

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 21-01-2021

Mødedato Torsdag d. 21. januar 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 615 og Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 - Etageboliger ved Niels Brocks Gade 1. Endel	3
Forslag til Lokalplan 695 for boligområde ved Jennumvej i Spentrup og Forslag til Tillæg 43 til Ko	6
Forslag til Lokalplan 716 og Forslag til Tillæg 59 til Kommuneplan 2017, Dagligvarebutik ved Gl.	9
Forslag til Lokalplan 724 Boliger ved Bækengen i Harridslev og miljøscreening. Vedtagelse af fors	12
Igangsætning af planlægning for ny erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 3	14
Igangsætning af lokalplan for skolebyggeri ved C La Cour Skolen.....	17
Status på projekter og revideret parkeringsstrategi for Sporbyen.....	20
Igangsætning af planlægning for vejadgang samt parkering i bygning F i Sporbyen.....	22
Igangsætning af planlægning for revideret projekt syd for sporene i Sporbyen.....	24
Godkendelse af frasalg og likvidation af almen boligafdeling.....	27
Overdragelse af arealer til Randers Regnskov.....	29
Prioritering af midler til nye almene boliger.....	31
Lukket.....	34
Sagsbehandlingsfrister i Randers Kommune.....	35
Sagsstyringsliste pr. 15. januar 2021.....	36
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 21. januar 2021.....	37

Punkt 1: Lokalplan 615 og Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 - Etageboliger ved Niels Brocks Gade 1. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-104-18

Resume

Den 2. marts 2020 vedtog byrådet forslag til Lokalplan 615 for etageboliger ved Niels Brocks Gade 1 og forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af ny bebyggelse med to bygninger i 4-6 etager placeret oven på den eksisterende kælderetage på ejendommen Niels Brocks Gade 1, hvor kælderetagen kan indrettes til parkeringskælder, samt et mindre parkeringsareal på ejendommen Niels Ebbesens Gade 6.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 57 høringsvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringsvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 615 og forslag til Tillæg 31 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 den offentlige bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

Indstilles godkendt med 3 stemmer for. Imod stemte Frank Nørgaard.

Mogens Nyholm, Steen Bundgaard og Henning Jensen Nyhuus tog forbehold.

Udvalget beder forvaltningen gå i dialog med bygherre om materialevalg.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 2. marts 2020 forslag til Lokalplan 615 for etageboliger ved Niels Brocks Gade 1 og forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017. Lokalplanforslaget er udarbejdet i et samarbejde mellem forvaltningen og bygherrers konsulent. Planforslagene kan ses i hhv. bilag 1 og bilag 2.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at opføre ny bebyggelse med to bygninger i 4-6 etager placeret oven på den eksisterende kælderetage, hvor kælderetagen kan indrettes til parkeringskælder.

Den sydlige bygning består af fire bygningsdele, der fra syd (ved Niels Brocks Gade) mod nord kan opføres i 4 til 6 etager. Den nordlige bygning består af to bygningsdele, der fra nord (ved Niels Ebbesens Gade) mod syd kan opført i 4 og 5 etager.

Ny bebyggelse kan maksimalt opføres til en højde af 21 meter og bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 185 for lokalplanens område.

På ejendommen Niels Ebbesens Gade 6 giver lokalplanforslaget mulighed for at etablere et mindre parkeringsareal.

Forslag til Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at:

- etablere byggeri med et etageantal på højst 6 etager,
- etablere byggeri med en maksimal højde på op til 21 meter, og
- etablere byggeri med en bebyggelsesprocenten på op til 185.

Planforslagene var været i offentlig høring i perioden fra 6. marts 2020 til 1. juli 2020, hvor kommunen modtog 57 høringsvar.

Borgermøde

Der har været afholdt offentligt borgermøde 24. juni 2020 på Randers Rådhus om planforslagene. På grund af de dagældende COVID19-regler for forsamlingsforbud blev borgermødets samlede deltagerantal begrænset til 50 deltagere - med plads til 43 deltagere ud over repræsentanterne fra forvaltning og bygherrer. På borgermødet deltog 16 borgere, som havde tilmeldt sig arrangementet, og det blev efterfølgende vurderet at ca. 21 deltagere fulgte borgermødet via web-transmissionen.

Debatten handlede om bl.a. bebyggelsens udseende og omfang, samt skyggekast og indkigsgener. Foruden kvarterets trafikale udfordringer og parkering, samt bekymringer for byggeriets anlægsfase og byggeskader.

Forvaltningens opsamling på borgermødet er i bilag 3.

Høringssvar og forslag til ændringer

For at kunne facilitere et fysisk borgermøde i den offentlige høringsperiode vedtog byrådet 27. april 2020 af forlænge den offentlige høringsfrist til 1. juli 2020. Høringsperioden, der oprindeligt var på 8 uger, blev hermed sammenlagt 16 uger og 5 dage. Der er i høringsperioden kommet 57 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/etageboliger-ved-niels-brocks-gade-1/>

Høringssvar modtaget med mail fra Banedanmark og Museum Østjylland er i bilag 4.

Høringssvarene omhandler:

Tilfredshed med planforslagene

Bebyggelsens udseende og omfang

Skyggekast, udsigt og indkigsgener

Trafik og parkering

Tøjhushavekvarterets egenart

Anlægsfasen, byggeskader, forsikring mv.

Økonomiske konsekvenser

Kommentar til skitse materiale fra igangsætningssagen

Kommentar til fordebatten

Kommentarer til borgermødet

Forvaltningen gennemgår i bilag 5 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

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

Supplerende materiale med skyggediagrammer

Oprindeligt blev der udarbejdet skyggediagrammer ifm. det projektmateriale som blev vedlagt igangsætningssagen. Efter fordebatten, hvor det blev besluttet at reducere bebyggelsen med én fuld etage, blev der ikke udarbejdet et revideret materiale med skyggediagrammer af det reducerede byggeri.

Som et resultat af borgermødets drøftelse om bebyggelsens skyggekast blev der efterfølgende fremført ønske om at få redegjort for det reviderede projekts skyggepåvirkning af omgivelserne.

Skyggediagrammerne er udarbejdet af COWI og byggefeltene er rejst til den maksimalt tilladte topkote jvf. forslag til Lokalplan 615. Der er beregnet skyggekast, fra de rejste byggefelt, for den 21. juni (sommersolhverv), henholdsvis den 21. marts og den 21. september (jævndøgn) og den 21. december (vintersolhverv). Der er beregnet skygger på det tidspunkt som uret viser, og det er angivet på

skyggediagrammerne om der er sommertid den pågældende dato.

Skyggediagrammer og skråbillede-visualiseringer med bygningsvolumener findes i bilag 6.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet da der har været afholdt fordebat.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 615

Forslag til Tillæg 31, Kommuneplan KP 2017

Opsamling - Borgermøde om Niels Brocks Gade 1

Høringssvar fra Banedanmark og Museum Østjylland

Høringsnotat - Behandling af høringssvar

Reviderede skyggediagrammer

Præsentation - Forslag til Lokaplan 615

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 695 for boligområde ved Jennumvej i Spentrup og Forslag til Tillæg 43 til Kommuneplan 2017. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-24-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et nyt boligområde ved Jennumvej i Spentrup.

Den nye planlægning giver mulighed for 34-36 tæt-lav boliger.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 43 til kommuneplanen. Der har været afholdt fordebat, hvor der er kommet 3 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 695 og Forslag til Tillæg 43 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.-2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 23. maj 2019 igangsat planlægning for boliger ved Jennumvej i Spentrup.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 695 og Forslag til Tillæg 43 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og bilag 2.

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

Planforslagene omfatter en udstykning med mulighed for 34-36 boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse. Ejendommen er privatejet og er i dag delvist anvendt som automekaniker og landbrugsjord. Vandmiljø Randers ejer det sydlige areal hvor der er etableret regnvandsbassin.

Projektet forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke er registreret som bevaringsværdig.

Området er ca. 3,3 ha og afgrænses mod nord og vest af bebyggelse, mod øst og syd af Birke alle og åbne marker. Området vejforsynes via Jennumvej.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål med mulighed for tæt-lav bebyggelse, rekreative formål samt et regnvandsbassin.

Lokalplanforslaget inddeler området i 2 delområder. Delområde I udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse samt fælles opholdsarealer. Delområde II udlægges til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin.

Bebyggelsen nord for den øst-vest gående fordelingsvej kan opføres i maks 2 etager i en højde af maks 8,5 meter.

Bebyggelsen syd for den øst-vest gående fordelingsvej kan opføres i maks 1 etage med en højde på maks 6 meter.

De omkringliggende huse har primært facader i tegl og saddeltag eller valmet tag. For at skabe sammenhæng med omgivelserne, skal bebyggelse inden for lokalplanens område opføres med facader i blank murværk, træ eller en kombination heraf.

Hvis mere end 50 % af boligbebyggelsens facade består af træ, skal tage opføres som saddeltag, for at tilpasse arkitekturen til den omkringliggende bebyggelse.

Forhaverne ved de smalle grunde vil blive præget af belægning. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at hegn i skel mellem forhaverne skal etableres som levende hegn. Dette skal være med til at sikre et grønt udtryk langs boligvejen.

Lokalplanområdet ligger i et område med en naturlig lavning, og lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til regnvandshåndtering og klimatilpasning via terrænreguleringer.

Lokalplanen sikrer, at området kobles på bydelens øvrige stinet via en stiforbindelse mod vest til den eksisterende sti der løber langs lokalplanens vestlige grænse.

Gældende lokalplan

Området er delvist omfattet af gældende Lokalplan 262-P. Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 695.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da hele lokalplanområdet ikke er rammebelagt. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 43 til kommuneplanen. Med tillægget udlægges en ny ramme til boligformål som gælder for lokalplanens område. Bolig- og erhvervsrammen aflyses og arealet overføres til centerrammen. Der udlægges en ny ramme til regnvandsbassin. Samtidig reduceres en boligramme i den nordøstlige del af Spentrup, dette område er kommunalt ejet.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 26.10.2020 til den 09.11.2020.

Der er i alt kommet 3 hørings svar i fordebatten. De kan ses på høringsportalen via dette link:

<https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/boligomraade-og-regnvandsbassin-ved-jennumvej-i-spenstrup-fordebat/>

2 af hørings svarene omhandler bekymringer angående udnyttelsen af området. Bebyggelse er ikke ønsket, da det ifølge hørings svaret vil betyde fald i ejendomsværdi for naboer, øget trafik, fratage udsigt og fald i livskvalitet. Svarene indeholder forslag til kun at bygge én række huse, flytte projektet om på modsatte side af Birke Allé og/eller i stedet etablere en park i området.

Ét af hørings svarene er fra Museum Østjylland, som redegør for tidligere forundersøgelse på arealet og hvordan eventuelle fortidsminder skal håndteres.

Svarene har ikke medført ændringer af forslag til kommuneplantillægget.

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:

- Planerne omfatter et mindre område på lokalt plan
- Planerne område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens §3.
- Planerne vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.
- Der forventes med planerne en øget trafikmængde på Jennumvej. Stigningen vurderes ikke værende væsentlig, og det vurderes, at det eksisterende trafiknet kan håndtere dette.
- Planerne indeholder bestemmelser som skal beskytte boliger mod trafikstøj
- Planernes område ligger i område med drikkevandsinteresser. Planlægningen muliggør ikke arealanvendelse der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Delegation

Vedtagelse af planerne kan ikke delegeres, da kommuneplantillægget omfatter kommunalt ejet areal.

Økonomi

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

Der udtages et kommunalt ejet areal fra kommuneplanen, som var udlagt til boligformål. Arealet er ikke lokalplanlagt, men der udgår således potentielle muligheder for udstykning og salg af kommunale grunde, og dermed indtægt fra det.

Bilag

Forslag til Lokalplan 695_Boliger ved Jennumvej i Spentrup

Forslag til Tillæg 43 til kommuneplan 2017 - Boliger og regnvandsbassin ved Jennumvej i Spentrup

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 716 og Forslag til Tillæg 59 til Kommuneplan 2017, Dagligvarebutik ved Gl. Grenåvej i Drastrup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-13-20

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for en dagligvarebutik ved Gl. Grenåvej i Drastrup.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre en bygning til lokalområdets forsyning af dagligvarer. Byggeriet må opføres i 1 etage med et samlet bygningsareal på 1.200 kvm.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 59 til kommuneplanen.

Da planlægningen fordrer en ændring af kommunens vejanlæg, som vejforsyninger området, har projektudvikler sendt Randers Kommune et forslag til udbygningsaftale.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. **at** forslag til Lokalplan 716 og forslag til Tillæg 59 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 8 uger,
2. **at** forslag til udbygningsaftale godkendes til offentlig høring sammen med planforslagene,
3. **at** der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget vedtog 30. april 2020 at igangsætte planlægning for en ny dagligvarebutik ved Gl. Grenåvej i Drastrup.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 716 og forslag til Tillæg 59 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og bilag 2.

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

Planforslagene omfatter et område i den østlige del af Assentoft ved landsbyen Drastrup og området udgør et areal på 6.176 m², der ved planlægningens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres fra landzone til byzone.

Region Midt har foretaget kortlægning af jordforurening på en del af ejendommen Gl. Grenåvej 222 iht. Jordforureningsloven. Da ejendommen tidligere har indeholdt en tankstation, skal ejendommen i forhold til den fremtidige anvendelse oprensnes i nødvendigt omfang og/eller sikres med en tæt belægning som løbende vedligeholdes.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen udlægger området til detailhandel med mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik, samt mulighed for at områdets eksisterende bebyggelse (tidl. Q8-tankstation) kan nedrives.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at opføre en enkeltstående dagligvarebutik, som ikke må overstige et bruttoetageareal på 1.200 m², hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.

Lokalplanen fastsætter desuden et forbud mod at området kan anvendes til virksomhedsdrift med salg af

motorbrændstoffer og andre drivmidler samt til automobilvask.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til blandede bolig- og erhvervsformål (jvf. rammeområderne 2.01.BE.2, 2.01.BE.4), samt erhvervsformål (jvf. rammeområde 2.01.E.5).

Området er omfattet af retningslinje for detailhandel - Retningslinje En. 1 - som fastlægger at der uden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre kan etableres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets forsyning af dagligvarer, hertil skal kundeunderlaget for en enkeltstående butik vurderes i hvert enkelt tilfælde, herunder om butikken må anses at have indvirkning på butikker i nært beliggende centerområder mv. Der blev i forbindelse med planlægningens igangsætning fremlagt en detailhandelsanalyse, der redegjorde for dette forhold.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår udlæg af butiksareal til detailhandel foruden at lokalplanområdet er omfattet af tre rammeområder (hhv. rammeområderne 2.01.BE.2, 2.01.BE.4 og 2.01.E.5). Der udarbejdes derfor Tillæg 59 til kommuneplanen sådan at rammeområde 2.01.BE.2 udvides til i fremtiden at omfatte hele ejendommen Gl. Grenåvej 218-222, samt at der i rammeområdet gives mulighed for at opføre en enkeltstående dagligvarebutik på maksimalt 1.200 kvm.

Udbygningsaftale

Planloven giver mulighed for, at kommunen og projektudvikler/grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har kommunen, på anmodning fra projektudvikleren, fået tilsendt et forslag til udbygningsaftale vedr. finansiering af vejanlæg på hhv. Gl. Grenåvej og Ebeltoftvej. Udbygningsaftalen omhandler et nyt trafik anlæg, der bl.a. skal være færdigt anlagt og godkendt af Randers Kommune før nyt byggeri kan ibrugtages. Forslag til udbygningsaftale findes i bilag 3.

Inden lokalplanforslaget kan indstilles til endelig vedtagelse skal projektudvikler desuden stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til udbygningsaftalen i form af en anfordringsgaranti eller deponering af de estimerede anlægsomkostninger svarende til kr. 350.000 (ekskl. moms).

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:

- planlægningen ingen væsentlig indvirkning har på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,
- planlægningen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og
- berørte myndigheder ingen indvendinger har til planlægningen.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan. Screeningsskema med konklusion findes i bilag 4.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet da planlægningen indeholder både lokalplan og tillæg til kommuneplanen, herunder nyt rammeområde, som indeholder butiksareal til detailhandel.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 716

Forslag til Tillæg 59, Kommuneplan 2017

COWI - Forslag til udbygningsaftale til ny dagligvarebutik i Drastrup - 19.10.2020

Screening for miljøvurdering inkl. bilag - LPF 716 og KPT 59

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 724 Boliger ved Bækengen i Harridslev og miljøscreening. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-27-20

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et boligområde ved Bækengen i Harridslev.

Den nye lokalplan skal imødekomme grundejeres ønsker bl.a. i form af lempede bestemmelser for nyt byggeri.

Området er p.t. omfattet af lokalplan 78 hvis delområde III vil blive ophævet og erstattet af den nye lokalplan.

Den nye planlægning giver mulighed for bebyggelse med 16 enfamiliehuse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 724 boligområde ved Bækengen i Harridslev godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 20.08.20 igangsat planlægning for et boligområde ved Bækengen i den sydlige del af Harridslev.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 724, der kan ses i bilag 1.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden det kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter et ca. 2 ha stort område syd for Harridslev på østsiden af Vangvejen. Området er beliggende i byzone. Områdets nord- og østgrænse udgøres af en nåletræsbevoksning op mod dalslugten omkring Albæk Møllebæk. Mod syd grænser området op til landbrugsarealer og mod vest mod boligområdet ved Lundsbjergvej.

Området er omfattet af gældende lokalplan 78 for boligområdet Vangvejen i Harridslev. Lokalplanområdet er identisk med delområde III i lokalplan 78. Den nye lokalplan er tænkt som en videreførsel af lokalplan 78 med få ændringer.

Lokalplanen udarbejdes fordi bebyggelse ifølge den gældende lokalplan skal opføres efter en helhedsplan, som bl.a. fastlægger hvordan husene skal vendes på grunden for at skabe bedst mulig udsigt. Forvaltningen har modtaget forespørgsel fra en køber til en grund om mulighed for at vende huset på en anden måde end helhedsplanen viser. Det er ikke muligt at dispensere til dette ønske, hvorfor der nu udarbejdes en ny lokalplan.

Når der nu skal udarbejdes ny lokalplan, har forvaltningen benyttet lejligheden til at muliggøre de ting, der er blevet dispenseret til i den gamle lokalplan. Den nye lokalplan medtager derfor de ønsker og forespørgsler, som forvaltningen løbende har modtaget fra grundejere i området, og som det er muligt at imødekomme.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål med mulighed for at opføre åben-lav boligbebyggelse på i alt 16 parceller. Flere af disse parceller er allerede bebygget med enfamiliehuse efter lokalplan 78.

Lokalplanområdet ligger i tæt kontakt med det omgivende landskab, som er præget af den grønne kile der med bækken skyder sig forbi lokalplanområdet fra sydøst. Kilen giver beboerne et større samlet rekreativt areal frem for mange små. Det er derfor vigtigt, at der fra boligområdet skabes forbindelse til det værdifulde

naturområde.

Lokalplanforslaget udlægger derfor en sti, så området kan få forbindelse til det fælles grønne friareal mod syd og det øvrige stisystem langs Bækengen og Lundsbjergvej.

Lokalplanen får vejtilslutning fra Bækengen og udlægger korte stikveje til vejbetjening af parcellerne. Stikvejene er etablerede, så vejforløbene ændres ikke i forhold til lokalplan 78.

Ændringerne i den nye lokalplan består i følgende:

- husene skal ikke længere placeres efter en fastlagt helhedsplan men kan f.eks. vendes 90 grader i forhold til grundens længderetning
- der er ikke længere krav til, at husets længde skal være min. 1½ gang huses bredde, ligesom der ikke er krav til eventuelle tilbygningers placering og fremspring
- bestemmelserne vedr. taghældning er lempet, så man kan opføre en anden taghældning end sadeltag, dog ikke valm og helvalm
- der er indført ny bestemmelse om, at huse opført med fladt tag eller ensidig taghældning ikke må have en facadehøjde over 5 meter. Dette er indført for at husene ikke skal blive for høje med eventuelle indsigtsgener for naboer
- der er ikke længere krav til, at hækplanter skal være bøg, det skal dog være hjemmehørende arter
- det bliver muligt at sammenlægge to grunde til en, da grundene kun er omkring 700 m².

Det er hensigten, at grundejere indenfor den nye lokalplan skal være medlem af grundejerforeningen for lokalplan 78, da de deler veje, stier og fælles opholds- og legeareal. Bestemmelserne vedr. medlemspligt i grundejerforeningen videreføres derfor i den nye plan.

Konsekvens af ændringerne

Området vil ikke længere fremstå med en tydelig bebyggelsesstruktur, hvis de nye huse placeres tilfældigt på grundene. Den tidligere lokalplans ide om at fastholde udsigt imellem husene sløjfes hermed. Helheden i området vil ligeledes blive sløret hvis der bygges med uens taghældning og tagform i stedet for saddeltage.

Det er forvaltningens vurdering, at der i dette område ikke reelt er mulighed for udsigt grundet terrænets hældning og beplantning. Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at der i området er meget forskellige ønsker til udformning af huse og tage og at det dermed er i grundejernes interesse, at det er muligt, at opføre husene helt frit.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål, ramme nummer 5.01.B.3.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Økonomi

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

Bilag

Forslag 724 Boligområde ved Bækengen i Harridslev fremlagt

Punkt 5: Igangsætning af planlægning for ny erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 30 i Hornbæk.

01.02.05-G01-122-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 30 i Hornbæk.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

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

Beslutning

Tilbagesendt til forvaltningen med henblik på yderligere dialog med ansøger.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 9. november 2020, at forkaste tidligere udarbejdet lokalplanforslag på samme grund ved Fladbrovej 30 i Hornbæk. Forslaget indeholdte 10 gårdhavehuse samt en kontorbygning til liberalt erhverv. Forslaget blev forkastet, da der ikke ønskes boliger på den pågældende ejendom.

Forvaltningen har nu modtaget en ansøgning om erhvervsbebyggelse i form af liberalt erhverv ved Fladbrovej 30. Bebyggelsen består af to erhvervsbygninger, men som opføres som 6 mindre bygninger for at afspejle parcelhustypologien mod vest.

Ansøgningen er i bilag 1.

Bebyggelsen mod nord, "stuehuset", vil være i 2 etager, hvor stuetagen vil lægge sig delvist ind i det skrånende terræn mod nord. De to "længer" strækker sig ud over det bakkede terræn, hvor den høje sokkel bliver et vigtigt arkitektonisk element og særkende for bebyggelsen. Bebyggelsen mod syd placerer sig i samme akse som den nordlige bebyggelse, og indrammer den fælles grønne "gårdsplads". Bebyggelsen længst mod syd, opføres i 1 etage for bevarelsen af udsigten for den bagvedliggende og omkringliggende bebyggelse.

De ubebyggede friarealer omkring erhvervsbebyggelsen anlægges som en samlet helhed, der sikrer og fastholder områdets landskabelige kvaliteter og forstærker den omkringliggende natur, med græsser, vilde blomster, buske og træer. I ansøgningsmaterialet kan det ses, at der bliver udarbejdet en landskabsplan for området, som tager udgangspunkt i egnskarakteristiske arter.

Projektets bygherre understreger at dette erhvervsbyggeri vil bidrage med 40-50 arbejdspladser. Byggeriet vil fastholde 1-2 virksomheder og 1-2 virksomheder vil tilflytte Randers Kommune, hvis det realiseres.

Bygherre fremhæver at byggeri og landskab er tegnet af hhv. Reiulf Ramstad Architect og SLA. Området vil være synligt fra motorvejen, hvor bygningerne vil kunne ses og være et godt eksempel på god arkitektur og høj bygningskvalitet, som alle forbipasserende kigger ind til når Randers passerer.

Området er i dag en del af en eksisterende landejendom, som ligger lige øst for området og anvendes som landbrugsareal.

Nuværende planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til delvis rekreativt formål og erhvervsområde.

Se kort over kommuneplanens rammer i bilag 2.

Planlægningen forudsætter at rammernes afgrænsninger ændres. Der ændres så vidt muligt ikke på rammernes størrelse, men de flyttes rundt indbyrdes. Erhvervsrammen flyttes ned mod Fladbrovej og den rekreative ramme flyttes nordligt og trækkes mod øst. Se foreslået ændringer i bilag 3.

Der vil ikke ske ændringer i kommuneplanens retningslinjer.

Fordebat

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

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

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

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, der har mange kvaliteter. Det er et særligt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, og det sætter en høj standard for erhvervsbyggeri i Randers Kommune. Der er tænkt nænsomt over bebyggelsens møde med grundens terræn og det er et projekt, hvor der også er tænkt grundigt over friarealerne omkring bebyggelsen. Områdets nærliggende natur skal præge oprettelsen af ny vild beplantning og natur på grunden.

Dyrelivet i området

Områdets anvendelse i kommuneplanen ændres fra rekreativt område til erhvervsområde, det er dog forvaltningens vurdering at med den landskabsplan, der er planlagt for området, vil grunden ændre karakter fra landbrugsmark til en landskabelig grøn forbindelse. Hvilket også er et landskabsgreb, som forvaltningen vil sikre i lokalplanen.

Forvaltningen har undersøgt, om det har betydning for dyrelivet at ændre anvendelsen i det pågældende område. Ifølge en vildtkonsulent ved Naturstyrelsen er det ikke sandsynligt, at området anvendes som spredningskorridor for vilde pattedyr herunder rådyr. De populationer af pattedyr, der lever i det i forvejen lukkede skovområde tæt op af eksisterende bebyggelse - i området nord og vest for grunden - har sandsynligvis ikke stor kontakt, med dem der lever i engene syd for vejen. Dyrene der lever i det lukkede skovområde er desuden i forvejen vant til bebyggelse og mennesker. De dyr der lever i engene syd for Fladbrovej trækker sandsynligvis ikke nordover men hellere imod vest langs engene.

Derfor er det forvaltningens vurdering at en løsning, hvor man udlægger den sydlige del af marken til erhverv og den nordlige del til rekreativ ramme, ikke vil have nogen betydning for de vilde pattedyr i området. Yderligere skabes der mere naturkvalitet på grunden gennem det ansøgte projekts landskabsplan.

Udformning og disponering

Lokalplanen bør udlægge området til erhvervsformål i form af liberalt erhverv.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at der ikke ændres på udformningen og disponeringen i området. Det skal endvidere sikres, at den landskabsplan, der tillægges projektet, etableres som vist og at der etableres de fornødne opholdsarealer og at disse ikke er støjbelastede jf. miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om bebyggelsens typologi og materialevalg. Bebyggelsen må opføres i op til 1-2 etage og højden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Bebyggelsen, veje og p-pladser er tilpasset terrænet, så der gives niveaufri adgange til alle bygningers indgange.

Området sikres vejadgang via ny overkørsel fra Fladbrovej.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

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

Økonomi

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

Bilag

Projektmateriale_Fladbrovej_30_Erhverv.pdf

Kommuneplan rammer

Ombytning af kommuneplan rammer

Punkt 6: Igangsætning af lokalplan for skolebyggeri ved C La Cour Skolen

01.02.05-G01-82-20

Resume

Forvaltningen har modtaget et forslag til udvidelse af den private grundskole C la Cour skolen i Randers i form af skolebyggeri på ejendommen Sennelsgade 16-18 og Jyllandsgade 16 og 16A i Randers Midtby.

C la Cour Skolen mangler plads til elever og ansatte. C la Cour Skolen har derfor købt ejendommen på Sennelsgade 16-18 til opførelse af nyt skolebyggeri.

C la Cour Skolen har ansøgt om at nedrive eksisterende boligbyggeri på Sennelsgade 16-18 for at opføre nyt skolebyggeri i op til 4 etager.

Projektet forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med den tilføjelse, at der skal arbejdes med et projekt i tegl.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning til udvidelse af C la Cour Skolen i Randers på Jyllandsgade 16-16A og Sennelsgade 16-18.

Det vil betyde, at den nuværende boligbebyggelse på Sennelsgade 16-18 skal nedrives med henblik på at opføre nyt skolebyggeri i op til 4 etager. Ansøger har fået en nedrivningstilladelse fra Byggesag.

Ansøgning med projektforslag er i bilag 1.

Oversigtskort er i bilag 2.

Eksisterende forhold

Projektet omfatter La Cour Skolens eksisterende skoleejendom på Jyllandsgade 16 -16A, der indeholder to bygninger i hhv. 3 og 2 etager, skolegård, samt nabobebyggelse på Sennelsgade 16-18, der består af etageboligbebyggelse i 3 ½ etage.

Sennelsgade 16-18 fremstår med blank mur i røde mursten og sadeltag med røde tegl. Skolens eksisterende hjørnebygning på Jyllandsgade 16-16A fremstår med pudset hvid facade.

Den nuværende bebyggelsesprocent for området er ca. 137.

Projektet

Projektet giver mulighed for at opfører skolebyggeri i form af etagebyggeri i op til 4 etager på Sennelsgade 16-18, samt skolebyggeri i op til 4 etager på Jyllandsgade 16-16A. I projektet er Jyllandsgade 16A sammenbygget med nyt skolebyggeri på Sennelsgade 16-18. Bebyggelsen fremstår med fladt tag.

Byggeriet på Sennelsgade ønskes i stueplan og 1. sal indrettet som samlingssted med auditorie i dobbelthøjt rum, mens 2. og 3. sal indrettes til klasselokaler. Projektet tilføjer én ekstra etage på Jyllandsgade 16A. I baggård nedtrapper bebyggelsen i etagehøjder fra 4 til 1 etage.

Opholdsareal udlægges i baggård som tagterrasser på byggeriets 1-3 etage samt i skolegård på terræn.

Projektet udgør samlet 3.114 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på 180 for området.

Facaden mod gaden består af en rød pudset farve og et gennemgående bånd af tegllameller. Den

eksisterende skolebygning i Jyllandsgade 16 er pudset rød og beklædt med tegllameller, så skolen fremstå med et samlet udtryk.

En del af Bilag 1 viser volumenstudier af byggeriets form og udtryk mod Sennelsgade og Jyllandsgade.

Vedlagt visualiseringer angiver byggeriets volumen og ikke arkitektur. Projektets ydre fremtræden vil nærmere blive bearbejdet i en kommende lokalplanproces.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 612 og Byplanvedtægt 5.

Lokalplan 612 er en projektlokalplan som blev udarbejdet i 2014 og gav mulighed for at opføre ny skolebebyggelse på Jyllandsgade 16. Lokalplan 612 udlægger området til etageboligbebyggelse og fælles anlæg, institutioner og dertilhørende fælles friarealer og fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 125 for den enkelte ejendom.

Byplanvedtægt 5 er gældende for ejendommene på Sennelsgade 16-18 og udlægger området til fritliggende 5-etagers blokke som allerede opført ved nabobebyggelsen i Sjællandsgade.

Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da:

- Anvendelsen er i modstrid med byplanvedtægt 5.
- Bebyggelsesprocenten er højere end 125%.

Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Planforslagets område er omfattet af kommuneplan ramme nr. 1.02.B.9 - Sjællandsgade.

Området er i kommuneplanen (rammeområde 1.02.B9) udlagt til etageboliger, institutioner og lignende. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 6 etager.

Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 125%. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Planlægningen for udbygning af C. La Cour Skolen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og udlægge området til skole og institution.

Området ved Jyllandsgade og Sennelsgade er kendetegnet ved etagebyggeri med røde blanke mursten og saddeltag med røde teglsten som det gennemgående materialevalg. Kvarteret opleves som den "røde" gade og området ved Jyllandsgade og Sennelsgade har mange fine bevaringsværdige etageejendomme med en stor detaljering. Områdets eksisterende bebyggelse som ønskes nedrevet består af rød blank mur og saddeltag med røde teglsten.

Projektets facade og flade tag vil skille sig ud ift. den omkringliggende boligbebyggelse, der består af sadeltag og blank rød mur. Det er dog forvaltningens vurdering, at projektet kan indpasses i området. Projektets facade i pudset rød mur og lameller i rød tegl skaber en farve- og materialemæssig sammenhæng til gadens øvrige bebyggelse.

I projektet er opholdsareal indrettet på tagflader og i skolegård. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsens opholdsareal på tagflader kan skabe mulighed for fine udendørs læringsmiljøer. Forvaltningen anbefaler, at projektets mindre tagterrasse mod Sennelsgade udgår, så tagterrasser og opholdsareal samles i byggeriets baggård væk fra gaden, hvilket er et generelt princip for karrens struktur i kvarteret og Randers.

Forvaltningen vurderer, at der bør ske en yderligere bearbejdning af bygningens arkitektoniske udtryk og detaljering i lokalplanprocessen i form af nærmere stillingtagen til bl.a. facadens materialevalg, dimensioner, åbninger, detaljer, farver og placering af ophængt tegl.

Lokalplanen skal sikre, at:

- materialevalg og arkitektonisk udtryk harmonerer med eksisterende bebyggelse i området, fx. ved at bebyggelsen opføres med facader i rød tegl, rød ophængt tegl og/eller rød pudset farve.
- opholdsarealer i gårdum og på tagflader indrettes med henblik på udendørs læringsmiljøer og integreres i arkitekturen.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 _Ansøgt materiale

Bilag 2 _Oversigtskort

Punkt 7: Status på projekter og revideret parkeringsstrategi for Sporbyen.

01.02.05-G01-103-20

Resume

Sporbyen ønsker at ændre den overordnede strategi for parkering i Sporbyen, som lå til grund ved vedtagelsen af lokalplan 640 for Sporbyen.

Parkering ønskes nu overvejende etableret som fladeparkering i stedet for i parkeringshuse, som er princippet i lokalplan 640.

Den ændrede parkeringsstrategi har betydning for det samlede bymæssige udtryk i Sporbyen og vil medføre behov for ny lokalplanlægning.

Samtidig gives en orientering på mødet om igangværende projekter og ansøgninger i Sporbyen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orientering om projekter i Sporbyen tages til efterretning,
2. at arbejdet med parkeringsstrategi fortsættes som beskrevet.

Beslutning

1. at taget til efterretning.
2. at godkendt.

Sagsfremstilling

I Sporbyen er der flere projekter på vej, hvoraf nogle vil kræve ny lokalplanlægning eller dispensationer fra den eksisterende lokalplan. Forvaltningen vil derfor på mødet give en generel baggrundsorientering om status og fremdrift på projekter i Sporbyen.

Sporbyen har desuden fremsat ønske om at ændre på den overordnede parkeringsstrategi for området, som lå til grund ved vedtagelsen af lokalplan 640 for Sporbyen fra 2017. Forvaltningen her derfor bedt ansøger om at udarbejde en samlet oversigt over den forventede parkering i Sporbyen. Oversigten med tilhørende redegørelse er i bilag 1 og 2.

Den primære ændring er, at der ønskes parkering på terræn i stedet for i de parkeringshuse, der er planlagt for i området. En del af parkeringen ønskes placeret på områder, der i lokalplan 640 er udlagt til byggefelt til andre formål. Dette vil kræve ny lokalplanlægning, da der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser til fladeparkering på byggefelt udlagt til andet formål. Derudover er der ønske om at anvende den bevaringsværdige bygning F til parkering. Dette vil ligeledes kræve ny lokalplanlægning.

Den ændrede parkeringsstrategi har betydning for det samlede bymæssige udtryk, der skabes i Sporbyen. Der er med lokalplan 640 tale om en forholdsvis tæt bydel, hvor det bærende princip er, at størstedelen af parkeringen etableres i parkeringshusene, der er planlagt for i området.

Biler kan være med til at skabe liv i gadebilledet, men hvis så mange biler flyttes fra parkeringshuse til terræn kan det skabe u hensigtsmæssigt store parkeringsarealer i Sporbyen på bekostning af de landskabelige kvaliteter og fælles friarealer. Samtidig vil ændringen af planlagte byggefelt med en defineret facadelinje mod gaden til parkering ændre på oplevelsen af byrummene og gadeforløbet. Der vil samlet set blive tale om en mindre tæt og arkitektonisk sammenhængende bydel.

Parkeringsstrategien fremlægges til orientering. Der vil efterfølgende blive fremlagt konkrete sager om de ønskede lokalplanændringer.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Parkering_helhedsplan.pdf

Parkeringsnotat_sporbyen.pdf

Præsentation Sporbyen - UU21012021

Punkt 8: Igangsætning af planlægning for vejadgang samt parkering i bygning F i Sporbyen

01.02.05-G01-129-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at udnytte den bevaringsværdige bygning F i Sporbyen til parkering. Den eksisterende lokalplan 640 for Sporbyen giver ikke mulighed for at anvende bygning F til parkering i konstruktion.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet,
2. at taget på bygning F skal genetableres.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at anvende den bevaringsværdige bygning F i Sporbyen til parkering. Ansøgning er i bilag 1.

Ind- og udkørsel til bygningen sker igennem den vestlige facade. Der skal derfor føres en vej vest om bygningen frem til portåbningerne i denne facade.

Bevaring

Bygning F fremstår i dag uden tag. Der er i juli 2019 givet en midlertidig dispensation til at nedtage taget på den bevaringsværdige bygning. Ansøgningen var begrundet med, at taget var nedstyrtningsruet og at ansøger frygtede en ukontrolleret nedstyrtning. Dispensationen er midlertidig og er kun gældende til og med den 3. juli 2020 og er dermed udløbet.

Den oprindelige spærkonstruktion og facader er fortsat bevaret.

Det er i bilag til ansøgningen beskrevet hvordan ansøger ønsker at håndtere bygningens facader og tag. Det fremgår, at ansøger ønsker at lade bygningen stå uden tag, med følgende begrundelse:

"I hver ende af bygningen bevares to fag af taget, dertil hele den eksisterende stålspær-konstruktion så bygningens oprindelige formsprog i tagkonstruktionen bevares. Dette understøttes tilmed ved at bygningens eksisterende gavle bevares, så oplevelsen af bebyggelsens form set fra gadeperspektiv vil være uændret. Den resterende del af tagfladen fjernes, så der tilføres mere lys og luft i bygningen. Netop det at taget fjernes vil skabe reference til den transformation, der er sket gennem tiden i forbindelse med udviklingen af industriområdet, og er således også en værdifuld del af områdets (gen)fortælling."

Bevaringsudvalget har d. 28. august 2019 drøftet mulighederne for den bevaringsværdige bygningsmasse i Sporbyen. Herunder også bygning F. Referatet er i Bilag 2.

Uddrag af beslutning *"Bevaringsudvalget synes det er problematisk at man vælger at fjerne taget på en bevaringsværdig bygning, og at det kun er et spørgsmål om tid inden vægge nedbrydes af vind og vejr. Bevaringsudvalget mener, at der ved endt midlertidighed, skal stilles krav om at tag genetableres, som minimum som et glas tag."*

En statisk redegørelse har efterfølgende vist, at bygningen godt kan klare at stå uden tag, for eksempel i forhold til vindtryk. En bygning har dog bedst af at være lukket med tag, for at beskytte murværk og konstruktion. Fysisk bevares bygningen derfor bedst ved at være dækket ind med tag.

Det er forvaltningens vurdering, at taget på bygningen bør genetableres, da der er tale om en bygning der er bevaringsværdig som helhed. Taget betragtes som værende en vigtig del af opfattelsen af den bevaringsværdige bygnings helhed og bør genetableres i overensstemmelse med principperne for bevaring i gældende lokalplan.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 640, der giver mulighed for at anvende bygning F til restauranter, hotel, erhverv, liberale erhverv, conferencecenter boliger, fritids- og kulturformål. Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da nuværende lokalplan ikke giver mulighed for parkering i konstruktion. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Planlægningen for parkering i bygning F er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer for området.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at en ændret anvendelse af bygningen til parkering, ikke påvirker bygningens bevaringsværdi negativt, da parkering etableres inden for den eksisterende bebyggelse.

Den nye lokalplan bør videreføre bestemmelserne fra Lokalplan 640 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden og bevarende bestemmelser.

De nuværende bestemmelser giver mulighed for, at der kan etableres rytterlys eller anden form for ovenlys for at trække lys ind i bygningen via tagfladen, hvilket imødekommer ansøgers ønske om at kunne trække lys ind i bygningen.

Langs den sydøstlige facade på byggefelt F ligger byggefelt G. Her er der mulighed for at opføre ny bebyggelse. Den nye bebyggelse kan ifølge nuværende lokalplan bygges sammen med bygning F. Forvaltningen foreslår at denne mulighed videreføres.

En del af adgangsvejen ligger inden for det areal der er reserveret til fremtidig klimabro-forbindelse. Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at der etableres den fornødne vejadgang med respekt for arealudlægget til klimabro-forbindelsen. Vejadgang til bygningen sikres via etablering af en vej langs den vestlige facade. Denne vejføring sikrer, at Kulturtorvet langs bygnings østlige facade bevares efter de oprindelige intentioner uden biltrafik.

Forvaltningen vil sikre, at det ansøgte projekt er foreneligt med et fremtidigt vejprojekt for klimabro-forbindelsen.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

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

Ansøgning

Referat Bevaringsudvalget

Præsentation_Bygning F

Punkt 9: Igangsætning af planlægning for revideret projekt syd for sporene i Sporbyen

01.02.05-P16-15-20

Resume

Udviklingsudvalget har d. 30. april 2020 igangsat en ny lokalplan for området syd for sporene i Sporbyen. Ansøger har efterfølgende ansøgt om at ændret parkering i området, så parkering foregår på terræn i stedet for i parkeringshus.

Da der er tale om en væsentlig ændring, fremlægges projektet til fornyet stillingtagen til igangsætning af planlægning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget besluttede på mødet den 30. april 2020 at igangsætte ny lokalplan for området syd for sporene i Sporbyen. Plan for det tidligere projekt er i bilag 1. Lokalplanområdet omfatter det der svarer til delområde 7 og 8 i Lokalplan 640. Projektet omhandler opførelse af 24.000 m² boliger som punkthuse i 3 til 7 etager, svarende til ca. 265 boliger.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om, at ændre parkeringsstrukturen i området syd for Sporene, så parkering etableres på terræn i stedet for i parkeringshus. Dispositionsplan er i bilag 2. Den nuværende planlægning giver mulighed for parkeringshus i byggefelt W, men ansøger ønsker nu at nedrive bygningen og etablere parkering på terræn.

Bebyggelses omfang er den samme som tidligere, men bebyggelsen er rykket længere mod syd-vest for at få plads til parkering på terræn i forbindelse med adgangsvejene. Der er sket mindre ændringer af punkthusenes placering i forhold til hinanden.

Der etableres i alt 315 parkeringspladser.

Forvaltningen har tidligere anbefalet at arbejde med et parkeringsoverskud i området syd for sporene, fordi der muligvis vil opstå et underskud af parkering i området nord for Sporparken. Ud af det samlede antal parkeringspladser i dette område syd for sporene allokeres 20 pladser til byggefelt G og 12 pladser til byggefelt Y+Z som ligger udenfor lokalplanens område.

Størstedelen af p-pladserne placeres på terræn i parkeringslommer beliggende øst for Banesporet og vest for Ankomstsporet, som er de to adgangsveje til området. Ved ankomst til området via de to adgangsveje vil man opleve forholdsvis store parkeringsflader foran punkthusene. Visualiseringerne i Bilag 3 viser, hvordan ankomst til området kan se ud. Her er der arbejdet med beplantning i de grønne kiler imellem parkeringslommerne, dels for at bryde parkeringsfladerne op og inddrage grønt men også for at trække landskabet ud til ankomstarealerne.

Parkering på terræn vil betyde mere søgetrafik rundt i området, i modsætning til et parkeringshus, hvor den parkeringssøgende trafik ellers vil være koncentreret til parkeringshuset.

For at undgå unødigt søgetrafik på torvene imellem punkthusene, etableres der ingen almindelige parkeringspladser, men kun handicapparkering i forbindelse med torvene.

Nuværende planforhold

Projektet kan ikke gennemføres indenfor rammerne af den gældende lokalplan, da bebyggelsens omfang, anvendelse, bebyggelsesstruktur og parkeringsløsning afviger fra lokalplanen. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til bolig og erhvervsformål. Området er omfattet af retningslinjer for:

- Den kystnære del af byzonen: Lokalplanen giver mulighed for, at opføre høj bebyggelse. Da lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16. stk. 4 redegøres for påvirkningen.
- Lavbund: Området er lavbundsarealer, men er ikke udpeget som potentielle vådområder. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for lavbund, idet planen giver mulighed for ny bebyggelse og regnvandsbassiner inden for lavbundsområdet i eksisterende bebyggede byområder.
- Klima - terræn under kote 3: Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klima, idet den fastsætter bestemmelser om klimasikring af lokalplanområdets kommende bebyggelse til kote 3,0.

Planlægningen for boliger er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og øvrige retningslinjer.

Principper for planlægningen

Det bærende princip for området er, at punkthusene står på en landskabelig flade. Der arbejdes fortsat med et landskab der binder punkthusene sammen med Sporparken. Det er forvaltningens vurdering, at den landskabelig helhed bliver sløret af de store parkeringsflader ved ankomst til området i bil. Bearbejdning af landskabet er vigtigt for projektet og helheden, og det ses derfor som et vigtigt træk at landskabet føres ud til ankomstarealerne i de grønne kiler imellem parkeringsarealerne.

Ansøger har leveret visualiseringer, der illustrerer hvordan parkeringsområderne vil opleves sammen med beplantning og bygningsvolumenerne i området.

Lokalplanen bør udlægge området til boligformål med mulighed for terrænparkering på definerede arealer som vist i det ansøgte projekt i bilag 2.

Der bør i lokalplanen indarbejdes principper for hvordan beplantning og belægning i og imellem parkeringslommerne skal etableres. Dette for at sikre, at der ikke etableres store uafbrudte parkeringsarealer og for at sikre helheden i oplevelsen af landskabet.

Det bør fastholdes, at parkering ved torvene imellem bebyggelsen kun bør være handicapparkering for at undgå unødigt søgetrafik ind i områdets torve.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en større ændring af princippet for parkering i området og i en stor del af det øvrige Sporbyen. Lokalplan 640 er udarbejdet med udgangspunkt i, at størstedelen af parkering i området skal etableres i parkeringshuse.

Det tidligere projekt var baseret på en løsning hvor parkering blev etableret i et samlet parkeringshus for området. Parkering på terræn er mindre fleksibel i forhold til et parkeringshus, hvor der kan gives mulighed for at etablere ekstra dæk for at skabe mere parkering. Parkering på terræn gør det dog muligt at parkere tættere på boligen i forhold til tidligere, hvor alt parkering til området blev etableret i et samlet parkeringshus i den nordvestlige del af området, og hvor der vil blive forholdsvis langt at gå fra bil til hoveddør.

For at skabe plads til parkering på terræn er hele bebyggelsen flyttet længere mod sydvest. Ændringen er vist på visualisering fra Toldbodgade. I bilag 4 fremgår forskellen fra det tidligere igangsatte projekt til det reviderede projekt.

Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 640 er der udarbejdet en miljøvurdering.

Det skal vurderes, om ny lokalplanlægning vil medføre ændringer i miljøvurderingen.

Økonomi

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

Bilag

Tidligere projekt

SPORBYEN - OMRAØDE X

Visualiseringer parkering

Visualiseringer - Toldbodgade

Præsentation_Område WX

Punkt 10: Godkendelse af frasalg og likvidation af almen boligafdeling

03.10.02-P19-4-20

Resume

Boligforeningen Kronjylland har søgt om godkendelse af frasalg af ejendom i afdeling 19, beliggende Skeelsvej 2 i Langå.

Ejendommen har tidligere været anvendt til børnehave. Kommunen har opsagt lejeaftalen til fraflytning senest pr. 1. maj 2021, hvorefter ejendommen vil stå tom.

Boligforeningen har endvidere oplyst, at afdeling 19 efterfølgende likvideres, da institutionen er eneste ejendom i afdelingen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at frasalg af ejendommen godkendes på betingelse af, at provenu indgår i dispositionsfonden, som loven tilsiger, hvilket også er i overensstemmelse med boligorganisationens ønske. Afdelingen likvideres efterfølgende.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

RandersBolig har på vegne af Boligforeningen Kronjylland, afdeling 19 fremsendt en ansøgning om godkendelse af frasalg af ejendommen beliggende Skeelsvej 2, 8870 Langå, matr. nr. 19ul, Langå by, Langå.

Afdeling 19 består alene af den institutionsbygning, som nu ønskes frasolgt. Randers Kommune (Børn og Skole) har meddelt boligforeningen, at man på grund af opførelsen af en ny børneinstitution i Langå ikke ønsker at benytte ejendommen fremadrettet. Kommunen har derfor opsagt til fraflytning senest den 1. maj 2021. Boligforeningen ønsker allerede nu at få godkendt et frasalg, så der ikke kommer en periode med lejeledighed og heraf følgende tomgangstab for afdelingen og boligforeningen.

Lejemålet er indrettet meget specifikt til institutionsformål, og det vurderes ikke at være muligt at finde en anden lejer til ejendommen. Der er indhentet en mæglervurdering på ejendommen, hvoraf det fremgår, at ejendommen vurderes at kunne sælges for 1,1 mio. kr. Frasalg af ejendommen og efterfølgende likvidation af afdelingen er endvidere godkendt enstemmigt på repræsentantskabsmøde den 13. august 2020.

Tilsynet har påset, at formalia i forbindelse med godkendelse af frasalg af ejendommen og efterfølgende likvidation af afdelingen er iagttaget, samt at frasalg og likvidation er beboerdemokratisk godkendt.

Boligforeningen har allerede modtaget et købstilbud på ejendommen. Tilbudsprisen svarer til den mæglervurdering, der er udarbejdet på ejendommen. Køber ønsker at etablere en naturbørnehave i bygningerne, men er ikke interesseret i at leje sig ind ved boligforeningen. Købstilbuddet forudsætter overtagelse, når kommunen har godkendt frasalg af ejendommen, dog senest pr. 31. december 2021. Boligforeningen har accepteret købstilbuddet under forudsætning af, at kommunen godkender afhændelse af ejendommen og efterfølgende likvidation af afdelingen. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling fået forelagt den betingede købsaftale.

Ved en afdelings afhændelse af ejendomme og efterfølgende likvidation skal provenu anvendes til betaling af afdelingens gæld. Eventuelt overskydende provenu skal indgå i boligforeningens dispositionsfond. Det fremgår af bestemmelserne i almenboliglovgivningen samt driftsbekendtgørelsen.

Tilsynet har derfor i forbindelse med sagens behandling modtaget en opgørelse over det forventede provenu.

Afdelingen har ingen gæld, hvorfor det fulde provenu (salgsprisen fratrasket salgsomkostninger) vil indgå i dispositionsfonden i overensstemmelse med almenboliglovgivningens regler. Midlerne vil medvirke til at styrke boligorganisationens dispositionsfond og økonomi, hvilket er positivt, ikke mindst set i lyset af de kommende store renoveringsopgaver og helhedsplaner, som boligforeningen har. Det er endvidere tilsynets vurdering, at et frasalg af ejendommen vil eliminere den risiko for tab ved tomgang, der ellers vil være til stede, når kommunen fraflytter lejemålet.

Økonomi

Der forventes ingen økonomiske konsekvenser af beslutningen.

Punkt 11: Overdragelse af arealer til Randers Regnskov

13.06.05-G10-2-18

Resume

Randers Regnskov har planer for udvidelse af aktiviteterne. Regnskoven ønsker derfor at overtage kommunens arealer foran indgangspartiet udover arealerne ved Hvidemøllevej 1, 3 og 5, der tidligere er besluttet overdraget.

Arealet ved indgangspartiet skal anvendes til en udvidelse og ombygning af ankomstarealet, mens arealet ved Hvidemøllevej 1, 3 og 5 er en del af den samlede udvidelse af udstilling med tilhørende service- og teknikfaciliteter.

Der arbejdes sideløbende på en samlet planlægning for Randers Regnskovers udviklingsønsker. Ligeledes er der drøftelser af parkeringsmulighederne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at arealet ved indgangspartiet som angivet på bilag 1 overdrages til Randers Regnskov med forbehold for, at arealet skal kunne indgå i eventuel fremtidig klimatilpasning

Beslutning

1. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Regnskov har planer for udvidelse og videreudvikling af aktiviteterne. Regnskoven ønsker derfor at overtage kommunens arealer foran indgangspartiet udover arealerne ved Hvidemøllevej 1, 3 og 5, som tidligere er besluttet overdraget.

Arealet ved indgangspartiet skal anvendes til en udvidelse og ombygning af ankomstarealet, mens arealet ved Hvidemøllevej 1, 3 og 5 er en del af den samlede udvidelse af udstilling med tilhørende service- og teknikfaciliteter. Arealerne fremgår af de vedlagte bilag 1 og 2.

Der er endnu ikke endelige planer for udvidelsen af ankomstarealerne, men Regnskoven ønsker at overtage arealerne foran indgangspartiet allerede nu. Årsagen til dette er et ønske om at styre anvendelsen af arealerne foran Regnskoven, der opfattes af publikum som en del af Regnskoven.

Byrådet besluttede d. 4. november 2019 at overdrage Hvidemøllevej 1, 3 og 5 samt sti mellem Åbo og Regnskoven til Randers Regnskov. Denne beslutning blev truffet på baggrund af ansøgning fra Randers Regnskov.

Udviklingsudvalget tog d. 20. juni 2019 stilling til rammerne for Regnskovens fortsatte udvikling og valgte scenarie 4. Scenarie 4 indebærer, at en del af arealet syd for banelegemet anvendes til Regnskovens aktiviteter mens den resterende del reserveres til eventuel senere byudvikling. Overdragelsen af Hvidemøllevej 1, 3 og 5 sker indenfor rammerne i scenarie 4.

Forvaltningen samarbejder med Regnskoven om den konkrete planlægning, da der vil skulle laves ny lokalplan og eventuel ændringer i kommuneplanen for at imødekomme Regnskovens ønsker. Udviklingen af forpladsarealerne skal ske i tæt sammenhæng med klimatilpasningen på Justesens Plæne og regnvandshåndteringen fra byen. Udviklingsudvalget vil få forelagt en igangsætningssag på et senere tidspunkt.

På matr.nr. 21m, Randers Markjorder er der en offentlig stiforbindelse mellem Hvidemøllevej og Pramdragerstien. Køber er forpligtet til senest den 1. juli 2022 at have anlagt og færdiggjort en ny offentlig adgangsforbindelse mellem Hvidemøllevej og Pramdragerstien med mindst tilsvarende tilgængelighed som i dag. Den eksisterende sti er i mellemtiden lukket, da Randers Regnskov ellers ikke kan udnytte de overtagne arealer, og ombygning af krydset Vestervold/Tørvebryggen pågår.

Parterne undersøger i fællesskab muligheden for, at adgangsforbindelsen kan anlægges langs jernbaneforbindelsen, som imidlertid ejes af tredjemand.

Såfremt der ikke kan opnås enighed med tredjemand om anlæggelse af adgangsforbindelse, er Regnskoven forpligtet til at etablere adgangsforbindelsen på de af nærværende aftale omfattede ejendomme. Regnskoven er i så fald tillige forpligtet til at medvirke til, at der tinglyses nødvendig brugsret, sker udstykning eller etableres vejudlæg på ejendommene. Parterne er enige om at tage adgangsforbindelsens forløb op til genforhandling, såfremt denne på sigt måtte hindre Randers Regnskovs muligheder for at udvikle sig.

Forvaltningen drøfter løbende parkeringsforholdene med Regnskoven. Der vil blive etableret parkeringspladser til varekørsel til Randers Regnskov på den østlige side af regnskoven ved runddelen. Parkeringspladserne etableres på regnskovens areal. Derudover drøftes optimering af parkeringsarealerne ved Regnskoven samt midlertidig parkering syd for Gudenåen. Udlæg til parkering samtænkes med den igangværende klimatilpasning.

Økonomi

Forslaget om overdragelse af areal foran Regnskovens hovedindgang indebærer, at der vil være udgifter til matrikulær berigtigelse. Udgifter hertil kan afholdes inden for det afsatte beløb til matrikulære berigtigelser på driftsbudgettet.

Bilag

Ansøgning fra Randers Regnskov om overdragelse af areal på Hvidemøllevej

Ansøgning om brugsret på randers regnskovs forplads

UU_10.09.20

Bilag 2 - overdragelsesaftale

Arealer foran Randers Regnskov der foreslås overdraget

Punkt 12: Prioritering af midler til nye almene boliger

03.02.00-G01-14-20

Resume

I henhold til budgetaftalen for 2021-25 ønskes midlerne til nye, almene boliger fremrykket og prioriteret i 2021. Såfremt der fremrykkes midler, kan der for perioden 2022-2025 prioriteres 30 mio. kr. til nye, almene boliger. Der forelægges her forslag til proces og kriterier for prioritering af midler til kommende almene boliger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at de beskrevne kriterier og proces for prioritering af midler til nye almene boliger drøftes,
2. at der tages stilling til, hvor stor en andel af midlerne, der skal reserveres til Flodbyen,
3. at fremrykning af midler fra 2025 drøftes i forbindelse med budget 2022-25.

Beslutning

1. og 3. at indstilles godkendt.

2. at indstilles, at der reserveres 5 mio. kr. til Flodbyen.

Udvalget ser gerne, at midlerne anvendes spredt geografisk udover kommunen, og at der også kommer projekter i landdistriktet.

Sagsfremstilling

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

Kriterier for prioritering

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

- Økonomisk bæredygtighed
- Miljømæssig bæredygtighed
- Socialt bæredygtighed

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

Nedenfor er kriterierne belyst nærmere:

Økonomisk bæredygtighed

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

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

Tidligere prioriteringer har været udfordret af, at det ikke har været muligt for boligorganisationerne at erhverve de ønskede byggeretter til markedspris. Det forslås derfor at stille krav om, at det i projektet er sandsynliggjort, at projektet kan etableres og drives økonomisk bæredygtigt. Dette gør sig også gældende, hvis der er interesse

for kommunalt ejede arealer, hvor forvaltningen vil sikre, at der kan indgås en aftale om salg af arealerne til markedspris.

Miljømæssig bæredygtighed

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

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

Derfor stilles der krav om, at kommende almene projekter opføres bæredygtigt i form af en DGNB-certificering eller tilsvarende bæredygtigt byggeri.

Social bæredygtighed

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

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

Overordnet prioriteres midler i forhold til byrådets vision 2021 og planstrategi 2019, der sætter fokus på at skabe attraktive boliger i Randers bycentrum, at prioritere huludfyldning og fortætning af eksisterende områder i Randers by samt forskønnelse af eksisterende byområder.

Alment byggeri kan være et redskab til at skubbe en byudvikling i gang i et område eller en landsby. Boligorganisationerne kan sammen med Randers Kommune være med til at sætte en standard for byggeri i et område og gå forrest med det gode eksempel både i forhold til arkitektur og udearealer. For at alment byggeri kan fungere som katalysator, skal det placeres i et område, hvor efterspørgslen er tilstrækkeligt stor til, at boligerne nemt kan lejes ud, ellers kan det have den modsatte effekt. Projekter placeret udenfor Randers by skal have særligt fokus på økonomiske rentabilitet sammenlignet med det lokale huslejeniveau og efterspørgslen på lejeboliger.

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

På den baggrund foreslår forvaltningen, at der reserveres en andel af beløbet til almene boliger i Flodbyen Randers. 10 mio. kr. svarer til ca. 5.000 etagemeter. Der er i Udviklingsplanen indregnet 15% almene boliger i Flodbyens første etaper, svarende til 13.500-15.000 etagemeter. Såfremt dette ønske fastholdes, skal der reserveres midler af puljen eller findes anden finansiering hertil.

Kvalitet og arkitektur

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

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

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

Bemærkninger fra boligorganisationerne

Kriterierne har været sendt til boligorganisationerne til kommentering inden politisk fremlæggelse. Boligorganisationernes bemærkninger er vedlagt sagen.

Økonomi

Kommunen skal dække 8-12% af den samlede anlægssum alt efter boligernes størrelse.

Der er sidst prioriteret grundkapitaltilskud til forskellige nybyggerier og helhedsplaner i 2018, hvor budgettet for 2019-2021 blev fremrykket. Der er udbetalt tilskud til de prioriterede byggerier og de på nuværende tidspunkt kendte helhedsplaner. Der resterer 4 mio. kr. af budgettet i 2021.

Der er i det kommende budget afsat 8,7 mio. kr. om året i perioden 2022-2025. Midlerne skal dække grundkapitalindsat i nybyggeri, kommunale tilskud til helhedsplaner, underskudsdekninger og den kommunale understøttelse af det forebyggende arbejde i de udsatte boligområder. Såfremt byrådet vælger at fremrykke de resterende midler for hele den kommende budgetperiode, vurderer forvaltningen, at det er muligt at prioritere for op til 30 mio. kr. til grundkapitalindsat i nyt alment boligbyggeri.

Det er ikke muligt at fremrykke midlerne fra 2025 før 2022. Det foreslås derfor, at dette spørgsmål inddrages som en del af budgetforhandlingerne i forbindelse med budget 2022-2025.

Bilag

Lejerbos kommentarer til kriterier for prioritering af grundkapital.pdf

RandersBoligs kommentarer

Nørresundby Boligselskabs kommentarer

Punkt 13: Lukket

01.00.00-P00-10-18

Punkt 14: Sagsbehandlingsfrister i Randers Kommune

27.69.04-G01-1-17

Resume

Byrådet skal fastsætte og offentliggøre generelle frister for, hvor lang tid der må gå, fra modtagelse af en ansøgning til afgørelsen skal være truffet (sagsbehandlingsfristen). Økonomiudvalget har besluttet, at sagsbehandlingsfristerne også skal forelægges fagudvalgene, hvorfor sagsbehandlingsfrister indenfor udvalgets ressortområde forelægges udvalget. Forvaltningens vurdering af overholdelsen af disse frister er som noget nyt blevet tilføjet skemaet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via socialudvalget, børne- og familieudvalget, omsorgsudvalget, miljø- og teknikudvalget, beskæftigelsesudvalget, skole og uddannelsesudvalget, udviklingsudvalget, sundhed- idræts - og kulturudvalget og økonomiudvalget,

1. at sagsbehandlingsfristerne godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet skal efter retssikkerhedsloven fastsætte og offentliggøre frister for, hvor lang tid der må gå fra modtagelsen af en ansøgning, til afgørelsen skal være truffet. Fristerne skal svare til den tid, der i praksis går med at behandle 80 - 90 pct. af den pågældende sagstype.

Økonomiudvalget har besluttet, at sagsbehandlingsfristerne også skal behandles i fagudvalgene, hvorfor sagsbehandlingsfrister på udviklingsområdet forelægges udvalget. Retssikkerhedsloven vedrører alene personsager på det sociale område.

Indenrigsministeriet har tidligere udtalt, at der bør laves målsætninger for sagsbehandlingsfrister i alle sager, hvor kommunen skal træffe afgørelse i forhold til borgerne. Byrådet besluttede derfor i 2010, at offentliggøre en oversigt over sagsbehandlingsfrister såvel på det sociale område som andre områder, hvor kommunen træffer afgørelser. De enkelte serviceområder har herefter haft til opgave løbende at opdatere sagsbehandlingsfristerne. Byrådet har senest i 2018 godkendt sagsbehandlingsfristerne.

Forvaltningen vurderer, at det er mest borgervenligt, at sagsbehandlingsfristerne kan findes ét sted på hjemmesiden, således der ikke skal søges på hjemmesiden på de enkelte sagsområder. Forvaltningen vil derfor udarbejde og offentliggøre en samlet oversigt over kommunens sagsbehandlingsfrister, når disse er godkendt af byrådet. Ændringer i sagsbehandlingsfristerne siden byrådets sidste behandling fremgår med rødt i bilaget til sagen. Derudover har forvaltningen lavet en vurdering af overholdelsen af de fastsatte frister. Denne vurdering fremgår af skemaets højre kolonne.

Bilag

Udviklingsudvalgets sagsbehandlingsfrister

Punkt 15: Sagsstyringsliste pr. 15. januar 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 15. januar 2021 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_15-1-2021

Punkt 16: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 21. januar 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 21. januar 2021.