så der er tale om en begrænset trafikmængde. Den viste indsnævring af vejen til en kørebane pga. trappen vil desuden medføre en meget begrænset hastighed. Vejadgangen vil betyde, at murvingerne skal reduceres.

Hvis vejen ikke kan føres sydøst om bygningen, vil det være svært at finde en hensigtsmæssig vejadgang. En vejføring mod Hobrovej, vil medføre, at der vil skulle etableres uforholdsmæssigt meget vejareal på bekostning af opholdsarealer. Ejendommen er omfattet af en vejbyggelinie til potentiel udvidelse af Hobrovej ca. 20 meter inde på grunden. Der må ikke etableres blivende anlæg inden for denne, da de skal kunne fjernes, hvis vejen på sigt skal udvides. Dette areal kan derfor ikke anvendes til vejføring.

Vurdering

Helstedgård er en meget karakteristisk bygning med en markant beliggenhed og en særegen kulturhistorie, som også er en del af Randers bys historie. Hvis hovedhuset til Helstedgård nedrives, så fjernes den sidste

synlige del af Helstedgård. Det er derfor forvaltningens vurdering, at bygning hvis muligt bør bevares.

Det skitserede nybyggeri i 2 etager svarer til bygningsreglementets byggeret i boligområder. Da der imidlertid jf. kun må bygges i 1½ etage i boligområdet ved Helstedgårdvej jf. byplanvedtægten, og da der er tale om bebyggelse i tilknytning til en bevaringsværdig bygning, er det forvaltningens vurdering, at bebyggelse bør etableres i højst 1½ etage med høj trempel - dvs. med taghældning. Derved kan det arkitektoniske udtryk tilpasses det oprindelige udtryk på længerne samt de mulige bygningshøjder i det nærliggende boligområde.

Forvaltningen anbefaler, at der alene gives mulighed for rækkehuse som nybyggeri - ikke etageboliger, og at ny bebyggelse ikke placeres nærmere skel mod sti end Helstedgård. Der vil i så fald være ca. 10 m til skel mod sti og ca. 13,5 m til skel mod nabo. Jf. bygningsreglementet kan bebyggelse i op til 8,5 m placeres ind til ca. 6 m fra skel.

Forvaltningen vurderer at bygherres skitse er et godt udgangspunkt for den videre dialog om disponering af området. Der bør i den videre bearbejdning være fokus på at:

- Ombygning af Helstedgård sker med respekt for de bevaringsmæssige kvaliteter.
- Omfang, orientering og udformning af nybyggeri indpasses på ejendommen i forhold til Helstedgård og naboer på Helstedgårdsvej.
- Nybyggeri kan etableres i 1½ etage med taghældning og høj trempel og med en max. højde på 8,5 meter svarende til bygningshøjden i det nærliggende boligområde.
- Nybyggeri skal tilpasses, så det sikres, at der ikke er vinduer i facader mod det eksisterende parcelhusområde og så altaner afskærmes mod nord.
- Nybyggeri ikke kan placeres nærmere skel mod nord end Helstedgård.
- Vejadgang kan etableres øst om Helstedgård.

Bygherre skal i forbindelse med evt. lokalplanlægning få udarbejdet en støjrapport for at sandsynliggøre, at bolig ikke bliver støjbelastet og i så fald at støjdæmpende foranstaltninger mod Hobrovej indpasse i projektet og i sin udformning forholder sig til Helstedgård og nybyggeriet.

Planforhold

Helstedgård er omfattet af kommuneplanramme 1.06.B.2, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Ombygning af Helstedgård til lejligheder samt nybyggeri til rækkehuse forudsætter, at der vedtages et tillæg til kommuneplan.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Forvaltningen vurderer, at projektet vil betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Fordebat

Da der er stor bevågenhed om sagen, vil forvaltningen foreslå, at der gennemføres en fordebat, inden der tages stilling til, om der skal igangsættes planlægning for projektet.

Fordebatten kan tage udgangspunkt i et projekt med nybyggeri i form af rækkehuse samt ombygning af Helstedgård, men der kan desuden stilles en række spørgsmål til projekter, herunder om borgerne ønsker at Helstedgård skal bevares.

Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 2 uger (med evt. forlængelse pga helligdage), hvorefter sagen og indkomne forslag og ideer forelægges til stillingtagen til, om der skal igangsættes planlægning.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

Bilag

Bilag 1 - Behandling i Miljø og Teknik den 7. sept. 2017

Bilag 2 - Skitse fra den 9. januar 2018

Bilag 3 - Informationsmøde for naboer 18. januar 2018

Bilag 4 - Behandling i Bevaringsudvalget den 28. februar 2018

Præsentation - Helstedgård til Udviklingsudvalget den 22. marts 2018

Punkt 51: Stillingtagen til planlægning for boliger på Bojesvej

01.00.00-P20-2-10

Resume

Miljø- og teknikudvalget har den 9. november 2017 besluttet at igangsætte lokalplanlægning og kommuneplantillæg for det ansøgte projekt på Bojesvej 42-44, samt at der udarbejdes en samlet vurdering af de trafikale forhold i den nordlige del af Vorup.

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

Forvaltningen har været i dialog med ansøger om projektet. Ansøger ønsker fortsat, at der planlægges for det ansøgte projekt, men alternativt at der arbejdes videre med en alternativ bebyggelsesstruktur bestående af lavere byggeri.

Der skal tages stilling til, om det ansøgte projekt skal danne grundlag for planlægning, eller om der skal planlægges for en lavere bebyggelsesstruktur.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget, at udvalget tager stilling til,

1. om der skal planlægges for det ansøgte projekt i overensstemmelse med miljø- og teknikudvalgets beslutning den 9. november 2017, eller
2. om der skal arbejdes videre med planlægning for en lavere bebyggelse i form af etageboliger/rækkehuse i 2-3 etager.

Beslutning

Det blev besluttet at sende sagen i byrådet uden indstilling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget har den 9. november 2017 besluttet, at der igangsættes lokalplanlægning og kommuneplantillæg for det ansøgte projekt på Bojesvej 42-44, samt at der udarbejdes en samlet vurdering af de trafikale forhold i den nordlige del af Vorup.

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

Tidligere politisk behandling - inkl. beskrivelse af nuværende planforhold - er i bilag. Det ansøgte projekt er i bilag 2.

Forvaltningen har i februar måned været i dialog med ejer og bygherre om planlægningen. Bygherre og ejer har oplyst forvaltningen om, at de fortsat ønsker, at planlægningen fortsættes på baggrund af det aktuelle projekt med 4 punkthuse samt rækkehuse som igangsat den 9. november 2017.

Ejer af området har oplyst, at hvis der i byrådet ikke er flertal for den igangsatte planlægning for et projekt med punkthuse, så ønsker ejeren af lokalplanområdet, at der i stedet arbejdes videre med planlægning for en lavere bebyggelse i form af etageboliger/rækkehuse i 2-3 etager. Ejeren ønsker fortsat mulighed for, at det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares.

Dialogskitser

Forvaltningen har været i dialog med bygherre og rådgiver om en alternativ bebyggelsesstruktur bestående af lavere byggeri.

Forvaltningen har i den forbindelse udarbejdet dialogmateriale, som består af referencefotos samt forskellige koncepter til en alternativ lavere bebyggelsesform. Dialogmateriale er i bilag 3.

Dialogmaterialet viser ikke en samlet færdig løsning i forhold til udformning og placering, men er indledende inspirationsskitser, der beskriver ideer til alternative bebyggelsesformer. Hvis der skal arbejdes videre med

disse, skal udformningen og placering af bebyggelse, parkering, opholdsarealer mv. præciseres i samarbejde med bygherre.

Vurdering

Grunden for enden af Bojesvej er en unik og attraktiv beliggenhed i Randers, og der har været en del debat om bebyggelsens synlighed.

Som det fremgår af tidligere sagsfremstillinger, så vil den ansøgte bebyggelse med punkthuse 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 1-1½ etager. Bygherres perspektiver af det ansøgte projekter er i bilag 4.

Hvis byrådet ønsker, at bebyggelsen for enden af Bojesvej skal være mindre synlig, så kan der i stedet planlægges for lavere byggeri fx rækkehuse og etageboliger i 2-3 etager. Det vil betyde, at bebyggelsen i mindre grad vil være synlig på afstand, og den vil kunne tilpasses den bagvedliggende bebyggelse. Det vil betyde en anderledes bygningsstruktur i forhold til det ansøgte projekt. Det er forvaltningens vurdering, at der også med en lavere bebyggelsesform kan etableres en ambitiøs og attraktiv bebyggelse på grunden.

Hvis udviklingsudvalget vælger, at der skal planlægges for en lavere bebyggelse jf. alternativet, så vil forvaltningen herefter indlede en dialog omkring den nærmere udformning og disponering af projektet med ejer og rådgiver med henblik på udarbejdelse af lokalplanlægning.

Forvaltningen anbefaler i så fald, at planlægningen fortsat tager udgangspunkt i at sikre, at projektet:

- Respekterer sigtelinje langs Bojesvej
- 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.

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges tilstrækkeligt med opholdsareal og parkeringspladser til bebyggelsen, at disse disponeres hensigtsmæssigt, og at boliger og opholdsarealer sikres mod støj fra jernbanen.

Desuden skal hensyn til § 3-naturområdet mod nord og øst og håndtering af overfladevand sikres i planlægningen.

Såvel realisering af det ansøgte projekt med punkthuse som et alternativt projekt med lavere bebyggelse i 2-3 etager forudsætter, at der vedtages en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen.

Trafikvurdering

Forvaltningen har fået udarbejdet en samlet vurdering af de trafikale forhold i den nordlige del af Vorup. Vurderingen er i bilag 5.

Vurderingen tager udgangspunkt i de planlagte byudviklingsmuligheder i området. Der er medregnet følgende områder:

- Kærgade Vorup, 20 boliger, lokalplan under endelig vedtagelse
- Fuglsangsvej, Vorup, 19 boliger, lokalplanforslag under vedtagelse
- Bojesvej, 49 boliger svarende til den igangsatte planlægning for etageboliger.

Området ved Møllestensgrunden/Blegen er medregnet med mulighed for 250-400 etageboliger svarende til gældende kommuneplanlægning eller alternativt 120-200 rækkehuse. Der indgår desuden et alternativt med vejforsyning fra nord via Gl. Stationsvej. Forvaltningen er i dialog med ejer af en del af området ved Blegen om planlægningen og forventer at kunne forelægge sag til principiel stillingtagen inden sommerferien.

Trafikvurderingen beskriver den fremtidige mertrafik, der må forventes på vejnettet i Vorup, herunder en vurdering af fremkommeligheden i krydset Bøsbrovej/Kærgade samt en mulig ny vejforbindelse fra Jægergade til Gl. Stationsvej.

Den overordnede konklusion er, at områdets eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige trafik som følge af den beskrevne byudvikling i Vorup. Beregninger viser, at de ændrede trafikmængder som følge af en fremtidig byudvikling i Vorup området, stort set kun påvirker trafikafviklingen fra syd ad Bøsbrovej, hvor mere venstresvingende trafik vil give øgede forsinkelser.

Disse forsinkelser kan løses ved etablering af venstresvingsbane på Bøsbrovej syd. Eller alternativt ved hjælp af trafikstyring, så grøntiden forlænges i forhold til den modsatte retning på Bøsbrovej, så den venstresvingende trafik kan afvikles. Trafikvurderingen beskriver, at der ikke er et trafikalt behov for at etablere ny vejforbindelse fra Jægergade til Gl. Stationsvej. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at en ny vejforbindelse ikke kan anbefales, da den krydser en stiforbindelse. Der vil kunne tages stilling til dette, når der skal tages stilling til igangsætning af planlægning for området ved Møllestensgrunden/Blegen.

Der er således ikke trafikale begrundelser for at begrænse byudviklingen i Vorup.

Økonomi

Planlægningen for Bojesvej 42-44 forventes ikke i sig selv at medføre udgifter for kommunen.

Langt størstedelen af de nye boliger i den nordlige del af Vorup vil kunne placeres på Møllestensgrunden. Det er derfor forvaltningens vurdering, at et evt. behov for trafikale ændringer primært vil udløses ved ny bebyggelse på Møllestensgrunden/Blegen, og det skal i den sammenhæng afklares, om evt. afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger kan pålægges bygherre fx. via udbygningsaftale efter planloven.

Bilag

Bilag 1_Tidligere politisk behandling

Bilag 2_Ansøgte projektforslag

Bilag 3_Dialogskitser med referencer

Bilag 4_Perspektiver af det ansøgte projekt

Bilag 5_Trafikal vurdering

Bojesvej_fremlæggelse til UU d. 22.3.2018_kbk

Punkt 52: Orientering om principper for konsulentbistand

01.02.05-P16-5-16

Resume

Der orienteres om principper for prioritering og konsulentbistand til lokalplanlægning samt kvalitetsmanual og tjekliste, som miljø- og teknikudvalget godkendte på møde den 1. juni 2017

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Daniel Madié deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Prioritering

Ved prioritering skal der først og fremmest tages udgangspunkt i forholdet til kommuneplanen. Hvis bygherre søger om et lokalplanpligtigt projekt i overensstemmelse med kommuneplanen, så er kommunen forpligtet til hurtigst muligt at udarbejde et lokalplanforslag. Jf. praksis betyder det, at der bør være offentliggjort et lokalplanforslag inden for et år. Det kan betyde, at lokalplaner i overensstemmelse med kommuneplanen skal prioriteres før lokalplaner, der forudsætter kommuneplantillæg. Kommunen kan dog i så fald kræve, at bygherre bidrager med udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen prioriterer derudover indkomne lokalplanønsker ud fra følgende kriterier:

- Projektets aktualitet og afklarethed
Mål: Planlægning for afklarede hastende projekter bør kunne igangsættes hurtigt
- Mulighed for vækst, branding, afledte effekter mv.
Mål: Større projekter, der kan gøre en forskel for kommunen som en helhed prioriteres højest. Projekter prioriteres således efter afledte effekter fx vil en lokalplan for 40 rækkehuse blive prioriteret over en lokalplan for 20 rækkehuse.
- Erhvervsvenlighed
Mål: Planlægning for erhverv prioriteres højere end planlægning for boliger - dog bemærkes, at ved større boligprojekter og udstykninger er ansøger ofte også professionelle bygherrer, som jo også er erhverv.
- Modtagelse af sagen
Mål: For øvrige sager bør de prioriteres som de modtages.

Konsulentbistand

Der er indarbejdet en praksis, hvor bygherre bidrager med teknisk bistand til afklaring af projekter samt til lokalplaner. Det er bl.a. trafikberegninger, servitutundersøgelser, visualiseringer, illustrationer, redegørelse for parkeringspladser, skyggediagrammer, støjeregninger og lign.

Forvaltningen har desuden i enkelte sager givet mulighed for, at bygherre kan bidrage med udkast til lokalplanforslag. Erfaringsmæssigt medfører dette kun en mindre tidsbesparelse og administrativ lettelse og kun ved lokalplaner for mindre områder og enkeltejendomme så som fx tekniske anlæg som vindmøller og solcelleanlæg, en enkeltstående dagligvarebutik og en mindre bebyggelse eller fx ændringer i forhold til en gældende lokalplan. Ved større komplicerede lokalplaner som fx. planlægning for Thors Bakke, er det tvivlsomt, om det vil medføre en reel tidsbesparelse, at bygherre bidrager med udkast til lokalplanforslag. Fx har konsulentbistand til lokalplanforslaget for Sporbyen Scandia ikke medført et mærkbart mindre ressourceforbrug til planlægningen, hvorimod konsulentbistand til de tekniske rapporter har aflastet forvaltningen betragteligt. I komplicerede plansager bør konsulentbistand primært bestå af tekniske rapporter, visualiseringer og lignende, hvorimod forvaltningen bør udarbejde lokalplanforslaget.

Årsagen til, at konsulentbistand til lokalplanlægning kun medfører en begrænset ressourcebesparelse i forvaltningen er, at størstedelen af tidsforbruget går til forhandling om projektets udformning, afklaring af

lokalplanens indhold, koordinering i forvaltning og mellem forvaltning og bygherre samt borgerinddragelse og politisk behandling. Den tid, forvaltningen sparer på at skrive lokalplanforslaget, bruges ved konsulentlokalplaner i stedet på dialog med konsulent og koordinering af indhold. Samtidig er det vigtigt, at lokalplaner udarbejdes med en kvalitet og ensartethed, der sikrer, at de efterfølgende er administrerbare i forbindelse med bl.a. byggesagsbehandling. Det forudsætter derfor, at konsulenten har erfaring med planlægningsopgaver og kendskab til planlovens bestemmelser, ligesom det er en fordel, at konsulenten har kendskab til kommunens geografi og procedurer.

Principper for konsulentbistand

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af en konkret vurdering stilles krav om konsulentbistand til lokalplanlægning ud fra følgende principper:

- Bygherre bidrager med udkast til lokalplanforslag ved ukomplicerede lokalplaner i overensstemmelse med kommuneplanen
- Forvaltningen tager imod udkast til lokalplanforslag ved ukomplicerede lokalplaner, der forudsætter tillæg til kommuneplanen, hvis bygherre ønsker at bidrage med dette.
- Bygherre anmodes generelt om at tilvejebringe fornødne rapporter, beregninger, visualiseringer af projekter, skyggediagrammer, servitutundersøgelser mv. til belysning af projektet, som grundlag for planlægningen og til miljøvurdering.
- Der stilles krav om brug af plankonsulent med dokumenteret erfaring med lokalplanlægning

Forvaltningen bemyndiges til at vurdere, hvornår en lokalplan har en karakter, hvor det vil være hensigtsmæssigt med konsulentbistand. Det vil fremgå ved igangsætning af lokalplanlægning, om der forventes konsulentbistand.

Ovennævnte tiltag forventes i begrænset omfang at kunne nedbringe ventetiden på lokalplaner. Særligt for ukomplicerede lokalplaner vil det kunne betyde, at lokalplaner vil kunne gennemføres hurtigere.

Krav om konsulentbistand til lokalplanlægning betyder imidlertid, at nogle bygherrer vil blive mødt af krav om at bidrage med mere materiale, end der tidligere har været praksis for i Randers Kommune. Og det vil betyde, at hvis bygherre ikke kan bidrage med dette, så vil det få konsekvenser for tidsplanen for lokalplanlægningen.

Kvalitetsmanual og tjekliste

For at få så smidig en proces som muligt, har forvaltningen udarbejdet forslag til en kvalitetsmanual, som beskriver rammerne for samarbejdet om lokalplanlægning samt en tjekliste over materiale, som bygherre skal bidrage med. Kvalitetsmanualen skal være med til at tydeliggøre processen og forventninger til omfang og kvalitet af lokalplanforslaget og tilhørende materiale.

Den tilhørende tjekliste vil blive udfyldt ved hver enkelt plansag, men skal være med til at tydeliggøre, hvad bygherre forventes at bidrage med ved lokalplanlægning. Tjeklisten forventes løbende opdateret på baggrund af erfaringer. Tjeklisten skal sikre, at forvaltningen modtager materiale, der sikrer, at projekter er belyst tilstrækkeligt ved såvel politisk stillingtagen som udarbejdelse af planforslag til offentlig høring. Der er taget udgangspunkt i bl.a. at sikre, at forhold, der ofte giver anledning til stor debat, er belyst hensigtsmæssigt. Derfor kræves fx visualiseringer af projekter i 3D samt skyggediagrammer, hvis bebyggelsen adskiller sig fra den omkringliggende bebyggelse, ligesom der ved bebyggelse op ad større veje eller i nærhed af erhverv vil blive forudsat støjberegninger.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Tjekliste til lokalplaner med bidrag fra bygherre

Kvalitetsmanual

Punkt 53: Randers Kommunes årsregnskab 2017 og overførsler af uforbrugte bevillinger til 2018

00.32.10-S55-1-17

Resume

Forvaltningen fremlægger Randers Kommunes samlede årsregnskab 2017 til byrådets godkendelse. Regnskabet viser et resultat af ordinær drift på 178 mio. kr., som har været med til at finansiere det realiserede anlægsprogram. Som en del af det samlede regnskabsresultat er overførslerne af uforbrugte bevillinger 2017-18 ligeledes opgjort. På driften overføres der et samlet underskud på 8,9 mio. kr. I lighed med tidligere år overføres der betydelige uforbrugte beløb på anlægsområdet som følge af tidsforskydning af anlægsprojekter. Endelig fremlægges sammen med regnskabet - via fagudvalgene - forvaltningens forslag til initiativer i 2018 på serviceområder med større ubalance i økonomien.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via fagudvalg og økonomiudvalg,

1. at årsregnskab 2017 med tilhørende bilag godkendes
2. at regnskabet videregives til BDO og fremsendes til Økonomi- og Indenrigsministeriet og Danmarks Statistik
3. at regnskaberne for de afsluttede anlægsregnskaber godkendes.
4. at der netto overføres -8,9 mio. kr. vedr. skattefinansieret drift til 2018
5. at der til det skattefinansierede anlægsbudget i 2018 netto overføres rådighedsbeløb på 147,4 mio. kr.
6. at der til jordforsyningsbudgettet for 2018 netto overføres 34,5 mio. kr.
7. at der til det brugerfinansierede anlægsbudget i 2018 overføres rådighedsbeløb på 15,3 mio. kr.
8. at der til ældreboligområdet i 2018 overføres rådighedsbeløb på 23,3 mio. kr.
9. at der overføres netto 20,1 mio. kr. vedr. finansieringsposter
10. at Ejendomsservice gæld på det administrative område på 3,1 mio. kr. i forbindelse med overførslen til 2018 flyttes til Ejendomsservice under Miljø og teknik,
11. at byrådet tager stilling, om merindtægten på 13,9 mio. kr. vedr. refusion af særligt dyre enkeltsager skal udmøntes i forbindelse med regnskabsafslutningen eller overføres overføres til 2018 og reserveres til udmøntning i forbindelse med budgetlægningen for 2019-22.
12. at der udarbejdes handleplaner for aftaleenheder med et underskud på over 5 %, der sikrer balance i aftaleenhedens økonomi i 2018 og en plan for afvikling af den overførte gæld jf. de af byrådet besluttede principper for randersmodellen.
13. at der udarbejdes handleplaner for aftaleenheder med et underskud på 0-5 %, idet den overførte gæld som udgangspunkt skal afvikles i 2018 - omfanget af handleplaner fastlægges efter konkret vurdering under hensyntagen til størrelsen af det overførte underskud og jf. de af byrådet besluttede principper for randersmodellen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Daniel Madié deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Årets resultat og regnskabsopgørelse

Resultat af ordinær drift og anlæg beskriver balancen mellem kommunens skattefinansierede udgifter og indtægter. Dette nøgletal er brugt i forbindelse med budgetlægningen og indgår ligeledes i forbindelse med sammenligninger med resultatet i andre kommuner.

Regnskabsopgørelse for 2017

Mio. kr. , faste priser	Vedttaget budget	Korr budget ex overførsler	Forbrug 2017	Årets resultat	Overførsler fra 2016	Årets resultat inkl overførsler
Skatter	-4.044,0	-4.044,1	-4.047,9	-3,8	0,0	-3,8
Tilskud og udligning	-1.967,7	-1.965,1	-1.966,8	-1,7	0,0	-1,7
Skatter og tilskud i alt	-6.011,7	-6.009,2	-6.014,7	-5,5	0,0	-5,5
Serviceudgifter	3.950,6	3.939,3	3.965,0	25,6	-8,4	17,2
Indkomstoverførsler m.m.	1.936,2	1.913,3	1.860,9	-52,4	-1,5	-53,9
Renter (løbende)	22,4	22,4	10,9	-11,5	0,0	-11,5
Resultat af ordinær drift	-102,6	-134,2	-177,9	-43,7	-10,0	-53,7
Skattefinansieret anlæg i alt	171,9	119,5	145,8	26,2	-173,3	-147,1
Resultat af ordinær drift og anlæg	69,3	-14,7	-32,1	-17,4	-183,3	-200,8

Årets resultat udtrykt som forskellen mellem korrigeret budget ekskl. overførsler og forbruget i 2017 viser et overskud på 17,4 mio. kr. på det skattefinansierede område.

Overskuddet skyldes bl.a. mindreudgifter til overførselsudgifter på 52,4 mio. kr. og renter på 11,5 mio. kr., idet serviceudgifterne ligger 25,6 mio. kr. over det korrigerede budget ekskl. overførsler. Årets resultat af ordinær drift viser et overskud på 43,7 mio. kr., som har bidraget til finansieringen af anlægsudgifterne.

Samlet set viser regnskabet et tilfredsstillende resultat. Der var budgetteret med et resultat af ordinær drift i korrigeret budget på 134,2 mio. kr., og det endelige resultat viser 177,9 mio. kr.

For skattefinansieret anlæg er der tale om et merforbrug, idet regnskabsresultatet på 145,8 mio. kr. ligger 26,2 mio. kr. over korrigeret budget ekskl. overførsler. Forbruget er (netto) imidlertid mindre end det oprindeligt vedtagne budget på 171,9 mio. kr., hvilket kan forklares med tillægsbevillinger givet i løbet af året, hvor anlægsprojekter er udskudt til senere gennemførelse samt flere indtægter.

Resultatet skal ses i sammenhæng med de tidsforskydninger, der opstår både på drifts- og anlægsbudgettet. Der er i 2017 sket et nettoforbrug af de opsparede midler som overføres mellem årene. Opsparingen er således faldet med 25,6 mio. kr. på driften og med 26,2 mio. kr. på anlæg. De opsparede midler som overføres fra 2017 til 2018 udgør i alt netto et underskud på 8,9 på driften samt et overskud på 147,4 mio. kr. på anlæg.

Randers Kommunes andel af servicerammen (korrigeret for ændret pl-fremskrivning og konsekvenser af Lov- og cirkulæreprogram) udgør 3.943 mio. kr.

Regnskabet indeholder serviceudgifter på 3.965 mio. kr. i alt. Randers Kommunes resultat vedrørende serviceudgifterne ligger dermed 21,6 mio. kr. over rammen.

I sammenhæng hermed skal det nævnes, at der er serviceområder, der oplever betydeligt udgiftspres.

Det drejer sig om omsorgsområdet, familieområdet, socialområdet - voksne med særlige behov, skoleområdet samt specialundervisning. Forvaltningen har igangsat analyser af regnskabsresultatets konsekvenser for 2018 samt udarbejdelse af handleplaner. Der arbejdes med en proces vedrørende initiativer i 2018 på serviceområder med ubalance i økonomien. Byrådet vil - via fagudvalgene - få forelagt en fælles opsamling og forslag til initiativer i forbindelse med behandlingen af regnskabet på mødet den 23. april 2018.

Byrådet har godkendt ændring af økonomistyringsprincipperne i Randersmodellen, hvilket betyder, at aftaleenheder med en gæld skal udarbejde en handlingsplan med henblik på at afvikle underskuddet. For aftaleenheder der overfører underskud på 0-5 %, skal underskuddet som udgangspunkt afvikles i 2018. Omfanget af handleplanen vurderes konkret under hensyntagen til underskuddets størrelse og i dialog mellem den budgetansvarlige leder og forvaltningen. For aftaleenheder med overførsel af underskud på mere end 5% udarbejdes en handlingsplan, der skal genskabe balance i enhedens økonomi og sikre afvikling af underskuddet. Forvaltningen vurderer i den forbindelse konkret i hvilket omfang frihedsgraderne i Randersmodellen skal sættes ud af kraft for de pågældende aftaleenheder, ligesom behovet for en længerevarende handleplan også vurderes. Underskuddet skal som udgangspunkt afvikles i det efterfølgende

budgetår. I særlige tilfælde (særlig stor gæld) kan der dog planlægges med gældsafvikling henover en periode på op til 3 år.

Indkomstoverførslerne viser mindreudgifter på 52,4 mio. kr. i forhold til korrigeret budget. Heraf vedrører 46 mio. kr. de forsikrede ledige (beskæftigelsestilskuddet). I forhold til beskæftigelsestilskuddet var der i budgetforudsætningerne for B 2018-21 forudsat et overskud på 25 mio. kr. i 2017. Kommunens endelige overskud på ordningen kan først opgøres, når størrelsen af kommunens efterregulering er kendt medio 2018. For indkomstoverførslerne i øvrigt kan resultatet først endeligt opgøres, når regnskabstallene på landsplan er kendt og der er indgået en økonomiaftale mellem regeringen og KL for 2019. Det vides altså først til sommer i hvilken grad kommunen får lov til at beholde mindreudgifterne til indkomstoverførslerne, og om det kan give et positivt bidrag til kommunens økonomi udover de allerede indarbejdede forudsætninger.

Renterne viser mindreudgifter på 11,5 mio. kr. som følge af det meget lave renteniveau i 2017.

En endelig vurdering af regnskabsresultatets økonomiske konsekvenser for kommunen kan først laves, når regnskabstallene på landsplan er kendte, og der er indgået økonomiaftale mellem regeringen og KL vedr. budget 2019.

Anlægsregnskaber

Der aflægges anlægsregnskab for anlægsprojekter, som er afsluttet i 2017. Projekterne fremgår af vedlagte bilag. For anlægsprojekter over 2 mio. kr. skal der aflægges særskilt anlægsregnskab, og i 2017 er der tale om et anlægsprojekt, nemlig mægeanlæg på Randers Havn. Såfremt der forekommer større afvigelser mellem bevilling og regnskab, finansieres beløbet inden for udvalgets samlede budgetramme.

Overførsler 2017-18

Som en del af det samlede regnskabsresultat for 2017 er overførslerne 2017-18 opgjort. På det skattefinansierede driftsområde søges overført netto -8,9 mio. kr. Underskuddet består af et underskud på aftaleenheder på -10,7 mio. kr., et underskud på -13,1 mio. kr. på øvrige området og et overskud på 14,9 mio. kr. vedrørende projekter. I forhold til overførslerne fra 2016-17 er der sket et fald på 19 mio. kr. vedrørende skattefinansieret drift. Åres resultat inkl. overførsler fra 2016 viser et underskud på -15,8 mio. kr. Når der kun overføres -8,9 mio. kr. skyldes det, at der på nogle områder er poster, som ikke overføres. Dertil kommer at det i forbindelse med budgetforliget for 2018-21 blev besluttet at nedskrive gælden på hhv. socialområdet, familieområdet og omsorgsområdet i forbindelse med regnskabet. Der henvises til vedlagte bilag for en specifikation af overførslerne på skattefinansieret drift.

På skattefinansieret anlæg søges overført 147,4 mio. kr. netto.

På jordforsyningsområdet søges der overført netto 34,5 mio. kr. Brutto er der tale om 69 mio. kr. vedr. byggemodning og -34,5 mio. kr. vedr. køb og salg.

På det brugerfinansierede område søges der overført anlægsudgifter på 15,3 mio. kr.

Vedr. ældre- og handicapboliger søges der overført anlægsudgifter på 23,3 mio. kr.

Der søges overført netto 20,1 mio. kr. vedr. finansieringsposterne. Beløbet vedrører primært låneoptagelse i tilknytning til anlægsprojekt samt deponering, og de er specificeret i nedenstående tabel:

Mio. kr.	2017-18
Låneoptagelse, energi	-29,9
Indskud i landsbyggefonden	30,6
Deponering, hal 4	35,0
Låneoptagelse, Ladegården	-15,6
I alt	20,1

Randers i tal

Der er igen i år udarbejdet et tillæg til årsregnskabet: "Randers i tal". Der er tale om en forkortet udgave af regnskabet, som i grafik og korte tekster beskriver noget af alt det, der er sket i Randers Kommune i 2017. Materialet skal læses i sammenhæng med det øvrige regnskabsmateriale, og kan tilgås via dette link:

<https://my.visme.co/projects/kkzx14gx-x835w4x94jgrlmp#s1>

Økonomi

Der henvises til bilagene.

Bilag

Årsberetning2017.pdf

Bilagshæfte

Afsluttede anlægsregnskaber i 2017.xlsx

Anlægsregnskab 015005-140, Randers Havn.pdf

Overførselshæftet 2017-2018.pdf

Punkt 54: Sagsstyringsliste pr. 16. marts 2018

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Daniel Madié deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 16. marts 2018 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_16-3-2018

Punkt 55: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 22. marts 2018

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Daniel Madié deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 22. marts 2018.