

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 28-11-2024

Mødedato Torsdag d. 28. november 2024 kl. 16:00

Mødested E 3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af skema A for nye almene boliger i Spentrup.....	4
Orientering om styringsdialoger 2024.....	7
Igangsætning af planlægning for bevarende lokalplan for Tjærby.....	12
Budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 30. september 2024 på erhvervs- og planudvalgets omr	15
Igangsætning af planlægning for 'Fælleren' i Mellerup, Amtsvejen 136.....	17
Forslag til Lokalplan 754 og Kommuneplantillæg 25 Boliger og bosted ved Søndergade i Asferg.....	19
Lukket: Salg af fast ejendom.....	22
Anmodning fra Claus Berggren, Venstre, vedr. Houmarksvej 136, Bjergby.....	23
Gensidig orientering.....	24

Punkt 138: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet forfald.

Claus Berggren deltog ikke i behandlingen af punkt 138, 139, 140, 142, 143 og 144.

Punkt 139: Godkendelse af skema A for nye almene boliger i Spentrup

03.02.12-P19-1-24

Resumé

Lejerbo har på vegne af Lejerbo Randers, afd. 1275-0, sendt ansøgning om godkendelse af opførelse af almene boliger på Skaldhøjvej i Spentrup (skema A).

Projektet blev prioriteret af byrådet den 13. september 2021 og omfatter opførelsen af 36 almene familieboliger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget:

1. at skema A for opførelse af 36 almene familieboliger på Skaldhøjvej i Spentrup godkendes med en samlet anskaffelsessum på 71,2 mio. kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 1.116,99 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitallån på 5,7 mio. kr. finansieres via rammen for nye almene boligprojekter,
4. at Randers Kommune stiller en kommunal regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 66 % af lånets størrelse,
5. at AB18 lægges til grund med de beskrevne fravigelser.
6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 13. september 2021 at prioritere et projekt med almene familieboliger på Skaldhøjvej i Spentrup.

Lejerbo har nu på vegne af Lejerbo Randers, afd. 1275-0, sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 36 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 3060 kvm. i overensstemmelse med det prioriterede. Dertil bygges ca. 30 m² skur for viceværter.

Lejerbo har oplyst en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på kr. 1.116,99 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug af el, varme, vand og internet/TV. Det svarer til ca. 7.912 kr. om måneden + forbrug for en gennemsnitlig bolig på 85 kvm.

Projektet omfatter 36 almene familieboliger, og den gennemsnitlige boligstørrelse er 85 m². Projektet opføres som tæt-lavt byggeri i et plan i henhold til lokalplan nr. 720 – Rekreativt areal og tæt-lav boligbebyggelse i Spentrup.

Projektet vil leve op til lavenergiklasse 2020.

Alle boliger har eget cykelskur/depotrum samt parkeringsareal, og opfylder bygningsreglementets almindelige bestemmelser om niveaufri adgang og tilgængelighed.

Facader udføres i blankt murværk, og tage er med sadeltag og tagpladebeklædning. Der er terrasser til alle boliger.

Udeområder indrettes som græsareal med partielle opholdszoner og stisystem.

Projektoekonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 71.170.920 kr. inkl. moms.

Med godkendelse af denne ansøgning om skema A godkendes den samlede anskaffelsessum for projektet samt finansieringen heraf, der ser således ud:

- Støttede lån (realkreditlån) 90 %: 64.053.900 kr.
- Kommunal grundkapital 8 %: 5.693.680 kr.
- Beboerindskud 2 %: 1.423.420 kr.

Projektøkonomien er indberettet i henhold til gældende maksimumsbeløb for 2024 for almene familieboliger i Randers Kommune.

Randers kommunes lån i form af grundkapital udgør 8 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 13. september 2021 at prioritere 5,1 mio. kr. til opførelse af alment byggeri i Spentrup. Det kommunale grundkapitallån er på ca. 5,7 mio. kr., og er dermed ca. 600.000 kr. højere end det oprindeligt prioriterede. Lejerbo oplyser, at stigningen hovedsageligt skyldes stigning i rammebeløbet fra 2021 til 2024.

Der er tilstrækkelige midler under rammen til almene boliger til at indeholde stigningen.

Ud over det kommunale grundkapitallån skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet foreløbigt beregnet til maksimalt at udgøre ca. 66 % af lånets størrelse.

Grundkøbesum

Byggeriet opføres på en kommunalt ejet grund, og byrådet har på møde den 13. juni 2022 godkendt salg af storparcellen til brug for nærværende projekt.

Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påset, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel og vandel (markedsprisen), som påkrævet i loven.

Vurdering af lejeledighed

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers kommune. Lejeledigheden i Randers kommune er pr. oktober 2024 på 1,52 %, og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger opfyldt. Der vurderes således at være behov for boligerne, da der også generelt er stor efterspørgsel på tæt/lav almene boliger.

Lejen vurderes at være høj for området, men dog fortsat på et niveau, hvor boligerne vil kunne lejes ud - også henset til boligtypen (tæt/lav) samt at der vil være tale om nye boliger med et meget lavere energiforbrug.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at boligerne vil kunne lejes ud.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af nye almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en entreprise lægger AB18 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

Lejerbo har i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Lejerbo har begrundet ønsket om fravigelser med, at der er tale om et alment byggeri, og at fravigelserne er hensigtsmæssige i forhold til økonomi og administration af byggesagen. Tilsynet bemærker, at hovedparten af de ønskede fravigelser er i overensstemmelse med aftale indgået mellem BL-Danmarks Almene Boliger og Dansk Byggeri om fravigelser til AB18, som de to interesseorganisationer er enige om er velbegrundede for en almen boligorganisation. De øvrige fravigelser kan begrundes i økonomi og administration af byggesagen, og der er lagt vægt på, at der ikke

ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen. På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitallån blive 5.693.680 kr.

Grundkapitallånet foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal regaranti over for staten for realkreditlånet på 64.053.900 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet foreløbigt beregnet til at udgøre maksimalt 66 % af lånets størrelse.

Bilag

Oversigtskort

Skema A

Punkt 140: Orientering om styringsdialoger 2024

03.10.24-G01-1-23

Resumé

Forvaltningen har afholdt de årlige styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune. Styringsdialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber og årsberetninger for regnskabsåret 2022/2023 og 2023.

Økonomien er generelt set god i boligorganisationerne, men flere boligorganisationer oplever udfordringer i forhold til tab ved lejeledighed. Det er et problem, som man ser flere steder i landet.

Der er endvidere gang i mange renoveringer i mange afdelinger i boligorganisationerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal som tilsynsmyndighed foretage en gennemgang af boligorganisationernes regnskabsmateriale for at sikre, at boligorganisationernes og deres afdelingers økonomi er forsvarlig, og at de lever op til gældende lovgivning på området. Som led i tilsynet med almene boliger skal kommunen afholde årlige styringsdialoger med de enkelte boligorganisationer.

Denne sag er en orienteringssag, hvor regnskaberne for regnskabsåret 2022/2023 og 2023, og redegørelserne fra møderne afholdt i sommer og efterår 2024 fremlægges.

Styringsdialogerne afholdes på baggrund af materiale, der er op til 1 år gammelt, hvorfor mange af problemstillingerne allerede er håndteret, hvilket også fremgår af redegørelserne fra styringsdialogerne. Alle redegørelser er vedhæftet som bilag til sagen.

Regnskabsgennemgang

Gennemgang af boligorganisationernes regnskaber, de afholdte styringsdialoger i 2024 og den løbende kontakt med boligorganisationerne bekræfter tilsynet i den opfattelse, at det generelt går godt i boligorganisationerne. Der er dog enkelte opmærksomhedspunkter, jf. nedenfor.

Tab ved Lejeledighed

Tilsynet kan konstatere, at tab ved lejeledigheden fortsat er højt i forhold til tidligere år i mange boligorganisationer, ligesom der er en generel bekymring blandt flere af boligorganisationerne under RandersBolig for, at den vil stige yderligere. En del boligorganisationer under RandersBolig oplever en stigning i lejeledighed, også i indeværende regnskabsår 2024.

Lejeledigheden har betydning for de enkelte boligorganisationers dispositionsfond og det tilskud, der skal gives derfra. De fleste boligorganisationer er ramt af lejeledighed – dog er der forskel på årsagerne til boligorganisationernes lejeledighed. Nogle boligorganisationer oplever lejeledighed, fordi der sker eller skal ske gennemførelse af en helhedsplan i en afdeling, hvilket medfører, at beboerne skal genhuses, mens andre afdelinger har erhvervslejemål, som ikke er blevet genudlejet efter, at lejeforholdet er opsagt. Lejeledigheden kan også skyldes, at nogle lejemål er af ældre dato. I disse

tilfælde vil lejeledigheden formentlig kunne mindskes ved renovering af lejemålene, hvilket boligorganisationerne også har stort fokus på. Boligorganisationerne skal dog være opmærksomme på, at renoveringer ikke medfører for høj huslejestigning, således at huslejen for disse lejemål kommer til at svare til huslejen for nyopførte lejemål.

I oktober 2024 var lejeledigheden blandt almene boliger i Randers Kommune 1,52 pct., hvilket svarer til 128 almene boliger. Der er således sket et lille fald i lejeledighed det seneste år, da lejeledigheden pr. oktober 2023 var på 1,72%. Tilsynet finder udviklingen positiv, og der er også flere boligorganisationer, som tidligere har haft meget høj lejeledighed, der oplever en klar fremgang i 2024. Det gælder Domea Randers og Lejerbo Randers.

Domea Randers har været hårdt ramt af lejeledighed i forbindelse med ibrugtagning af tre nye afdelinger, men i efteråret 2024 er der få ledige boliger i de tre afdelinger. Se nærmere nedenfor.

Lejerbo Randers har isoleret set en høj lejeledighed i regnskabsåret, men oplever også et klart fald i ledigheden i 2024. Se nærmere nedenfor.

Boligorganisationerne og administratorerne har alle et stort fokus på problemet med lejeledighed og arbejder hen mod at begrænse tabet så meget som muligt. Der er igangsat flere tiltag, som alle skal medvirke til, at lejeledigheden falder.

Boligselskabet af 2014

Boligselskabet af 2014 har i regnskabsåret haft et overskud, som skyldes renteindtægter. Økonomien i de fleste afdelinger er stille og roligt i fremgang, og der har været fokus på henlæggelsesniveauet, så der kommer balance.

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft en nedgang i den disponible del af dispositionsfonden på knap 1 mio. kr. Faldet skyldes blandt andet, at der i regnskabsåret er ydet et større tilskud til tab ved lejeledighed, som er steget med ca. 50 % siden sidste regnskabsår. Flere boligorganisationer har et større tab, men Boligselskabet af 2014 har grundet deres økonomiske situation ikke råd til tabene, hvorfor det har stort fokus for bestyrelsen og administrator.

Ejerkredsen i RandersBolig har fået en udlodning fra RandersBoligs egenkapital i april 2024, da egenkapitalens størrelse kunne bære dette. Boligselskabet af 2014 er ikke en del af ejerkredsen i RandersBolig, og kunne derfor ikke tildeles en udlodning. Boligorganisationen fik i stedet et nedslag i administrationsbidraget fra 1. maj 2024 til 30. april 2025 svarende til i alt ca. 2,5 mio. kr. Dette svarer til den udlodning, som ejerkredsen har modtaget. Nedslaget tilfalder afdelingerne, men repræsentantskabet har besluttet, at nedslaget skal tilgå dispositionsfonden, så denne styrkes, hvilket tilsynet finder positivt.

Dispositionsfondsprognosen viser, at dispositionsfonden er positiv i hele den 10-årige periode, hvilket ligeledes er positivt.

Som følge af et generelt stigende tab ved lejeledighed i flere af de administrerede boligorganisationer, har RandersBolig oprettet en taskforce med henblik på at minimere tabet på kort og lang sigt. Der er igangsat flere forskellige tiltag blandt andet markedsføring, fremvisning af boliger og åbent hus-arrangementer. Bestyrelser og personale har været rundt og se boligerne, så de har et bedre kendskab til boligerne. Derudover bliver der kigget på de enkelte ledige boliger og undersøgt, hvorvidt der skal ske forandringer i boligerne.

Domea Randers

I regnskabsåret 2023 har Domea Randers haft fem afdelinger i drift.

Afdeling 13803 Falbeparken og afdeling 13801 Kaskelotten har en fin økonomi med lav tab ved lejeledighed. Dog har afdeling 13801 Kaskelotten en høj negativ opsamlet resultatkonto grundet forkert budgetteret ejendomsskatter, men dette er tilrettet i budgettet fremadrettet.

Afdelingerne 13803 Markedspladsen, 13808 GENbruget og 13811 Væksthuset har alle fået tilført midler i regnskabsåret 2023 i forbindelse med kapitaltilførselssagen.

Både boligorganisationen, kommunen og realkreditinstitutterne har sammen med Landsbyggefonden deltaget i kapitaltilførselssagerne. Hver afdeling har fået tilført 1,2 mio. kr., som skal være med til at nulstille den gæld, der er opbygget i afdelingerne frem til 1. juli 2023, primært på grund af tab ved lejeledighed i forbindelse med afdelingernes ibrugtagning. De tre afdelinger blev taget i brug under Covid-19 pandemien, hvilket gav udfordringer med udlejning i opstartsperioden, hvor der blev genereret store tab.

Administrator har fortsat stort fokus på at undgå tab ved lejeledighed i afdelingerne og få økonomien genoprettet og i balance. Der er i oktober 2024 kun en ledig bolig i afdeling 13803 Markedspladsen (ud af 32), to ledige boliger i afdeling 13808 GENbruget (ud af 56) og to ledige boliger i 13811 Væksthuset (ud af 72), hvilket er meget positivt.

Der er oparbejdet en ny gæld i regnskabsåret 2023 på grund af lejeledighed (primært i starten af året), men denne gæld kan håndteres i boligorganisationen, da tab ved lejeledighed er faldet markant. Tab ved lejeledighed ser også ud til at falde i regnskabsåret 2024.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang -711.232 kr., og den er reduceret med 865.023 kr. i løbet af året. Årsagen til den negative disponible saldo er, at dispositionsfonden har bidraget til dækning af terminsydelser for afdelingerne 13803 Markedspladsen, 13808 Genbruget og 13811 Væksthuset gennem 1/5-ordningen. For at sikre den fremtidige økonomi har boligorganisationen ansøgt om 1 mio. kr. fra Domea dk's fælles dispositionsfond i 2024, hvilket er godkendt. Beløbet står på en mellemregningskonto, da de ikke har haft brug for midlerne, men boligorganisationen kan trække på midlerne, hvis det bliver nødvendigt.

Grundet den negative dispositionsfond er boligorganisationen fritaget for at dække tab ved fraflytning og lejeledighed i alle fem afdelinger for regnskabsåret 2023. Tilsynet har ligeledes givet godkendelse til at dispositionsfonden er fritaget i regnskabsår 2024 og 2025.

Dispositionsfondsprognosen viser, at dispositionsfonden vil være positiv i år 2028. Det er afstemt med Landsbyggefonden, at dispositionsfonden er negativ frem til 2028, da man kan konkludere ud fra udlejningstallene, at økonomien vil rette sig, og da der er tale om en ung boligorganisation.

Tilsynet finder det meget positivt, at tab ved lejeledighed er faldet markant, og afdelingerne er tættere på at komme i balance regnskabsmæssigt end de foregående år, og at dispositionsfonden forventes at være positiv inden for en kort årrække.

Lejerbo Randers

Lejerbo Randers har i regnskabsperioden haft et tab ved lejeledighed på ca. 2,2 mio. kr., som er dækket af dispositionsfonden. Tabet er lidt mindre end regnskabsåret 2022, men stadig meget højt.

Administrator og bestyrelsen har et stort fokus på området, og har igangsat flere tiltag for at nedbringe lejeledigheden. Der er blandt andet besluttet huslejereduktion i en periode i en enkelt afdeling, hvilket har haft god effekt. Derudover er intensiveret på markedsføring af ledige boliger, og der er lavet 3D videoer af alle lejemål, som ligger på hjemmesiden. Endeligt har de fokus på at højne kvaliteten af lejemålene.

Da tab ved lejeledighed så værst ud var der ca. 30 ledige lejemål og pr. oktober 2024 er der kun 6 ledige lejemål i hele boligorganisationen, hvilket er meget positivt. Forventningen til tab ved lejeledighed i indeværende regnskabsår 2024 er således et mindre tab, og pr. oktober 2024 udgør tabet ca. 1,3 mio. kr.

Dispositionsfonden er faldet lidt i regnskabsåret. Dette skyldes nogle enkelte engangstilskud, der blev givet i 2023, og som ikke påvirker dispositionsfonden fremadrettet. Til trods for udlejningsvanskeligheder viser dispositionsfondsprognosen, at dispositionsfonden er positiv i hele den 10-årige periode, prognosen løber, hvilket er positivt.

Der er fortsat en del afdelinger, som har lave henlæggelser til vedligehold. Bestyrelsen og administrator har et stort fokus på området, og der bliver lagt en strategi for hver enkelt afdeling for at hæve niveauet af henlæggelser.

Nybyggerier og renoveringer

Der bliver over de kommende år bygget flere nye almene boliger i Randers Kommune. Lejerbo Randers har to nye afdelinger på vej i Harridslev og Spentrup, og Randers Boligforening af 1940 har to nye afdelinger på vej i henholdsvis Assentoft og Over Hornbæk. Alle nybyggerierne er almene familieboliger og tæt/lav boligbyggeri. Der blev prioriteret midler til projekterne i 2021.

Udover de fire nybyggerier er der også igangsat mange renoveringssager. Tilsynet oplever et stigende antal sager, da flere afdelinger i boligorganisationerne har igangsat renovering af blandt andet køkken, bad, vinduer, døre, fugtsikring, fjernvarme og kloakseparering. Tilsynet finder udviklingen positiv.

Derudover er der flere større helhedsplaner i gang. Senest er den store helhedsplan i Vorup i boligforeningen Kronjylland godkendt af byrådet den 28. oktober 2024, og renoveringsarbejderne til over 650 mio. kr. igangsættes i indeværende år.

Mølløvænget og Storgaarden har også helhedsplaner i afdeling 13 og 42. Helhedsplanen i afdeling 13 er afsluttet i 2024, og helhedsplanen i afdeling 42 forventes afsluttet inden for de næste fire måneder. Herefter skal tilsynet behandle skema C-sagerne.

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 har en helhedsplan, hvor renoveringsarbejderne er godt i gang, men de kender endnu ikke slutdatoen. Som en del af helhedsplanen blev der opført 11 nye boliger i en uudnyttet tagetage. De nye boliger står færdige.

Det er således samlet set tilsynets indtryk, at der sker en tiltagende renovering af den almene boligmasse i Randers Kommune.

Sammenfatning

Konklusionen er, at det går godt i boligorganisationerne i Randers, og at der overordnet set er sket en konsolidering af boligorganisationernes økonomi, men at flere boligorganisationer oplever en stigning i tab ved lejeledighed. Tilsynet følger udviklingen i samarbejde med boligorganisationerne, og der er et godt samarbejde.

Tilsynet følger fortsat Boligselskabet af 2014 tæt, og det er tilfredsstillende, at den 10-årige prognose for dispositionsfonden viser, at denne er positiv i hele perioden. Dog er tab ved lejeledighed steget, og det er et fokuspunkt, at denne udvikling standses, da boligorganisationen økonomi ikke kan bære dette.

Tilsynet følger desuden udviklingen i de tre nyeste afdelinger i Domea Randers tæt. Kapitaltilførelsessagerne fra 2023 har medvirket til, at afdelingerne står langt bedre i dag, og forventningen til tab ved lejeledighed er langt bedre end for et år siden. Det er forventningen, at der ikke vil være lejeledighed i usædvanligt omfang fremover. Tilsynet følger udviklingen i dispositionsfonden tæt, da denne vil være negativ frem til 2028, hvorefter den efter planen skal være positiv igen.

Tilsynet følger også udviklingen i Lejerbo Randers tæt og har særligt fokus på, at dispositionsfonden styrkes, samt at der ikke kommer yderligere uventede tilskud. Tab ved lejeledighed var i regnskabsåret fortsat på et meget højt niveau, men det forventes, at tabet vil falde markant i indeværende regnskabsår og til næste år.

Tilsynet har generelt fokus på udlejningen af den samlede boligmasse, herunder at der ikke bør ske yderligere generelle stigninger i tomgangsleje og heraf følgende lejetab.

Det er tilsynets klare opfattelse, at området har høj prioritet i boligorganisationerne og ved administratorerne, og der er igangsat flere tiltag for at forebygge fremtidig lejeledighed.

Tilsynet er trygge ved, at der på nuværende tidspunkt eller inden for få år henlægges i et tilstrækkeligt omfang i alle boligorganisationer. Alle boligorganisationer har et stort fokus på henlæggelser ved budgetlægning, og derudover der er lagt strategier herfor.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved orienteringen.

Bilag

Redegørelse, Domea Randers.pdf

Redegørelse, Lejerbo.pdf

Redegørelse, Randers Arbejderes Byggeforening af 1874.pdf

Redegørelse, Typograernes Stiftelse.pdf

Redegørelse, Randers Boligforening af 1940.docx

Redegørelse, Nørresundby Boligselskab.pdf

Redegørelse, Boligselskabet af 2014.pdf

Redegørelse, AB Andelsbo.pdf

Redegørelse, RandersBolig.pdf

Redegørelse, Mølløvænget & Storgaarden.pdf

Redegørelse, Boligforeningen Kronjylland.pdf

Punkt 141: Igangsætning af planlægning for bevarende lokalplan for Tjærby

01.10.00-P19-4-24

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning, som bl.a. omfatter nedrivning af tre udlænger på Salvej 11 i Tjærby. Stuehus og én udlænge er registreret som bevaringsværdige. Stuehus ønskes ikke nedrevet.

Ansøgningen er behandlet af miljø- og teknikudvalget, som besluttede, at der gives afslag til nedrivning af de tre udlænger i den firlængede struktur inkl. den bevaringsværdige udlænge.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes lokalplanlægning for ejendommen som omfatter et nedrivningsforbud. Derudover anbefaler forvaltningen at lokalplanen ligeledes omfatter hele landsbyen Tjærby.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Peter Møller Kjeldsen stemte imod,

Peter Møller Kjeldsen begærede sagen i byrådet med standsningsret.

Sagsfremstilling

På baggrund af en ansøgning om nedrivning af tre udlænger på Salvej 11 i Tjærby, hvor stuehus og én udlænge er bevaringsværdig, besluttede miljø- og teknikudvalget den 30. september 2024, at der skal gives afslag til nedrivning af de tre udlænger i den firlængede struktur inkl. den bevaringsværdige udlænge. Forvaltningen har derefter varslet og partshørt ejer, samt efterfølgende nedlagt et forbud mod nedrivningen.

Miljø- og teknikudvalgets behandling, inkl. fotos af ejendommen, kan ses i bilag 1.

Ansøger ønsker at nedrive i alt syv af ejendommens bygninger, heraf de tre udlænger, som indgår i den klassiske firlængede struktur med stuehus. De resterende bygninger, der ønskes nedrevet, er fire tiloversblevne landbrugsbygninger. Stuehus og maskinhal på ejendommen ønskes ikke nedrevet.

Ansøger har i forbindelse med ansøgning om nedrivning ikke indikeret ønske om opførelse af nye bygninger på ejendommen. Ansøgning om nedrivning begrundes med, at bygninger er begyndt at vælte selv. Se høringssvar i bilag 2.

Nuværende planforhold

Lokalplaner

Tjærby er ikke omfattet af en lokalplan. Idet der ikke er en lokalplan for landsbyen, er der heller ikke nedrivningsforbud eller bygningsregulerende bestemmelser konkret for Salvej 11 eller generelt for Tjærby. Nedrivning af bygninger, som nærværende ansøgning, kan kun undgås med nedlæggelse af et §14 forbud i henhold til planloven. Et forbud i henhold til planloven betyder, at der inden for et år skal udarbejdes et forslag til lokalplan, der indeholder et nedrivningsforbud for ejendommen, ellers annulleres forbuddet.

Kommuneplanen

Tjærby er i kommuneplanen udlagt ved ramme 5.20.BE.1, som er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er på 30 % og maks. etageantal på 1,5 i maks. 8,5 meters højde. Eventuel ny planlægning vil ikke ændre på dette.

Tjærby's bebyggelse er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for kulturarv, idet flere bygninger er udpegede som bevaringsværdige og landsbyen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Det fremgår af udpegningen af kulturmiljøer, at de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier i de bevaringsværdige bygninger så vidt muligt skal bevares og gerne forbedres. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændring af facader skal der så vidt muligt tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og markant beliggende bygninger. Bevaringsværdige bygninger og kulturhistorisk værdifulde samlede bebyggelser skal respekteres, og så vidt muligt sikres gennem lokalplanlægning.

Bevaringsværdige bygninger

Bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 er optaget i kommuneplanen og defineret som høj bevaringsværdi. Udpegningerne af nærværende områdes bevaringsværdige bebyggelse stammer tilbage fra udpegninger, hvor man registrerede bygninger opført frem til år 1940. I henhold til kommuneplanen undersøges bygninger opført frem til og med 1960 for bevaringsværdi, hvorfor evt. ny planlægning vil omfatte en ny registrering af landsbyens bebyggelse.

Kulturmiljø

Tjærby er i Kommuneplan 2021 udpeget som kulturmiljø. Som de andre ”nære byer”, Vestrup og Albæk, så er udpegningen netop begrundet i gårdenes placering ved engområderne. I kommuneplanens mål for kulturmiljøer er det beskrevet, at byrådet vil værne om den lokale kulturarv i byer og landsbyer, der giver særpræg og historisk identitet. Det er ydermere beskrevet i retningslinjerne, at de bærende værdier indenfor kulturhistorie, arkitektur og integritet skal indtænkes som ressource i forbindelse med byggeri og omdannelse.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Principper for planlægningen

Miljø- og teknikudvalget behandlede i februar 2024 en lignende ansøgning om nedrivning i Tjærby, hvor udvalget besluttede at tillade nedrivning af en firlænget gård, hvor ejers ønsker var at opføre ny tilsvarende bebyggelse med en ny anvendelse.

Forvaltningen anbefaler derfor, at nærværende udarbejdelse af forslag til lokalplan, udover at omfatte Salvej 11, også bør omfatte hele landsbyen Tjærby, da den oprindelige bebyggelsesstruktur med firlængede gårde er vigtig at opretholde, fordi de udgør et helt særligt præg for opfattelsen af kulturmiljøet og landsbyen. Ved at lade forslaget omfatte hele byen omfattes således også resten af landsbyens ejendomme, hvorved der fremadrettes sikres en helhedstænkning for landsbyen. Samtidig vil krav til ny bebyggelse på Tjærbyvej 206 blive indarbejdet, såfremt udvikler af ejendommen har mulighed for at fremsende fyldestgørende projektmateriale i tide. Ejere af Tjærbyvej 206 fik nedrivningstilladelse til at nedrive bl.a. ejendommens fire længer i marts 2024. I denne sag var miljø- og teknikudvalget bl.a. enige om, at ny bebyggelses udtryk på dette sted i videst muligt omfang skal bevare de oprindelige bygningers, bl.a. ved indgang gennem en port og fastholdelse af bygningernes krop og udtrykket langs Tjærbyvejs forløb, så helhedsindtrykket af landsbyens kulturmiljø understøttes.

Tjærby er sammen med Vestrup, Albæk og Østrup en af ”De Nedre Byer”. Tilnavnet refererer, med undtagelse af Østrup, til landsbyernes placering nedenfor morænebakkerne på kanten af det flade marine forland ud til Randers Fjord, hvor vejen mellem landsbyerne i dag også løber. Landsbyerne er kendetegnede ved, at mange af landsbyernes gårde er store firlængede gårde ofte beliggende syd for landevejen.

Hvis strukturen forsvinder ved enkeltstående nedrivninger af bl.a. udlænger, så forsvinder fortælle værdien for ”De Nedre Byer” også, og dermed forsvinder en vigtig kulturhistorisk fortælling om Randers. Ny planlægning vil have fokus på at sikre landsbyens huse og gårde, de særlige gårdstørrelser og volumen både i forbindelse med bygningsbevaring og ved f.eks. nybyg.

Forvaltningen vurderer desuden, at en lokalplan for Tjærby, ud over at have fokus på landsbyens bevaringsværdier, også bør sikre anvendelsesændringer i forhold til tiloversblevne landbrugsbygninger og give mulighed for og sikre, at de på sigt kan omdannes og transformeres til andre anvendelser og fx andre boformer.

Hermed er det forvaltningens vurdering, at hver enkelt ansøgning om nedrivning eller projekt i forhold til nybyg i Tjærby, ikke udløser længerevarende lokalplanprocesser for hver enkelt ejendom, men at nærværende planlægning i stedet er rettidig omhu for at sikre både landsbyens kvaliteter og muligheden for udvikling.

Tjærby er den af ”De Nedre Byer”, der ligger tættest på Randers og på Dronningborgs nyere boligområder, hvorfor opfattelsen af Tjærby som et unikt landsbysamfund også omfatter sårbarheden over for at blive opslugt af de nye

boligområder i Dronningborg, der breder sig mod øst og dermed nærmer sig Tjærby. Dette sætter Tjærby under pres, og det risikeres at grænserne mellem land og by udviskes. Ny planlægning vil derfor have fokus på at Tjærbys karakter som fritliggende landsby bevares, da det vurderes som en klar styrke for landsbyen.

Bygningsfredningsloven

I henhold til bygningsfredningsloven §18 skal ejer have meddelt hvorvidt kommunen ønsker at nedlægge forbud mod nedrivning inden for to uger efter udløbet af den offentlige bekendtgørelse af ansøgningen. Bygningsfredningslovens tidsfrist er overskredet i nærværende sag og der er risiko for at sagen påklages til planklagenævnet.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen medfører ikke udgifter for kommunen.

I særlige tilfælde er der risiko for, at taksationsmyndigheden kan forlange, at kommunen overtager en bevaringsværdig bygning, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. lokalplanens krav om bevaring af en bygning, er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet et nedrivningsforbud.

Hvad angår Salvej 11, så vurderer forvaltningen, at ejendommens nuværende tilstand skyldes manglende vedligehold og at en evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdi, men derimod i ejendommens stand. Det medfører efter praksis ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive end at anvende den eksisterende bygningsmasse. Det er derfor forvaltningens vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig af Salvej 11.

Nedrivningsforbud vil, ved lokalplan for hele Tjærby, omfatte flere bygninger i landsbyen, hvorfor risikoen for kommunalovertagelse er til stede i andre fremtidige konkrete sager i landsbyen.

Bilag

Høringssvar 24.10.2024_med bilag

Dagsordenspunkt for MTU den 30. sept. 2024_ Salvej 11 i Tjærby

Punkt 142: Budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 30. september 2024 på erhvervs- og planudvalgets område

00.30.00-S00-3-23

Resumé

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 30. september 2024. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg.

Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2024-27. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 16. december 2024.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at budgetopfølgningen inkl. bevillingsansøgninger godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

Godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

På erhvervs- og planudvalgets område viser budgetopfølgningen pr. 30. september 2024 et forventet forbrug på 15,9 mio. kr. svarende til et mindreforbrug på 1,3 mio. kr. Den overførte opsparing fra 2023 på 6,7 mio. kr. forventes således øget til en overførsel til 2025 på 8,1 mio. kr. I forhold til opfølgningen pr. maj er forbrugsskønnet nedjusteret med 1,8 mio. kr. på tværs af projekterne.

For anlæg, skattefinansierede viser budgetopfølgningen et forventet samlet forbrug på 20,5 mio. kr. Da korrigeret budget ekskl. overførsler udgør 15,8 mio. kr., viser årets resultat et merforbrug på 4,7 mio. kr. Den overførte opsparing på 26,3 mio. kr. fra 2023 forventes dermed nedbragt til 21,6 mio. kr., som overføres til 2025. I forhold til opfølgningen pr. maj er forventet forbrug nedjusteret med netto 4,3 mio. kr. Nedjusteringen vedrører Flodbyen samt Midtbystrategien.

Der søges om nedskrivning af anlægsbevilling vedrørende midtbystrategi med 0,9 mio. kr. i forhold til tidligere frigivet midler, da der i budgetaftale 2025-2028 er indarbejdet en besparelse på 1,0 mio. kr.

For anlæg, jordforsyning viser årets resultat en forventning om en merudgift på 4,8 mio. kr. i forhold til korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsændringer. Den overførte opsparing fra 2023 forventes således nedbragt til 167,9 mio. kr., som overføres til 2025. I forhold til opfølgningen pr. maj er der tale om en forbedring på 7,7 mio. kr., som primært skyldes, at udgiften til signalanlæg ved Danish Crown Vej er udskudt til 2025.

Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 0,2 mio. kr. til indtægter, da der er solgt flere mindre arealer end budgetteret samt om rådighedsbeløb til provenu for salg af småarealer.

Økonomi

Nedenstående tabel viser de samlede bevillingsmæssige ændringer på erhvervs- og planudvalgets område som følge af budgetopfølgningen.

De samlede bevillingsmæssige ændringer udgør netto 0 kr. i 2024. Herudover søges der samlet set om nettoanlægsbevilling for -1,1 mio. kr.

I forventninger til regnskabet er der taget højde for de bevillingsmæssige ændringer, som følger af budgetopfølgningen.

Bevillingsansøgninger (mio. kr.)	2024	2025	2026	2027	Anlægsbevillinger
Skattefinansierede anlæg					-0,9
Jordforsyning	0,0				-0,2
I alt	0,0				-1,1

Note: Minus angiver indtægter, plus angiver udgifter.

Serviceammen

Der søges ikke om bevillingsmæssige ændringer.

Skattefinansierede anlæg

Bevillingsansøgninger (mio. kr.)	2024	2025	2026	2027	Anlægsbevillinger
Midtbystrategi					-0,9
I alt					-0,9

Note: Minus angiver indtægter, plus angiver udgifter

Anlægsbevillinger

Midtbystrategi: Der søges om nedskrivning af anlægsbevilling med 0,9 mio. kr. i forhold til tidligere frigivet midler, da der i budgetaftale 2025-2028 er indarbejdet en besparelse på 1,0 mio. kr.

Jordforsyning

Bevillingsansøgninger (mio. kr.)	2024	2025	2026	2027	Anlægsbevillinger
Køb og salg af småarealer	-0,2				-0,2
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	0,2				
I alt	0,0				-0,2

Note: Minus angiver indtægter, plus angiver udgifter

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger

Køb og salg af småarealer: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 0,2 mio. kr. til indtægter, da der er solgt flere mindre arealer end budgetteret.

Rådighedsbeløb

Salg af grunde, erhvervsformål, ramme: Provenu for salg af småarealer tilgår rammen

Omplaceringer mellem bevillingsområderne

Der foretages ikke omplaceringer inden for bevillingsområderne.

Bilag

Erhvervs- og planudvalget – budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 30. september 2024

Punkt 143: Igangsætning af planlægning for 'Fælleren' i Mellerup, Amtsvejen 136

01.02.03-P16-1-24

Resumé

Forvaltningen foreslår at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2021 for 'Fælleren' i Mellerup.

Planlægningen sker i forlængelse af den igangsatte områdefornyelse i Mellerup for bl.a. at give mulighed for at opstille legeredskaber i området.

Området indgår ikke i kommuneplanen i dag.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages et tillæg til kommuneplanen, så der efterfølgende kan meddeles landzonetilladelse. Udvalget skal beslutte, om udarbejdelse af plangrundlag skal igangsættes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på mødet den 30. januar 2023 et program for områdefornyelsen i Mellerup. I programmet indgik det bl.a. at udvikle opholds- og legemulighederne på 'Fælleren' i Mellerup, som er byens fælles grønne område og mødested.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at opstille legeredskaber i området, og der er sideløbende etableret et regnvandsbassin i området. Uddrag fra ansøgningen findes i bilag 1.

Projektområdet omfatter et kommunalt areal, der i dag anvendes til grønt område med madpakkehus. Da området ikke indgår i den gældende Kommuneplan 2021, kan der først gives landzonetilladelse til at opstille flere legeredskaber, når der er gennemført ny planlægning.

Projektforslaget indeholder et legetårn, en svævebane, amfiscene, gynger og forskellige klatreelementer.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan, og det er ikke udlagt i kommuneplanen. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Området er omfattet af retningslinjer for:

- Kystnærhedszonen
- Stormflod/oversvømmelsesrisiko – den østlige del af området er omfattet
- Bilag IV-arter – der er potentielt odder i bækken syd for området
- Potentielle naturområder – den nordlige del ('Fælleren') indgår i udpegningen
- Potentielle økologiske forbindelseslinjer – hele området indgår i udpegningen
- Grønt Danmarkskort - hele området indgår i udpegningen
- Særlige landskabelige interesser - hele området indgår i udpegningen af de flade enge ved Albæk, Mellerup m.fl /kulturhistorisk landskab
- Lavbund og mulige vådområder - hele området indgår i udpegningen

Det vurderes i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer at udlægge et rekreativt område med begrænsede byggemuligheder i området.

Hele Mellerup ligger indenfor kystnærhedszonen, og området knytter sig til den eksisterende by bag eksisterende bebyggelse i en afstand af 650 m fra kysten. En anvendelse til rekreative formål kan understøtte retningslinjerne om potentielle naturområder, økologiske forbindelseslinjer og grønt Danmarkskort.

Området indgår i en større udpegning af et kulturhistorisk landskab med flade enge ved Tjæreby, Vestrup, Albæk, Støvringgård og Mellerup. En rekreativ anvendelse vurderes ikke at være i konflikt med denne udpegning.

Der er allerede etableret et mindre vådområde nord for Amtsvejen samt et regnvandsbassin mod øst indenfor et mindre areal, der er udpeget med risiko for stormflod/oversvømmelse.

Syd for området er der en mindre fredskov, som afkaster 300 meter skovbyggelinje ind i området. Kommunen kan meddele dispensation fra skovbyggelinjen.

Principper for planlægningen

Tillæg til kommuneplanen har til formål:

- at udlægge et nyt rammeområde 5.06.R.4 med en anvendelse til rekreative formål, natur og tekniske anlæg (regnvandsbassin og parkering). Byggemulighed fastlægges kun til mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.
- at udvide det eksisterende rammeområde 5.06.R.1 mod nord, så der bliver sammenhæng mellem de rekreative områder. Området har ingen byggemulighed. Den private ejer af arealet er umiddelbart indforstået hermed.

Samtidig foreslås det:

- at lave en mindre justering af afgrænsningen af det eksisterende boligområde (rammeområde 5.06.B.1), så det følger matrikelskel og udvides ca. 380 m² mod øst.

Et oversigtskort med de foreslåede rammeændringer er vist på bilag 2.

Fordebat

Planloven blev ændret 28. december 2023, og det er ikke længere et krav at gennemføre fordebat.

I den konkrete sag anvendes området allerede til rekreative formål i dag, og der er tale om begrænsede øvrige ændringer. Forvaltningen foreslår derfor, at planlægningen igangsættes uden fordebat.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

En indledende screening viser ingen umiddelbare konflikter eller behov for at udarbejde miljøvurdering.

Økonomi

Økonomiske forhold i projektet er håndteret i forbindelse med områdefornyelsen.

Bilag

Uddrag fra ansøgning

Oversigtskort over udkast til ændring af kommuneplanens rammer

Punkt 144: Forslag til Lokalplan 754 og Kommuneplantillæg 25 Boliger og bosted ved Søndergade i Asferg

01.02.05-P16-24-24

Resumé

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et område i Asferg. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet Forslag til Lokalplan 754 samt Forslag til tillæg 25 til kommuneplan 21.

Den nye planlægning giver mulighed for anvendelse af et areal, delvist til boligformål og delvist til offentlige formål.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og flytter desuden et i kommuneplanen udlagt tracé til en omfartsvej, hvorfor der er udarbejdet et Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2021.

Byrådet skal beslutte, om forslagene skal sendes i offentlig høring. Desuden skal byrådet beslutte, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 754 og Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2021 godkendes til offentlig høring i 8 uger
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 08.08.2024 igangsat planlægning for et areal ved Søndergade syd for Asferg. Planlægningen skal muliggøre etablering af et nyt boligområde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt en institution i form af et bosted til borgere med særlige behov. Desuden ønskes mulighed for ændret anvendelse af et delområde i området ved Allégården, der p.t. er omfattet af lokalplan 657, således det også bliver muligt at opføre tæt-lav bebyggelse her.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 754, der er i bilag 1, og Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2021, der er i bilag 2.

Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter et areal på ca. 3 ha, der ligger i landzone og anvendes som landbrugsareal, samt et areal på ca. 0,3 ha, der ligger i byzone. men endnu ikke er bebygget.

Lokalplanforslaget

Forslaget til lokalplanen udlægger området delvist til offentlige formål og delvist til boligformål med mulighed for at etablere et bosted samt tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er opdelt i to områder. Det største område er beliggende langs Søndergade syd for Asferg. Her tættest på Søndergade giver lokalplanen mulighed for etablering af et bosted til borgere med særlige behov. Længere inde i området kan der etableres tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Denne del af lokalplanens område kobles med stiforbindelser op til den eksisterende by mod nord ved Allégården og Æblehaven.

Det er intentionen, at det nye område skal opleves som en harmonisk udvidelse af byen og lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses til den eksisterende by. Boligerne skal derfor opføres i blank tegl med mulighed for detaljer i træ og tage skal udføres som sadeltag. Lokalplanen sikrer også etablering af beplantning og fælles opholdsarealer samt et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand fra veje og parkeringspladser.

Der er et beskyttet dige langs lokalplanens vestlige skel. Lokalplanen sikrer bevarelsen af diget.

En mindre del af lokalplanens areal er beliggende lidt mod nord ved Allégården i et område, der i dag er omfattet af Lokalplan 657. Lokalplan 657 er opdelt i flere delområder, og inden for delområdet for denne mindre del gives der mulighed for at anvende området til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Området er blevet udstykket til 4 parcelhusgrunde (åben-lav) og der er opført et parcelhus, mens de 3 resterende grunde er ubebyggede og har vist sig svære at sælge. Ejerne af grundene, som også ejer arealet for nærværende lokalplan, ønsker derfor mulighed for, at området både kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Dette kræver, at der udarbejdes ny planlægning, og derfor er arealet medtaget i nærværende lokalplan, så det nu bliver muligt at anvende området til begge slags boligbebyggelser. Både tæt-lavt og åbent-lavt boligbyggeri vil passe fint ind sammen med det eksisterende boligbyggeri i området.

De øvrige bestemmelser i Lokalplan 657 gælder stadig for dette lille område.

Gældende lokalplan

Den nordligst beliggende del af lokalplanens område er omfattet af Lokalplan 657, som fortsat vil være gældende bortset fra anvendelsesbestemmelsen, som ændres for det konkrete areal, så det bliver muligt at etablere både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Forhold til kommuneplanen

Den nordligst del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 udlagt til boligformål, rammenummer 4.04.B.1. Den største del af lokalplanområdet er ikke rammelagt, men er udpeget til mulig fremtidig byvækst i kommuneplanen. Inden for lokalplanens område er der i Kommuneplan 2021 udpeget et tracé til en omfartsvej.

Området er desuden omfattet af retningslinjer for ønsket skovrejsning samt oversvømmelsesrisiko ved skybrud.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da størstedelen af området ikke indgår i kommuneplanen og da der er udpeget et tracé til en omfartsvej tværs igennem lokalplanområdet. Derfor er Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2021 udarbejdet. Med tillægget udlægges to nye rammer: En ramme til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og en ramme til offentlige formål i form af en døgninstitution, et bosted for borgere med særlige behov. Tillægget flytter desuden udlægget til omfartsvejen længere mod syd og ud af lokalplanområdet.

Miljøvurdering

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

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planforslagene omhandler et mindre område på lokalt plan
- indenfor planernes område findes der ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens §3, særlige værdifulde landskaber eller lign.
- planforslagene vil ikke medføre væsentlig mere trafik, behov for parkering, røg, støj eller lugt
- på det foreliggende vidensniveau, vurderes den ændrede linjeføring af den planlagte omfartsvej ikke at påvirke det eksisterende miljø væsentligt, da der ikke planlægges for etablering af vejen, men udelukkende flyttes en eksisterende retningslinje for en linjeføring til et lidt ændret forløb

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved planlægningen.

Eventuel etablering af bosted forudsætter særskilt politisk stillingtagen.

Hvis boligbebyggelsen etableres før omfartsvejen, skal kommunen etablere en støjvold, hvis der behov for det på anlægstidspunktet for vejen. En eventuel støjvold formodes at kunne etableres med overskudsjord fra arbejdet med anlæg af omfartsvejen, hvorfor det kun vil udgøre en mindre post i det samlede anlægsbudget for vejen.

Hvis en ejendom, der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen, kræve ejendommen overtaget af kommunen. Da det er grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, har ejeren på kommunens opfordring fraskrevet sig retten til, at kommunen overtager ejendommen.

Planlægningen nødvendiggør flytning af byskilt. Udgiften hertil afholdes indenfor Veje og trafiks driftsbudget.

Bilag

Bilag 1 Forslag til lp 754 Boligområde ved Søndergade i Asferg - til fremlæggelse

Bilag 2 Kp-tillæg 25 Boliger og bosted ved Søndergade i Asferg

Punkt 145: Lukket: Salg af fast ejendom

82.02.00-G10-5-24

Punkt 146: Anmodning fra Claus Berggren, Venstre, vedr. Houmarksvej 136, Bjergby

00.01.00-G01-257-24

Indstilling

Sagen forelægges til drøftelse

Beslutning

Drøftet.

Sagen sættes på miljø- og teknikudvalget til beslutning, Forvaltningen undersøger, om landbrugspligten kan ophæves som anført af borgeren.

Sagsfremstilling

Claus Berggren, Venstre, har i mail af d. 11. november 2024 fremsendt følgende:

Hej Claus

Tak for snakken

Hermed beskrivelse af det omtalte jordstykke og bygning.

Jeg har siden den oprindelige henvendelse ved Annie, måttet definere hvorledes det skal gøres hvis det skal blive en helhed.

Så ønsket er:

At overtage det på billedet afgrænsede område i regi af et selskab, som ville skulle stå for udlejning af bygningen til Bjergby Handel ApS, som herefter vil benytte den til lager af redskaber til landbrugs og entreprenør maskiner. Om alt går som det skal, vil jeg med tiden søge at få hele arealet benyttet.

Jeg har haft kontakt med landbrugsstyrelsen, som vil nedlægge landbrugspligten såfremt kommunen vil udstede en landzonetilladelse.

Det fordeler sig ca. men 50% landbrugsjord og 50% bygning og omgivelser

Huset er idag ubenyttet og ikke vedligeholdt, hvorfor det på landsbyplan også vil bidrage oprydning og fremdrift i byen. Hvor der de senere år er ofret megen tid og økonomi på forsamlingshuset. Men vi desværre ser flere huse i forfald, hvorfor spiralen er nedadgående.

Skal der bruges yderligere oplysninger skal jeg gerne finde disse frem

Venlig hilsen

*Lars Iversen
Bjergby Handel ApS
Telefon 26210909*

Bilag

Total.pdf

Punkt 147: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.