

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 26-08-2021

Mødedato Torsdag d. 26. august 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Behandling af høringssvar og bemærkninger fra berørte myndigheder til debatfase for Ringbouleva	3
Biosfæren - Center for Biodiversitet - Forprojekt til fysisk lokation.....	6
Temadrøftelse - Udviklingsudvalgets rolle i byudviklingen.....	9
Status og orientering om lokalplanlægning.....	10
Lokalplan 718 for Sporbyen Scandia, Engkvarteret. Endelig vedtagelse.....	12
Lokalplan 726 for rekreativt område ved Harridslev, Kraftcenter Korshøj og Tillæg 64 til Kommun	14
Igangsætning af lokalplan for Langås bevaringsværdige stationsbygninger.....	16
Igangsætning af planlægning for ny tæt-lav boligbebyggelse i �ster Tørslev.....	19
Daniel Madi� anmoder om drøftelse af placering af husbåde i Randers Fjord.....	21
Mogens Nyholm ønsker udvalgsbehandling vedr. lugtgener fra virksomheden Nordic Waste samt re	23
Fælles høringssvar om havplanen.....	25
Salg af storparcel på Koglevej 16-26 i Uggelhuse.....	27
Kompetenceplan for Randers Kommune - Udviklingsudvalget.....	29
Middelgade 2, 8900 Randers, Svaneapoteket - drøftelse af byfornyelsesbeslutning fra 2012.....	31
Prioritering af midler til nye almene boligprojekter.....	34
Godkendelse af huslejestigning og lånefinansiering, Møllevænget & Storgaarden, afdeling 17.....	41
Budgetopfølgning pr. 31. maj 2021 for udviklingsudvalgets bevillingsområder.....	43
Status for arbejdet med strategi for parallelsamfundsindsatsen.....	48
Sagsstyringsliste pr. 20. august 2021.....	53
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets m�de den 26. august 2021.....	54

Punkt 98: Behandling af høringssvar og bemærkninger fra berørte myndigheder til debatfase for Ringboulevardens forlængelse

01.02.05-P16-4-21

Resume

I forbindelse med den igangværende planlægning for Ringboulevardens forlængelse har forvaltningen indkaldt ideer og forslag til planlægningen og til indholdet i miljøkonsekvensvurderingen.

Der er indkommet væsentlige bidrag, der har betydning for den videre planlægning og indholdet i miljøkonsekvensvurderingen. Indkomne høringssvar forelægges udvalget, der ligeledes skal godkende det videre arbejde med miljøkonsekvensvurdering (VVM) og planlægning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag 1 og en kombination af forslag 1 og hovedforslaget indgår, som Alternativ 1 og Alternativ 2 i miljøkonsekvensvurdering, se bilag 5,
2. at ingen af de øvrige forslag til linjeføring indgår i de alternativer, der behandles i miljøkonsekvensvurderingen,
3. at der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Beslutning

Godkendt. Udviklingsudvalget bemærkede, at der i forbindelse med offentlighedsprocessen vil blive afholdt et borgermøde.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget besluttede på mødet den 18. januar 2021, at der gives en anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til gennemførelse af en Miljøkonsekvensvurdering (VVM) for Ringboulevardens forlængelse. Udviklingsudvalget besluttede på mødet den 11. marts 2021, at igangsætte ny planlægning for Ringboulevardens forlængelse.

Miljø- og teknikudvalget repræsenterer således kommunen som bygherre, der udfører et større vejanlæg. Udviklingsudvalget er myndighedsudvalget, der forestår miljøvurderingen og planlægningen. I forvaltningen er afdelingen Veje og Trafik bygherre, mens Planafdelingen fungerer som myndighed i forhold til både kommuneplanlægning, lokalplanlægning og miljøkonsekvensvurdering.

Da planlægningen er en væsentlig ændring af kommuneplanen, og da miljøkonsekvensvurderingen skal afgrænses (hvilke parametre, der skal miljøvurderes på), har der været gennemført fordebat i 4 uger. Udgangspunktet for fordebatten er arealreservationen til Ringboulevardens forlængelse fastlagt i Kommuneplan 2021 og Infrastrukturplan 2020. Den samme arealreservation har indgået i kommuneplanerne siden 2009 og Infrastrukturplan 2008. Det er denne vejføring, der benævnes Hovedforslaget. Der er indkommet 7 høringssvar fra borgere/virksomheder og 2 bemærkninger fra berørte myndigheder.

Hovedspørgsmålene i fordebatten var:

- Er der positive eller negative effekter ved etablering af Ringboulevardens forlængelse.
- Er der særlige hensyn, der skal tages i planlægningen.
- Er der alternativer til den ansøgte linjeføring (Hovedforslaget), som skal undersøges.
- Er der emner udover de skitserede miljøforhold, som bør indgå i miljøkonsekvensvurderingen.

Materiale fra fordebatten er i bilag 4. Indkomne forslag og ideer fra fordebatten (høringssvar) fremgår i bilag 2. Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene er i bilag 3.

Høringssvarene handler i hovedtræk om forslag til nye linjeføringer, som følge af nogle konkrete hensyn i form af støj, plastisk ler, natur og /eller nærliggende erhverv. Der er også et høringssvar om det juridiske grundlag for planlægningen og miljøkonsekvensvurderingen samt et høringssvar om plastisk ler.

Følgende forslag linjeføringer er indkommet i høringssvarene (forskellen til Hovedforslaget er nævnt) - De indkomne forslag er vist på kort, bilag 1 og kan også ses i bilag 2 i de indkomne høringssvar.

1. Syd for gravhøj og nord for Rismøllegadekvarteret og føres vejen igennem den gamle del af Dronningborg Maskinfabrik til Udbyhøjvej, se side 3-7 bilag 2.
2. Nordlig linjeføring i hele sin længde - nord for Tradium, nord om Dronningborg Skov og nord om Dronningborghallen til Udbyhøjvej, se side 3-6 og side 8 bilag 2.
3. Syd for Rismøllegadekvarteret med tilslutning i eller i nærheden af krydset Dronningborg Boulevard/ Udbyhøjvej, se side 9-10 i bilag 2.
4. Før vejen nord om industriområdet (Tradium), se side 66 bilag 2.
5. Læg vejen i tunnel ud for Platanvej, se side 66 bilag 2.
6. Flyt tilkørslen til Udbyhøjvej længere ud af byen, se side 67 bilag 2.

Forvaltningen vurderer, at der er grundlag for at undersøge forslag 1 og en kombination af forslag 1 og hovedforslaget, da de opfylder formålet med Ringboulevardens forlængelse, og dermed vil forbedre de øst-vestgående forbindelser i den nordøstlige del af Randers og muliggøre trafikbetjeningen af eksisterende og fremtidige byvækstområder.

De øvrige indkomne forslag vurderes ikke at være relevante, da de enten

- ikke understøtter formålet med Ringboulevardens forlængelse,
- ikke er realistisk pga. af den forventede økonomi i anlægsprojektet.

Det lovpligtige referencealternativ, hvor Ringboulevardens forlængelse ikke etableres, indgår ligeledes i miljøkonsekvensvurderingen.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg fremlægges sammen med miljøkonsekvensvurderingen.

I forhold til høringssvaret om plastisk ler vil risici for nærliggende boliger og selve anlægget af vejen i et område med plastisk ler indgå i miljøkonsekvensvurderingen. Derudover indgår viden om de geologiske forhold som en væsentlig parameter ved vejens projektering.

I forhold til høringssvaret om det juridiske grundlag for planlægningen, er det, forvaltningens vurdering, at planlægningen kan gennemføres. Forvaltningen har dialogen med Region Midtjylland omkring linjeføringen igennem et råstofinteresseområde. Regionen oplyser, at linjeføringen vil kræve en dispensation, og den forventes at kunne meddeles administrativt af regionen.

Økonomi

Planlægningen for vejføringen vil ikke medføre omkostninger på budgettet, og der er tidligere frigivet midler til arbejdet med miljøkonsekvensvurderingen. Der er ikke sat midler af på budgettet til at anlægge Ringboulevardens forlængelse på nuværende tidspunkt.

Bilag

Bilag 1. Alternativer

Bilag 2 Samlede høringssvar

Bilag 3 - Behandling af høringssvar ved foroffentlig

Bilag 4 Materiale fra fordebat

Bilag 5 Alternativer anbefalet til miljøkonsekvensvurdering

kort til besigtigelse

Bilag 1

Punkt 99: Biosfæren - Center for Biodiversitet - Forprojekt til fysisk lokation

24.10.05-P20-1-21

Resume

Randers Kommune, Region Midtjylland, interessenter fra Randers Regnskov og flere forskningsinstitutioner har gennem en årrække arbejdet på at få oprettet et nationalt center for biodiversitet benævnt Biosfæren.

Biosfæren - Center for Biodiversitet skal være et nationalt samlingssted for bevaring og fremme af biodiversitet og genetiske ressourcer og vil arbejde inden for nedenstående 6 områder:

- *Unesco Biosphere Reserve Midtjylland*
- *Kryo og brugsgenbank*
- *Forskning og innovation*
- *Fødevaremærket Original*
- *Frivilligt netværk og Co-Creation*
- *Formidlingscenter*

I indeværende projekt ønskes der afsat 300.000 kroner fra erhvervs- og udviklingspuljen til et forprojekt på en samlet forretningsplan samt visualisering og budgettering af det fysiske forsknings- og formidlingscenter i Randers. Resultatet af forprojektet skal anvendes i den videre fundings arbejde for indsatserne i Biosfæren - Center for Biodiversitet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget fra erhvervsudviklingspuljen bevilliger 300.000 kroner til finansiering af forprojekt for Biosfæren - Center for Biodiversitet indeholdende visualisering af de fysiske rammer, et samlet fysisk og forretningsmæssigt koncept mv.,
2. at udvalget godkender, at Randers Jernstøberis bygninger på industrivej stilles til rådighed for Biosfæren i 3 årig opstartsperiode uden beregning,
3. at forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med muligheden for at etablere Biosfæren i de gamle støberbygninger.

Beslutning

Godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Randers Kommune, Randers Regnskov og Region Midtjylland har igennem en årrække samarbejdet med universiteterne i Ålborg og Århus, Nordgen, fonde, virksomheder og borgergrupper om nye metoder til bevaring af biodiversitet i Danmark.

Produkterne af samarbejdet er blevet en bredspektret portefølje af pilotprojekter udsprunget i Randers, herunder de første danske rewilding projekter, naturpleje med gamle danske husdyrracer, et registreret

varemærke for bevaringsværdig biodiversitet, en kryo-genbank i international standard og en "brugsgenbank", der giver borgere adgang til at deltage i - og nyde godt af bevaring af sjældne og lokale plantesorter.

Projektet har et stort potentiale for videreudvikling. En projektgruppe med deltagere fra Randers Kommune, Region Midtjylland, interessenter fra Randers Regnskov og flere forskningsinstitutioner har derfor gennem snart to år arbejdet på at få oprettet et nationalt center for biodiversitet i Randers, benævnt Biosfæren - Center for Biodiversitet. Randers Regnskov har ikke mulighed for at drive projektet fremadrettet, da det ligger uden for et statsanerkendt zoologisk anlægs kerneydelser. Derfor videreføres projektet med Randers Regnskavs opbakning i regi af en ny og uafhængig organisation, der ved en strategisk placering i Randers kan blive en vigtig samarbejdspartner i forhold til at skabe synergi i forhold til Randers Kommunes indsatser for biodiversitet.

Biosfæren - Center for Biodiversitet forventes at blive et nationalt samlingssted for bevaring og fremme af biodiversitet og genetiske ressourcer.

Biosfærens mål er at være katalysator for en fælles bevaringsindsats, hvor forskningsbaseret viden og genetisk materiale omsættes til reel og målbar handling. Gennem en lang række aktiviteter gøres dette arbejde tilgængeligt for borgere, forskere, virksomheder og offentlige institutioner og fremmer og formidler således et bredspektret bevaringsarbejde.

Perspektivet er både globalt og lokalt, da mange udfordringer, aktiviteter og løsningsmodeller går på tværs af landegrænser.

Biosfæren beskæftiger sig med 6 forskellige områder:

- **Unesco Biosphere Reserve Midtjylland** - Et UNESCO biosfæreområde er kendetegnet ved en natur i verdensklasse og en sjælden rigdom af særlig sårbare dyre- og plantearter, som indgår i nationale og internationale lister over truede arter. Der arbejdes på at få udpeget et område i Region Midtjylland til Unesco Biosphere Reserve i regi af Biosfæren
- **Kryo- og brugsgenbank** - Der arbejdes med nedfrysning af levende cellelinjer af såvel globalt truede dyrearter som vilde arter fra Danmark og bevaringsværdige danske husdyrracer og plantesorter
- **Forskning og innovation** - Der arbejdes for at blive et samlingssted for biodiversitet, der skaber rammerne i international standard for en mere bredspektret og tværfaglig tilgang til bevaring af biodiversitet
- **Fødevareremærket Original** - Der arbejdes med forbrugergeneret bevaring af gamle sorter og racer via viden, synliggørelse og efterspørgsel på produkter
- **Frivilligt netværk og co-creation** - Der arbejdes på at dele af bevaringsarbejdet skal foregå via frivillige netværk og co-creation, herunder skal der opbygges en brugsgenbank, der udbyder frø og plantemateriale til borgere, der gerne vil engagere sig i bevaringsarbejdet omkring lokal biodiversitet
- **Formidlingscenter Biosfæren** - Der arbejdes på en fysisk lokation med rammerne til bevaring, forskning, innovation, videndeling, co-creation, events mv. Centeret er planlagt til beliggende i Randers.

Indeværende projekt fokuserer på Formidlingscenteret samt en samlende forretningsplan for Biosfærens 6 ben. Der ønskes, at der bliver udarbejdet en visualisering af det fysiske formidlingscenter, budgetter samt en samlende forretningsplan, der kan anvendes i det videre funding arbejde i forhold til realisering af Biosfæren - Center for biodiversitet.

Vedhæftet sagen er indhentet tilbud på forprojekt til en værdi af 295.713 kroner. Midlerne til igangsættelse af forprojektet ønskes afsat fra udviklingspuljen.

Historik

Arbejdet med udvikling af Biosfæren har pågået i en længere årrække. I juni 2017 har Byrådet således bevilliget samlet 1,2 millioner kroner henover en 3-årig periode til etablering og udvikling af Biosfærens "ben" med fokus på genbank, forskning og innovation mv herunder opbygning af viden og know how, opbygning af genbank indeholdende fryser og genmateriale, deltagelse i forskellige bevaringsprojekter mv. Arbejdet herfra videreføres i Biosfæren.

I april 2020 godkendte byrådet købet af Randers Jernstøberis bygninger på industrivej med det formål at anvende det til et FN's verdensmålhus indeholdende blandt andet genbank. Der blev i samme omgang

bevilliget midler til drift og vedligehold af bygningerne i en 3-årig periode.

Biosfæren er siden blevet modnet med en klar kernefortælling og strukturering af de forskellige indsatsområder, hvorfor behovet for et fysisk center nu også er nødvendigt. Se kernefortælling vedhæftet sagen. Det bemærkes, at denne modning er sket via ekstern bistand fra firmaet SLA. Udgiften hertil er finansieret med 100.000 fra Region Midt og 50.000 fra Erhvervs- og udviklingspuljen.

Økonomi

Beløbet foreslås finansieret via erhvervs- og udviklingspuljen, hvor der forud for dagens møde resterer 630.000 kr.

Bilag

Biosfæren Grundfortælling FINAL 310521

Biosfæren - Tilbud på forprojekt - Dannemand Frost Arkitekter

Punkt 100: Temadrøftelse - Udviklingsudvalgets rolle i byudviklingen

01.00.05-G01-1-21

Resume

Udviklingsudvalget har bedt om en temadrøftelse af udvalgets rolle og handlemuligheder i byudviklingen, særligt med fokus på boligudbygningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udviklingsudvalgets rolle og handlemuligheder i byudviklingen drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har bedt om en temadrøftelse af udvalgets rolle og handlemuligheder i byudviklingen, særligt med fokus på boligudbygningen.

Forvaltningen vil på mødet givet et oplæg om byudviklingen i Randers Kommune som baggrund for drøftelsen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Bilag

Byudvikling, Boliger og Kvalitet_UU_oplæg 26-8-2021

Punkt 101: Status og orientering om lokalplanlægning

01.02.00-P16-1-20

Resume

Der er fortsat gang i udviklingen af Randers Kommune, og der er et højt antal lokalplaner i proces og på venteliste. Med den netop vedtagne kommuneplan er der åbnet op for yderligere muligheder for udvikling, ligesom udbuddet af Flodbyens arealer vil give et yderligere behov for planlægning.

Når lokalplaner er i overensstemmelse med kommuneplanen skal forvaltningen levere en lokalplan på 12 måneder. Dette er ikke muligt for tiden. Der prioriteres i rækkefølgen ud fra kriterier godkendt i udviklingsudvalget marts 2018.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har senest d. 20 august 2020 orienteret udvalget om status på lokalplanlægningen.

Der er fortsat vækst og aktivitet i Randers Kommune, hvilket er meget positivt. Forvaltningen er udfordret af at følge med efterspørgslen på både udarbejdelse af planer og indledende dialog om konkrete udviklingsmuligheder.

I 2017 blev der vedtaget 12 lokalplaner, i 2018 var det 15, i 2019 var det 23 og 17 i 2020. Antallet af vedtagne planer forventes i 2021 at ende på 16.

Status på lokalplaner pr. 16. august 2021. Se bilag 1, hvor status på de enkelte lokalplaner er angivet. Planer markeret med grønt arbejdes der på, planer markeret med blå afventer ansøger og planer markeret med orange er af ressourcemæssige årsager på pause. Flere af de planer, der er markeret med orange er ligeledes markeret med rødt til venstre for markeringen. Disse planer er på pause, uanset de reelt skal færdiggøres inden for 12 måneder, da de er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

6 planforslag er under vedtagelse.

15 planforslag er politisk igangsat. Af disse arbejdes der aktivt på 10 lokalplaner, 3 afventer ansøger og 2 er sat på pause af forvaltningen. Det drejer sig om Aflastningscenter Paderup, der afventer at detailhandelsanalyse påbegyndes i 2022 samt et boligområde i Drastrup.

28 planforslag er under indledende dialog og forberedelse. Af disse 28 arbejdes der aktivt med 12 planer, og 3 planer afventer materiale fra ansøger. Det betyder, at der pt er 13 planer, hvor arbejdet ikke kan påbegyndes, da der ikke er ressourcer til opstart af yderligere planlægning i år. Ud af de 13 planer har 11 planer en karakter, hvor ansøger med rette kan forvente opstart eller hvor indholdet er vigtigt for kommunen. Det drejer sig om 9 boliglokalplaner i bl.a. Haslund (2) og i Øster Bjerregrav (2), 1 vindmølleprojekt, der afventer administrationsgrundlaget samt erhvervsområde ved Aarhusvej.

Der er derudover rettet henvendelse til Plan om yderligere 28 planer. Af disse er 5 vedr. VE anlæg i det åbne land, hvor administrationsgrundlaget afventes. Supplerende informationer afventes ved 6 planer. Fire af planerne er i overensstemmelse med kommuneplan 2021, hvorfor der med rette kan være en forventning om opstart. Dette vil ikke kunne honoreres. De resterende er foreløbig på pause, da de ikke scorer højt ud fra vedtagne prioriteringskriterier.

Flodbyen forventes at skulle opstarte mindst to lokalplaner første halvår 2022.

Forvaltningen har dermed godt 78 lokalplaner på listen og flere forventes at komme til. Der arbejdes aktivt på 27 lokalplaner. I 2017 og 2018 var antallet på listen omkring 50 planer.

På ugentlig basis vurderes prioriteringen af planerne, således vigtige planer understøttes. Desværre kan alle ønsker om hurtig sagsbehandling ikke imødekommes.

Se bilag 1 for en samlet oversigt.

Kriterier for udarbejdelse af lokalplaner

1. Kommuneplantillæg eller ej

Prioriteringen tager først udgangspunkt i forholdet til kommuneplanen. Er et lokalplanpligtigt projekt i overensstemmelse med kommuneplanen, så er kommunen forpligtet til hurtigst muligt at udarbejde et lokalplanforslag. (Der bør være offentliggjort et lokalplanforslag inden for et år). Lokalplaner i overensstemmelse med kommuneplanen bør som udgangspunkt prioriteres før lokalplaner, der forudsætter kommuneplantillæg.

2. Projektets karakter

Forvaltningen prioriterer dernæst lokalplanønsker ud fra følgende kriterier:

Projektets aktualitet og afklarethed

Mål: Planlægning for afklarede hastende projekter bør kunne igangsættes hurtigt.

Mulighed for vækst, branding, afledte effekter mv.

Mål: Større projekter, der kan gøre en forskel for kommunen som en helhed prioriteres højest.

Projekter prioriteres således efter afledte effekter fx vil en lokalplan for 40 rækkehuse blive prioriteret over en lokalplan for 20 rækkehuse.

Erhvervsvenlighed

Mål: Planlægning for erhverv prioriteres højere end planlægning for boliger - dog bemærkes, at ved større boligprojekter og udstykninger er ansøger ofte også professionelle bygherrer, som jo også er erhverv.

Modtagelse af sagen

Mål: For øvrige sager bør de prioriteres som de modtages.

Økonomi

Der sker løbende en prioritering af sagen, således de vigtigste sager håndteres indenfor den økonomiske ramme.

Bilag

Bilag 1 Lokalplanliste_16082021

Punkt 102: Lokalplan 718 for Sporbyen Scandia, Engkvarteret. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-15-20

Resume

Den 27. maj 2021 godkendte udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 718 for Sporbyen Scandia, Engkvarteret.

Lokalplanforslaget giver mulighed for 24.000 m² etageboliger som 12 punkthuse i 3 til 7 etager. Den nye lokalplan giver mulighed for, at ændre i bebyggelsens anvendelse og struktur i forhold til den gældende lokalplan.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 7 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 718 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 27. maj 2021 godkendte udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 718 for Sporbyen Scandia, Engkvarteret. Planforslaget kan ses i bilag 1.

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål i form af 24.000m² etageboliger som 12 sammensatte punkthuse i 3 til 7 etager. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere tilhørende parkering på terræn.

Planforslaget skal sikre, at der opnås en variation i arkitekturen for de 12 punkthuse. Lokalplanen sikrer derfor at bebyggelsen fremstår som 12 forskellige huse med hver deres arkitektur. Bebyggelsen skal hovedsageligt opføres i blank tegl i brune og røde nuancer som er tilpasset Sporbyens dna. Facaderne kan suppleres med andre materialer for at skabe variationer i arkitekturen.

I forslag til lokalplan er der stor fokus på landskabet mellem husene, som bliver et gennemgående element i området. Der er derfor indarbejdet bestemmelser om beplantning og landskab. Samtidig følges lokalplanen af et bilag hvori det er anvist hvordan konceptet "vild natur" skal indarbejdes i området.

Parkering udlægges i parkeringslommer på terræn, som opbrydes af beplantede kiler, dels for at bryde parkeringsfladerne op, men også for at trække landskabet ud til ankomstarealerne.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 03.06.2021 til den 01.07.2021.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 7 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og->

[indflydelse/hoeringer/sporbyen-scandia-engkvarteret/](#)

Høringssvarene omhandler

- Ændring af eksisterende lokalplan
- Ledige boliger
- Bebyggelsens omfang

Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da der er tale om en lokalplan med principiel betydning for udviklingen af bydelen.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 718 - endelig vedtagelse

Forslag til behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Punkt 103: Lokalplan 726 for rekreativt område ved Harridslev, Kraftcenter Korshøj og Tillæg 64 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-7-21

Resume

Den 26. april 2021 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 726 for rekreativt område ved Harridslev, Kraftcenter Korshøj og Forslag til Tillæg 64 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene giver mulighed for udvidelse af hallen, anlæg af forskellige idrætsfaciliteter, rekreative formål samt parkering.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 726 og Forslag til Tillæg 64 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 26. april 2021 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 726 for rekreativt område ved Harridslev, Kraftcenter Korshøj og Forslag til Tillæg 64 til Kommuneplan 2017. Planforslagene kan ses i bilag 1 og 2.

Lokalplanen giver mulighed for nye boldbaner, belysning (herunder master), redskabsskure og toiletfaciliteter samt en række andre idrætsfaciliteter såsom petanque, beachvolley, håndbold, krolf, legeplads, hundeskov og arealer til de lokale spejdere. Lokalplanen fastlægger et areal til parkeringspladser. Lokalplanen indeholder bestemmelser om levende hegn som afgrænsning af området. Der er i lokalplanen givet mulighed for, at der kan etableres en 2 meter høj jordvold ud mod Harridslevvej, såfremt det ønskes. En jordvold vil kunne markere afgrænsningen ud mod vejen. Det er med lokalplanforslaget gjort muligt at udvide hallen - til fx omklædningsfaciliteter, multiaktivitetsrum mm.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et Forslag til tillæg 64 til Kommuneplan 2017, der udvider den rekreative ramme, og den eksisterende ramme til offentlige formål reduceres og overgår til den rekreative ramme.

Dette tillæg blev godkendt som forslag til Tillæg 64 til Kommuneplan 2017. Kommuneplan 2021 er i mellemtiden blevet vedtaget. Derfor vedtages dette som Tillæg 5 til Kommuneplan 2021. Tillægget omdøbes derfor fra "Tillæg 64 til kommuneplan 2017" til "Tillæg 5 til Kommuneplan 2021".

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 04.05.2021 til den 29.06.2021.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar.

Høringssvaret kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og->

indflydelse/hoeringer/kraftcenter-korshøj-rekreativt-omraade-til-hal-og-fritidsformaal/

Høringssvaret er fra Korshøjskolens skolebestyrelse, som er positive overfor de muligheder der skabes for sammenhæng mellem skolen og det nye Kraftcenter Korshøj.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, og da planen berører kommunal jord.

Økonomi

Der er givet en kommunal anlægsbevilling på 5 mio. kr. Hertil kommer lokale midler på 4 mio. kr. Samlet anlægssum 9 mio. kr.

Der er ikke økonomi forbundet med lokalplanlægningen.

Bilag

Bilag 1 LP 726 Kraftcenter Korshøj_forslag_off.pdf

Bilag 2 Tillæg 64 til Kommuneplan 2017 - Rekreativt område i Harridslev - Kraftcenter Korshøj.pdf

Punkt 104: Igangsætning af lokalplan for Langås bevaringsværdige stationsbygninger

01.10.00-P19-2-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at nedrive bygning 1, 2, 3 og 16 samt en del af en gangbro og trapper/tunnel mellem perroner på Langå Stationsbygning, Bredgade 55 i Langå, som i dag huser Station K på stationens 1. sal.

Bygning 1 og 2 er bevaringsværdige. Randers Byråd har tilkendegivet at en eventuel henvendelse om nedrivning skulle følges op af et forbud mod nedrivning. Forvaltningen har på den foranledning fremsendt et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14. Forbuddet skal følges af vedtagelse af en ny lokalplan, som indeholder et forbud mod nedrivning.

Banedanmark tilkendegiver, at de som styrelse vil benytte sig af deres vetoet ved fremlæggelse af en ny lokalplan i offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udarbejdelse af forslag til bevarende lokalplan sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med 5 stemmer for. Anker Boje tog forbehold.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Byrådet tilkendegav den 6. april 2021, at de var blevet bekendt med Banedanmarks ønske om at nedrive den bevaringsværdige Langå Stationsbygning og dertilhørende anneks, når Banedanmark erhvervede sig bygningerne fra DSB. Byrådet tilkendegav derfor, at de ville rejse en konkret sag om nedlæggelse af et §14 forbud. Udover de bevaringsværdige hensyn vægtede det også højt for byrådet, at der i 2017 blev indrettet foreningen Station K i stationens 1.sal. Denne blev renoveret og ombygget gennem frivillige lokale kræfter og huser i dag kultur- og erhvervslokaler samt en musikskole.

Baggrund

DSB og Banedanmark tilkendegav i 2018 overfor Randers Kommune, at de havde ønske om nedrivning. Ny SAVE registrering blev igangsat på foranledning af kommunens bevaringsudvalg. Banedanmarks tilkendegivelse resulterede ikke i en ansøgning om nedrivning på dette tidspunkt.

I februar 2019 tilkendegav Banedanmark overfor Randers Kommune, at de igangværende undersøgelse af fremtidens sporarbejde viste, at stationsbygningen kunne bevares. Randers Kommune gik derfor ikke videre med forbud om nedrivning på daværende tidspunkt. Banedanmark tilkendegav samtidigt, at de ikke kunne fortælle, at elektrificeringen ikke ville få betydning for stationsbygningerne.

Randers Kommune bliver i februar 2021 orienteret af Banedanmark om, at de påtænker nedrivning af stationsbygningerne, da man kan se følgeeffekter i forhold til bygningens brandforhold ved nedrivning af den direkte gangbro fra parkeringsplads til stationsbygning. Gangbroen er for lav i forhold til elektrificeringen af spor 1.

Randers Kommune modtager juni 2021 ansøgning om nedrivning af stationsbygningerne nr. 1, 2, 3 og 16 på Langå station, hvor bygning nr. 1 og 2 blev SAVE registreret som bevaringsværdige i 2018.

Forvaltningen har i august 2021 fremsendt forbud til ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse på Bredgade 55 i Langå efter forudgående partshøring af bygningsejer.

Oversigtskort og fotos af den bevaringsværdige bebyggelse er i hhv. bilag 1 og bilag 2. Byrådets behandling af sagen om forbud mod nedrivning af bygning på Langå Station, er i bilag 3.

Partshøring

På nuværende tidspunkt ejer DSB Langå Station og dertilhørende anneks, bygning nr. 1 og 2. Banedanmark har beskrevet for Randers Kommune, at man agter at ekspropriere Langå Station og anneksbygningen fra DSB med henblik på nedrivning. Bygningerne står på arealet ejet af Banedanmark.

Både DSB og Banedanmark har i partshøringen i forbindelse med fremsendelse af varsel om forbud fremsendt partshøringssvar. Disse er vedlagt i bilag 4 og 5. Partshøringssvarene omhandler overvejende de konsekvenser, som det kommende kørestrømsanlæg ved sporanlæggene vil bevirke i forhold til sikkerhedsmæssige hensyn i tilfælde af brand i stationsbygningen. Samtidig gør Banedanmark opmærksom på deres muligheder for at nedlægge et veto i forbindelse med en offentlig høring af et lokalplanforslag med et nedrivnings forbud, samt de økonomiske udgifter bevarelsen af stationsbygningen vil bevirke i forhold til at foretage sikkerhedsforanstaltninger af og på bygningen.

Nuværende planforhold

I henhold til Planlovens §11a, stk. 1, nr. 15 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer til sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Langå Stationsbygning er blevet registreret med en bevaringsværdi på 3 efter SAVE metoden og er optaget i Randers Kommuneplan 2021. Bevaringsværdige bygninger optages i kommuneplanen. Ved optagelse i kommuneplanen er de bevaringsværdige bygninger sikret en offentlig høring, hvis der skulle ansøges om nedrivning. Bevaringsværdige bygninger kan også optages i en lokalplan, hvor der kan indarbejdes et forbud mod nedrivning. jf. bygningsfredningslovens §17 og 18.

I Randers Kommuneplan 2021 er området udpeget som et kulturmiljø, som omfatter arealer og bygninger omkring stationen i Langå. Kulturmiljøet omfatter desuden de tilstødende gader, som repræsenterer en sammenhængende bebyggelse og gadeforløb med stationsbymiljø, og området fremstår som et sammenhængende kulturmiljø for Langås historie som stationsby.

Bygningerne er omfattet af lokalplan 663 fra juni 2018, som er udarbejdet med grundlag i en tidligere SAVE registrering, hvor stationsbygningerne ikke var udpeget til en høj bevaringsværdi og hvor fokus på bevaring, i forhold til stationsbygningerne, ikke var revideret forud for lokalplanens tilvejebringelse.

Principper for ny planlægning

Randers Kommune har muligheden at nedlægge et forbud i henhold til planlovens §14 mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse. Et sådan forbud medfører, at kommunen efterfølgende udarbejder et lokalplanforslag med bestemmelser om forbud mod nedrivning af Langå Stationsbygning. Lokalplanen stadfæster forbuddet.

En ny lokalplan for stationsområdet vil derfor indeholde forbud mod nedrivning af stationsbygningerne, samt bygningsregulerende bestemmelser om bygningernes udvendige fremtræden.

Staten har, som de angiver i høringssvaret, en vetoret i forhold til at komme med indsigelser, hvis lokalplanens bestemmelser modarbejder elektrificeringen af jernbanen. Vetoretten anvendes efter kommunen har udarbejdet lokalplansforslag, som derefter vil bortfalde.

Bygningens bevaringsværdi

Den nuværende stationsbygning er ikke den oprindelige fra 1907 men derimod fra omkring 1951 -52. Stationsbygningen og det tilhørende anneks samt resten af anlægget, har et tidstypisk udtryk med efterkrigstidens enkle, knappe og nøgterne arkitektur, uden dekorative elementer, men med kvalitet via de gode proportioner, gedigne byggematerialer og den enkle, men gennemførte detaljering. Bygningen har derudover en væsentlig kulturhistorisk og miljømæssig værdi. Bygningen indgår i den synlige fortælling om stationsbyens opståen omkring stationen og stationsområdet med bygninger som remise, vandtårn, tidl. stationshotel og de tidstypiske beboelseshuse og en bykerne i stationsbyarkitektur, som er bevaret og fortsat overvejende står med røde mursten.

Stationsbymiljøet er således meget synligt i Langå, og stationsbygningens bidrag til fortællingen om Langå som stationsby er vigtig for både Langå by og Randers Kommune.

Bevaringsudvalgets udtalelse

September 2018: Bevaringsudvalget mener, at bygningen er en del af lokalsamfundets identitet som stationsby. Bygningen bør bevares, så den fortsat kan blive aktivt brugt til kulturelle formål. Bevaringsudvalget ønsker at forvaltningen undersøger vilkårene for en ny SAVE registrering af stationsbygningen.

Oktober 2018: Bevaringsudvalget er positive overfor at hyre en rådgiver til en uvildig vurdering af Langå Stations bygning og beslutter at give 10.000 kr. til en SAVE registrering, som udføres i november 2018.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at Langå Station udover at være en vigtig del af byens kulturhistoriske fortælling også i dag, med Station K, bidrager til en fortsat vigtig kulturel oplevelse, som er yderst vigtig i fortællingen om Langå. Langå Station bør derfor bevares.

Forvaltningen kan dog ikke umiddelbart vurdere ud fra Banedanmarks beskrevne mulige konsekvenser, om evt. sikkerhedsmæssige foranstaltninger ved og på bygningerne, kan bevirke så store negative konsekvenser for bygning 1 og 2, at deres bevaringsværdier dermed mindskes væsentligt. I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan, vil der forhåbentlig blive anledning til en mere konkret dialog med Banedanmark om muligheden for bevarelse af bygningerne.

Økonomi

Der er risiko for, at taksationsmyndigheden kan forlange, at kommunen overtager bygningen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. lokalplanens krav om bevaring af bygningen er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Umiddelbart vurderer forvaltningen, at det i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget vil være nødvendigt at finde en løsning for bygningens fremtid, hvorfor overtagelsespligt nok ikke er det redskab som Banedanmark vil stræbe efter. Forvaltningen har derfor ikke for nuværende fået udarbejdet en konkret vurdering af risikoen for overtagelsespligt i dette konkrete tilfælde.

Bilag

Langå Station - oversigtskort - WT

Langå Station - fotos - WT

Dagsordenspunkt Forslag fra Iben Sønderup, Karen Lagoni og Anker Boje, Socialdemokratiet, om forbud mod nedrivning af bygning på Langå Station behandlet på mødet 6. april 2021 kl. 1600 (Teams) .docx

Partshøringssvar Banedanmark

Partshøringssvar DSB

Svar til borgmester Torben Hansen

BDK - Notat om nedrivning af stationsbygning på Langå Station med afsnit om stationsmiljø

Punkt 105: Igangsætning af planlægning for ny tæt-lav boligbebyggelse i Øster Tørslev

01.02.05-G01-153-21

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af tæt-lav boligbebyggelse på to forskellige ejendomme i Øster Tørslev fra to forskellige udviklere. Da ejendommene ligger tæt på hinanden og begge ønskes bebygget med tæt-lav boligbebyggelse, anbefaler forvaltningen at der udarbejdes en samlet lokalplan for begge grunde.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan. Det ønskede er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet,
2. at byggeriet tilpasses den stedlige byggeskik.

Beslutning

Godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget to ansøgninger om etablering af tæt-lav boligbebyggelse i Øster Tørslev, på Gjerlevvej 18a samt på Åløbet 6 fra hver sin udvikler. Begge grunde er beliggende midt inde i Øster Tørslev, der er en gammel middelalderlandsby, jf. landsbyregistreringen fra 2011. På begge grunde har der tidligere ligget gårdanlæg, som nu er nedrevet. Dog er der på Åløbet stadig placeret en større driftsbygning, der vil blive nedrevet såfremt der bliver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse.

Ansøgningerne er i bilag 1 og 2

Åløbet 6 omfatter et område på 3.729 m² og Gjerlevvej 18a omfatter et område på 2.135 m². Jævnfør Randers Kommunes retningslinjer for grundstørrelser vil der være plads til i alt 10-13 boligenheder. Antallet af boligenheder betyder, at projekterne er lokalplanpligtige.

Forvaltningen anbefaler, at projekterne udformes, så de tilpasses den stedlige byggeskik i landsbyen så bebyggelsen indføres i den fine gamle landsby på en harmonisk måde. Dette indebærer, at bebyggelsen opføres i røde teglsten og med symmetrisk sadeltag, da dette er den fremherskende udformning af husene i landsbyen.

Øster Tørslev er en byzoneby, dog er den ældre del af byen ikke omfattet af lokalplaner og dermed stadig beliggende i landzone. Lokalplanen bør derfor overføre området til byzone. Med tiden bør det overvejes at hele Øster Tørslev overføres til byzone for at skabe en ensartethed og give lige muligheder for alle.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af lokalplan.

De to projekter er af et sådant omfang, at det er nødvendigt at udarbejde lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, der udlægger området til boligformål.

Det ene projekt er fremsendt uden godtgørelse af, om det er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer vedr. grundstørrelser og størrelse på det fælles friareal. Forvaltningen vurderer, at dette vil kunne løses via dialog med udvikleren.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om projekter, der vil tilføre Øster Tørslev et godt alternativ til områdets øvrige boligformer.

Lokalplanen bør overføre området til byzone og udlægge det til boligformål med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i de konkrete projekter og sikre, at

- de nye boliger ligger med en rimelig afstand, så indkigsgener og skyggevirkninger undgås
- grundstørrelser samt størrelse på fælles friarealer mm. udføres i henhold til kommuneplanens retningslinjer
- bebyggelsen opføres i max. 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på max. 40
- bebyggelsen opføres i røde tegl og med symmetrisk sadeltag, så der sikres en sammenhæng med den øvrige bebyggelse i byen

Forvaltningen vurderer, at projektforslagene skal bearbejdes en smule i forbindelse med planlægningen.

Forvaltningen vurderer, at hvis projekterne tilpasses den stedlige byggeskik, vil de ikke betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte udgifter for kommunen i form af et fortov langs Åløbet eller opretning af vejforløbet, der p.t. afspejler middelalderbyens lidt skæve struktur.

Bilag

Åløbet - alle tegninger

Gjerlevvej 18a - alle tegninger

Lokalplanens placering i byen

Punkt 106: Daniel Madié anmoder om drøftelse af placering af husbåde i Randers Fjord

01.02.00-G01-5-21

Resume

Daniel Madié har anmodet om en drøftelse af husbåde i Randers Fjord.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at sagen drøftes.

Beslutning

Udsat til næste møde.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Daniel Madié har i mail af 3. juli 2021 fremsendt følgende:

"Jeg vil gerne anmode om at få et pkt på næste dagsorden i UU.

En generel drøftelse af :

Hvad vil politikerne med husbåde i Rds fjord (flodbyen, bådhavnene etc.)

Jeg vil gerne have en indikation på hvad forvaltningen evt. har gjort jer af overvejelser: har I set til andre havne hvor de har husbåde;

hvad er der af relevant lovgivning (i forh til Rds fjord og havn) der taler for og imod husbåde i Rds."

Mulighederne for husbåde i Randers Fjord har senest været drøftet i udviklingsudvalget 13. december 2018 i forlængelse af udviklingsudvalgets studietur til Amsterdam <https://dagsordener.randers.dk/vis?id=2ed9e59f-a9f1-45d0-b465-9dffc7206174> Den sag indeholder en mere omfattende beskrivelse af definition på husbåde samt regelgrundlaget.

Randers Havn

Randers Havn er en kommunal selvstyrehavn. Indenfor Randers Havns søområde er det, bortset fra midlertidige ferieophold, forbudt at benytte sin lystbåd, husbåd eller nogen som helst anden form for flydende fartøj som fast bopæl. Der er meddelt en byggetilladelse til en husbåd til havnerelateret erhverv i Randers Havn, Danpilot - Lodseriet Danmark.

Der kan ikke planlægges for boliger i Randers Havn pga. aktiviteternes karakter, konsekvenszoner omkring produktionserhverv herunder virksomheder med statslige interesser.

Flodbyen

Etablering af husbåde indgår på den nordlige side af Pieren i etape 4 i udviklingsplanen for Flodbyen. Etape 4 forventes pt. realiseret efter 2050. Der opnås dog adgang til arealet i 2036, når de sidste arealer erhverves fra Randers Havn.

I forbindelse med den endelige planlægning skal samspil mellem husbåde og fritidsaktiviteter på vandet afdækker ligesom bassinets funktion som regnvandsbassin ligeledes inddrages i vurderingerne.

Randers Fjord

Der er bl.a. i Udbyhøj ønske om etablering af husbåde på lystbådehavnen. Der er ikke i nogen af havnene langs fjorden foretaget en reel vurdering af de planmæssige muligheder og udfordringer.

Regler og definition

Kort fortalt kan husbåde anvendes til både bolig og erhverv, ligesom de er omfattet af bygningsreglementet og forudsætter byggetilladelse. Husbåde betragtes derudover som bebyggelser i relation til planloven, hvor der skal tilvejebringes opholdsareal, parkeringspladser, renovation, forsyning mv. Det betyder, at husbåde også medfører krav om og behov for anlæg på land, og et større antal husbåde forudsætter lokalplanlægning.

Husbåde er som almindelige boliger miljøfølsom anvendelse, hvorfor potentielle konflikter med erhvervsmæssige aktiviteter på havene skal vurderes. Det gælder bl.a. støj, støv og lugt.

Vandarealet i en havn udgør en del af søterritoriet, hvorfor tilladelse er nødvendig. Tilsvarende kan de faste anlæg på land være omfattet af tilladelser. Der kan være lokalplanpligt.

Der kan kun lokalplanlægges for bynære havnearealer i byzone, hvor reglerne om de kystnære dele af byzonen gælder. Etablering af bebyggelser med husbåde i landzone - i eller ved kystnærhedszonen - vil i de fleste tilfælde være i modstrid med planloven, idet der som udgangspunkt ikke må ske byudvikling i landzone eller kystnærhedszonen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Punkt 107: Mogens Nyholm ønsker udvalgsbehandling vedr. lugtgener fra virksomheden Nordic Waste samt reetablering af natur og stisystemer i Ølst

09.00.00-G01-6-21

Resume

Mogens Nyholm ønsker status vedr. lugtgener fra virksomheden Nordic Waste samt reetablering af natur og stisystemer i Ølst i forbindelse med Forslag til tillæg til regionsplan 2001 vedrørende Råstofindvindingsområde i Ølst Bakker.

Forvaltningen orienterer om status på mødet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at status tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Mogens Nyholm har i mail af 18. august 2021 fremsendt følgende:

"Har tilfældigt talt med en borger i Ølst. Det giver anledning til nedenstående, som ønskes drøftet på førstkommende møde i Udviklingsudvalget. Pågældende borger har bragt nedenstående på bane.

I Ølst er der siden forsommeren kommet ubehagelige lugtgener til. Generne er begyndt efter virksomheden Nordic Wastes komme. Kaffeværterne og flere i byen håber, at vi i byrådet og kommunen har øje for lugteproblematikken, og handler.

Borgeren oplyste mig også om et "Forslag til tillæg til regionsplan 2001 vedrørende Råstofindvindingsområde i Ølst Bakker". Tillægget er dateret oktober år 2002; og er fra Århus Amts dage. I dette amtslige tillæg læses, at dele af området på den anden side af Århusvej, i forhold til Ølst, skal reetableres til natur og stisystemer; og det med adgang til offentligheden. Ja, der skal være en fond oprettet til formålet, fortæller borgeren. Vi i Ølst forventer da, at det givne amtslige løfte efterleves af nutidens politikere og kommunen.

Hvad er status på ovenstående?

*Venlig hilsen
Mogens Nyholm
Radikale Venstre"*

Forvaltningen orienterer om status på mødet og kan i den forbindelse oplyse følgende :

Vedr. de ubehagelige lugtgener

Virksomheden Nordic Waste, som er beliggende i en gammel lergrav udenfor Ølst, er i foråret 2021 blevet meddelt en miljøgodkendelse til at kunne modtage lettere forurenede jord indeholdende organiske rester af nedbrudte og delvist nedbrudte mink. Jorden stammer fra oprensningen af minkgrave i Vestjylland, som folketinget har besluttet at grave op, og udgøres af det jord, som har ligget under minkene.

Forvaltningen har meddelt miljøgodkendelse hertil, idet der ikke er grundvandsinteresser i området og de tykke lerlag i området sikrer en meget lav mobilitet af de organiske stoffer. Dertil kommer, at den store afstand til naboer (nærmeste nabo 1,2 km) - og kravet til en løbende overdækning af det modtagne jord - vil begrænse

lugtgenerne.

I mail af den 12. feb. 2021 blev byrådet orienteret herom. Se bilag 1.

Forvaltningen har løbende kontakt med virksomheden, og har den 19. august 2021 fået oplyst, at virksomheden fortsat modtager lettere forurenede jord stammende fra minkgravene i Vestjylland og forventer, at dette fortsætter et stykke tid endnu. Forvaltningen vil føre tilsyn med virksomheden inden udvalgsrådet og konklusionerne herfra orienteres der om på mødet.

Det er forvaltningens vurdering, at der i forbindelse med transporten til Nordic Waste og i forbindelse med indbygningen af det lettere forurenede jord vil forekomme lugtgener i kortere perioder. Da lugtgenen forventes at ophøre i løbet af 2021, er ufarlig, periodisk, afhængig af vindretning og vil aftage med faldende temperatur, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er grundlag for yderligere miljøkrav til virksomheden.

Vedr. "Forslag til tillæg til regionsplan 2001 vedrørende råstofindvindingsområde i Ølst Bakker"

Det omtalte tillæg danner ikke længere grundlag for efterbehandlingen ved afsluttet råstofindvinding. I dag er det miljøgodkendelsen til Nordic Waste, som stiller krav til efterbehandlingen. I miljøgodkendelsen er centrale krav fra det omtalte tillæg indbygget, heriblandt krav til afdækning, etablering af søer m.m.

Det er således ikke kommunen eller regionen, som er forpligtiget til at forestå efterbehandlingen. I medfør af miljøgodkendelsen til Nordic Waste foretager virksomheden løbende en efterbehandling i takt med, at virksomheden afslutter sine aktiviteter i et delområde og der vil blive givet offentlig adgang.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Bilag

Orientering om Nordic Waste og lugtgener samt Råstofgrav

Punkt 108: Fælles høringssvar om havplanen

01.05.00-P00-2-19

Resume

Der skal tages politisk stilling til, om Randers Kommune kan tilslutte sig et fælles høringssvar til Danmarks første Havplan - planlægning på havet jf. "Lov om Maritim fysisk planlægning" af 2016.

Indstilling

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

1. at de ni kommuners udkast til høringssvar godkendes og fremsendes til Søfartsstyrelsen som et fælles høringssvar senest den 30. september 2021.

Beslutning fra Landdistriktsudvalg, 25. august 2021, pkt. 75:

Indstilles godkendt.

Bjarne Overmark, Henrik Leth og Anker Boje tog forbehold.

Anne Hjortshøj og Nick Zimmermann deltog ikke sagens behandling.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Der skal tages politisk stilling til, om Randers Kommune kan tilslutte sig et fælles høringssvar til Danmarks første Havplan - planlægning på havet jf. "Lov om Maritim fysisk planlægning" af 2016. Formålet med havplanen er at sikre planlægning for udvikling af havarealer og udnyttelse af havressourcer på et bæredygtigt grundlag og herunder tage hensyn til samspillet mellem land og hav. Det fælles høringssvar er udarbejdet i samarbejde med 8 andre østjyske kommuner. Ud over Randers Kommune er der tale om Mariagerfjord, Norddjurs, Syddjurs, Samsø, Aarhus, Odder, Horsens og Hedensted. Havplanen er i høring fra den 31. marts til den 30. september 2021.

Danmarks første havplan er udarbejdet af Søfartsstyrelsen og omfatter fysisk planlægning på havet - en planlægning, som kommunerne kender fra kommuneplanerne. Sektorlovgivningen på havet er således fortsat gældende, men med havplanen kan tilladelser til en bestemt aktivitet inden for sektorlovgivningen, kun gives inden for de udlæg, der er udpeget dertil i havplanen.

Med den fælles høringsproces, har 9 kommuner taget stilling til, om havplanen vil kunne påvirke kommunernes udvikling og planlægning.

Processen for høringssvaret

Norddjurs Kommune, med borgmesteren i spidsen, og Komitéen for Bæredygtig Kystkultur opfordrede i 2018 de 8 andre kommuner til denne fælles høringsproces, da alle kommunerne har kyst til det vestlige Kattegat. Som en del af processen har Aarhus og Københavns Universiteter udarbejdet en videnskabelig rapport, der udgør det faglige grundlag for høringsprocessen. Rapporten indgår som en del af kommunernes fælles høringssvar.

Alle ni kommuner har bidraget til høringsprocessen, som forvaltningen i Norddjurs Kommune er tovholder på. Alle kommuner har været repræsenteret og deltaget aktivt i en projektgruppe, en tekniske workshop og kvalificering af det endelige høringssvar. Den 3. maj var der politisk workshop om det fælles høringssvar til havplanen, hvor borgmester og medlemmer af MTU, UU og LDU i Randers også var inviteret. Ligeså vil alle 9

kommuner behandle høringssvaret politisk, så det kan være klart til indsendelse senest den 30. september 2021.

Kommunernes bemærkninger er af overordnet karakter med udgangspunkt i de ni kommuner. Desuden indeholder høringssvaret bemærkninger til konkrete udlæg fra 4 kommuner. Randers Kommune har ikke bemærkninger til konkrete udlæg i havplanen. Overblik over konkrete udlæg i havplanen for Randers Fjord og kystområder ses på bilag C.

Høringssvarets indhold

Høringssvaret har tre hovedpointer, der alle underbygges af en række bemærkninger. Hovedpointerne er følgende:

- Hensynet til samspillet mellem land og hav er ikke tilstrækkeligt implementeret i havplanen.

Kommunerne efterlyser bl.a. en havplanlægning som aktivt kan bidrage til at fremme et sundt havmiljø, som grundlag for bæredygtig turisme, rekreative aktiviteter og friluftsliv.

- Havmiljøets tilstand er ikke tilstrækkeligt prioriteret i havplanen, ligesom vigtigheden af havmiljøets tilstand ikke er tilstrækkeligt anerkendt i havplanen.

Ud fra en samfundsøkonomisk betragtning er havmiljøets tilstand vigtig for at fremme bæredygtig turisme, rekreative aktiviteter og friluftsliv, som er en vigtig indtægtskilde for kystkommunerne.

- Baggrunden for flere udlægs-kategorier fremstår som uens, hvorfor det bliver usikkert, hvornår et udlæg skal medtages, og i hvor stor en detaljegrad dette skal gøres. Kommunerne er bekymrede for den uensartethed, hvormed udlæg til større infrastrukturprojekter er medtaget i havplanen og efterlyser mere kommunal planlægningsmæssig indflydelse.

Det samlede høringssvar er vedlagt og består af tre dele:

- Hovedhøringssvar (4 sider).
- Høringssvarets bilag A - Baggrundsnotat (17 sider).
- Høringssvarets bilag B - DCE-rapport SR403.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Bilag

Hovedhøringssvar fra ni-kommuner.

Bilag A Baggrundsnotat

Bilag B Havplan DCE-rapport

Bilag C. Havplanen i Randers Kommune

Punkt 109: Salg af storparcel på Koglevej 16-26 i Uggelhuse

82.02.00-Ø54-3-21

Resume

I forbindelse med markedsføringskampagnerne for visse landsbyer i landdistrikterne er det blevet relevant at se på de fremtidige muligheder for at trække nye beboere til Uggelhuse.

Derfor har forvaltningen brug for en politisk stillingtagen til, hvorvidt Randers Kommune skal udbyde en storparcel i Uggelhuse på Koglevej 16-26 til salg.

Arealet er en del af lokalplanområde 181-S, og kan bebygges med 6 rækkehuse.

Området er primært udlagt til parcelhusgrunde, der er udbudt og solgt af Randers Kommune igennem årene. Randers Kommune har kun én byggegrund tilbage i området, og der er derfor behov for at se på, om det er det rette tidspunkt for et eventuelt salg af den kommunale storparcel, der ligger centralt i lokalplanområdet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at salg af storparcellen beliggende på Koglevej 16-26, Uggelhuse, matr. nr. 47u, Langkastrup by, Virring, udbydes til salg ved offentligt udbud,
2. at storparcellen beliggende på Koglevej 16-26, Uggelhuse, matr. nr. 47u, Langkastrup by, Virring, udbydes uden mindstepris med forbehold for byrådets endelige godkendelse,
3. at såfremt arealet ønskes udbudt til salg, bemyndiges forvaltningen til at antage en ejendomsmægler til at varetage salget.

Beslutning

1. at indstilles godkendt med 5 stemmer for. Anker Boje stemte imod.
2. at indstilles godkendt.
3. at indstilles godkendt med 5 stemmer for. Anker Boje stemte imod.

Anker Boje bemærkede følgende:

”Nu har grunden været til salg siden 2005. Derfor synes jeg, at man skal lytte til borgerne i området.”

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Randers Kommune ejer et areal på Koglevej 16-26, matr. nr. 47u, Langkastrup by, Virring, se bilag 1.

Der er tale om en "storparcel", der endnu ikke er udskilt i en selvstændig matrikel. Arealet er derfor fortsat matrikuleret sammen med det omkringliggende vejareal, der forsyner de øvrige parcelhuse i området.

Arealet er delvist byggemodnet, derved at der er tilført stamvej og tomme ledninger til forsyning af arealet. Arealet er lokalplanlagt af Sønderhald kommune i 2005, ved lokalplan 181-S. Arealet er primært lokalplanlagt til parcelhusgrunde, der sælges af Randers Kommune. Lokalplanen er vedlagt som bilag 2.

De fleste grunde er nu solgt, og det giver anledning til at overveje, om storparcellen nu skal i offentligt udbud i henhold til de anvendelsesmuligheder, der fremgår af lokalplanen.

Storparcellen ligger centralt i lokalplanområdet. Den er omgivet af parcelhusgrunde, der stort set alle sammen er bebygget. For at færdiggøre området vil det sidste skridt være at storparcellen sælges og bebygges med ca.

6 rækkehuse, som det er foreskrevet i lokalplanen. Samtidig vil det tilføre flere boliger til landdistriktet Uggehuse.

Grundejerne på Koglevej har henvendt sig til forvaltningen med et ønske om at arealerne friholdes for byggeri ved en lokalplansændring, alternativt at arealet frigives til grundejerforeningen ved at Randers Kommune overdrager arealerne vederlagsfrit til grundejerforeningen. Grundejerforeningens skriftlige indsigelser er vedlagt som bilag 3. Forvaltningen finder ikke, at de af grundejerforeningen foreslåede løsninger kan imødekommes.

Forvaltningen skal oplyse, at lokalplanen blev endeligt vedtaget i 2005, og den er efterfølgende tinglyst på samtlige af de af kommunen solgte parcelhusgrunde i lokalplanområdet. Derfor er alle parcelhusgrunde på Koglevej solgt med oplysninger om storparcellens fremtidige anvendelsesmuligheder.

Forvaltningen har ikke indhentet en ekstern mæglervurdering af arealet, da det først ønskes politisk vedtaget, om salget skal igangsættes eller ej. Derfor kender forvaltningen ikke en forventelig indtægt på nuværende tidspunkt.

Såfremt det vedtages, at arealet skal sælges, antager kommunen en uvildig ejendomsmægler til at vurdere og markedsføre arealet. Herefter sendes det i offentligt udbud via de sædvanlige platforme i kommunen og via ejendomsmæglerens platforme, så der nås så langt ud med det offentlige udbud som muligt. Arealet er beliggende i et område, hvor det vil være gavnligt at markedsføre det via en ejendomsmægler for at nå ud til relevante interessenter og for at opnå den bedste pris.

Forvaltningen indstiller til, at forvaltningen bemyndiges til at antage en mægler til at varetage salget. Såfremt der indkommer bud, der efter forvaltningens vurdering svarer til markedsprisen, vil det blive indstillet til politisk behandling, om arealet skal sælges til højest bydende.

Økonomi

Udgiften til ejendomsmæglerens arbejde betales af jordforsyningskontoen.

Bilag

Bilag 1 - matrikelkort storparcel Koglevej

Bilag 2 - Lokalplan 181-S

Bilag 3 - Grundejerforeningens skriftlige indsigelser

Punkt 110: Kompetenceplan for Randers Kommune - Udviklingsudvalget

00.01.00-A00-29-20

Resume

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til en kompetenceplan.

Udkastet er forelagt på et byrådstemamøde den 15. juni.

Fagudvalgene skal behandle planen, inden den forelægges for økonomiudvalget og byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at kompetenceplanen drøftes og godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen forelægger et udkast til kompetenceplan til udviklingsudvalgets godkendelse. Udkastet til planen skal behandles af fagudvalgene, inden forelæggelse for økonomiudvalget og byrådet. Kompetenceplanen er blevet præsenteret på byrådets temamøde den 15. juni 2021.

Det overordnede formål med planen er at skabe overblik over, hvor kompetencen til at træffe beslutninger i Randers Kommune er placeret, så politikere, ansatte og andre til enhver tid via planen kan skaffe sig oplysning om og overblik over, om en sag f.eks. skal afgøres politisk eller kan afgøres administrativt.

Kompetenceplanen viser kommunens hidtidige praksis samt tidligere beslutninger truffet om delegationer.

Kompetenceplanen viser kommunens praksis samt tidligere beslutninger truffet om delegationer. Kompetenceplanen er i vid udstrækning udtryk for en beskrivelse af nuværende praksis i samarbejdet mellem forvaltningen og byrådet. Det betyder, at ikke alle kompetencer og delegationer vil kunne findes i en byråds- eller udvalgsbeslutning. På flere områder er der i stedet udviklet kutymmer, som beskrives i planen som nuværende praksis.

Man skal have for øje, at planen ikke udtømmende beskriver kommunens opgaver, men at planen er udtryk for de væsentlige opgaver, der er i kommunen. Der er derudover stadig en forudsat kompetence for forvaltningen og en betinget kompetence for udvalgene.

Planen bliver et levende dokument, hvilket betyder, at der kan ske ændringer over tid, herunder eventuelle tilføjelser, når det bliver relevant, fx hvis det bliver klart, at der mangler en delegationsbeslutning på et bestemt område.

Som det fremgår af planen, er der forskel på, hvor mange delegationer og kompetencer de enkelte forvaltninger har. Dette skyldes blandt andet de opgaver, som de forskellige forvaltninger løser. Udviklingsudvalget skal således især drøfte og godkende de delegationer, der ligger under udviklingsudvalgets område.

Læsevejledning

Planen er sat op, så der forrest er nogle "fælles områder", hvor de regler, som kan berøre flere forvaltninger, findes. f.eks. om behandling af retssager i kommunen.

Derefter beskrives de enkelte fagforvaltningers afsnit, hvor de mere specifikke fagområder findes.

Overordnet beskriver planen den praksis, der er gældende, eller den oplyser, hvornår en delegationsbeslutning er truffet. Hvis forvaltningen ønsker en ny delegation vil det fremgå særskilt.

Kolonnerne "Dato for delegation og "Bemærkning" vil blive fjernet, når planen er endeligt vedtaget af byrådet. Bemærkningerne beskriver, hvorfor der ønskes en delegation og datoen for tidligere beslutninger om delegationer. Disse oplysninger vil ikke længere være relevant, når planen er godkendt af byrådet.

Nye delegationer inden for udviklingsudvalgets område

Der er 3 nye delegationer inden for udviklingsudvalgets område.

1:

Den første er en tilpasning af en tidligere delegation, så forvaltningen fremadrettet vil få mulighed for at meddele afslag på op til 25 % af købesummen på et solgt areal i tilfælde, hvor forvaltningen vurderer, at der er faktiske mangler ved ejendommen. Delegationen var tidligere, at forvaltningen kunne give afslag på op til 100.000 kr., hvis forvaltningen vurderede, at ejendommen led af faktiske mangler.

Baggrunden for den ønskede ændring er, at ved især erhvervsejendomme er 100.000 kr. en meget lille sum at kunne give i afslag. Delegationen vil kun blive aktuel i situationer, hvor forvaltningen vurderer, at der er faktiske mangler ved den solgte ejendom, som kommunen vil komme til at hæfte for.

2:

Den anden nye delegation er, at forvaltningen får mulighed for at nedlægge et forbud efter planlovens § 12.

Det er et forbud, som kan nedlægges, hvis et projekt vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Det kan fx være en udstykning, der er i strid med den gældende kommuneplan eller ændret anvendelse for et område, hvor der ikke er en lokalplan. Forbuddet vil således være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, og er dermed alene en administrativ varetagelse af den plan, som er politisk vedtaget. I principielle tilfælde, eller hvis forvaltningen finder projektet hensigtsmæssigt, vil forvaltningen lægge en sag på til politisk behandling med forslag om kommuneplanstillæg.

Det er således administrativ håndhævelse af den politisk vedtagne kommuneplan, og en kodificering af gældende praksis. Bestemmelsen benyttes sjældent.

3:

Den 3. nye delegation er, at forvaltningen får mulighed for at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Det er forbud mod projekter, som kan reguleres med en lokalplan. Forbuddet kræver opfølgning med en ny lokalplan inden for et 1 år, da det ellers bortfalder. Projektet vil dermed blive forelagt til politisk behandling efterfølgende. Bestemmelsen er blandt andet benyttet ved nedrivningsforbud af Valsemøllen og ved nedrivningsforbud af Dronningborg Boulevard 4 (bolig ved regionshospitalet).

Begrundelsen for en delegation til forvaltningen er, at der er et tidsperspektiv i disse sager, der gør det meget vanskeligt at nå en politisk behandling af § 14-forbuddet. Disse sager skal ofte tillige behandles efter bygningsfredningsloven, og efter denne lov skal et forbud nedlægges inden 14 dage efter udløb af høringsfrist. Det er derfor mest hensigtsmæssigt, at kompetence til at udstede forbuddet ligger i forvaltningen, da kommunens ellers kan risikere at forpasse muligheden for at undgå nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Samtidig vil sagen komme på til politisk behandling efterfølgende, da både forslag til lokalplan og endelig vedtagelse af denne skal godkendes politisk.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Bilag

Kompetenceplan 10-08-2021

Punkt 111: Middelgade 2, 8900 Randers, Svaneapoteket - drøftelse af byfornyelsesbeslutning fra 2012

01.11.22-P20-159-19

Resume

Den fredede ejendom Svaneapoteket, Middelgade 2 i Randers, står under forfald.

Ejendommen er omfattet af en byfornyelsesbeslutning fra 2012 om at bevilge 9,8 mio. kr. (med en statslig refusion på 4,9) af kommunens byfornyelsesmidler til istandsættelse.

Forvaltningen har løbende været i dialog med ejeren om istandsættelse af ejendommen, men byfornyelsesprojektet er ikke igangsat. Forvaltningen har derfor skrevet til ejeren af ejendommen, at kommunen gerne vil have fremdrift i byfornyelsen af ejendommen med en aftalt deadline, for at sikre ejendommen mod yderligere forfald.

Ejeren af Svaneapoteket har tilkendegivet, at han gerne vil gennemføre byfornyelsesprocessen, men kun hvis processen kan gennemføres under visse betingelser. Ejeren ønsker at gennemføre byfornyelsen etapevis og få udbetalt byfornyelsesstøtten løbende, uden tilbagebetalingspligt, såfremt hele projektet ikke gennemføres. Derudover ønsker ejeren at gennemføre byfornyelsen som "egne arbejder" udført af ejerens firma.

Forvaltningen vurderer, at der er problematikker i forhold til ejerens krav, og ønsker en politisk stillingtagen dertil.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der godkendes etapevis udbetaling af byfornyelsesstøtte med tilbagebetalingspligt såfremt hele byfornyelsesprojektet ikke gennemføres, eller
2. at der udbetales støtte, når hele projektet er gennemført,
3. at ejers krav om, at alle arbejder udføres som "egne arbejder", ikke godkendes.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.
3. at indstilles godkendt.

Lars Søgaard stillede ændringsforslag om, at tilsagnet om tildeling af byfornyelsesmidler trækkes tilbage.

Nedstemt med 5 stemmer imod. For stemte Lars Søgaard.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den fredede bygning, Svaneapoteket, på Middelgade 2 i Randers, står under forfald og forvaltningen oplever jævnligt bekymring fra borgere i forhold til dens almene tilstand, se fotos i bilag 1. Ejendommen er fredet og forvaltningen er i jævnlig kontakt med Slots- og Kulturstyrelsen, som er myndighed i forhold til bevaring af de fredede ejendomme og som i 2009/10 gav en midlertidig tilladelse til et tagpaptag på bygningen.

Byfornyelsesbeslutning fra 2012

I 2012 godkendte Randers Byråd en byfornyelsesbeslutning, som betyder, at den fredede bygning, Svaneapoteket (bilag 1), kan sikres for eftertiden. Byfornyelsesbeslutningen omfatter restaurering og ombygning af hele det fredede bygningskompleks, som vist på bilag 2. Byfornyelsesbeslutningen omfatter en bevilling på 9,8 mio. kr. (med en statslig refusion på 4,9 mio. kr.) af kommunens byfornyelsesmidler til istandsættelse.

Der er ikke givet tilsagn til et konkret projekt endnu og bygningsarbejderne er derfor ikke igangsat.

Siden 2012 er lovgivningen på byfornyelsesområdet ændret og i dag vil det ikke være muligt at ændre eller reducere den daværende beslutning uden helt at aflyse den for ejendommen, da det ikke mere er muligt at få refusion til nye byfornyelsesprojekter inde i Randers by.

Forvaltningen skrev i januar 2021 til ejeren af ejendommen, at kommunen gerne vil have fremdrift i byfornyelsen og dermed en deadline for udførelse af arbejderne på ejendommen. Forvaltningen har foreslået en proces som ender med et endeligt tilsagn i 2022 på baggrund af et konkret projekt, som så skal være udført inden for 5 år - dvs. i 2027.

Ejeren tilkendegav efterfølgende at han gerne vil gennemføre byfornyelsen, men under visse betingelser: Ejeren ønsker at opdele byfornyelsen i etaper, med etapevis udbetaling af byfornyelsesstøtten, uden krav om tilbagebetaling af støtten, såfremt hele byfornyelsesprojektet ikke gennemføres.

Ejeren ønsker desuden at kunne benytte sig af "egne arbejder" til byfornyelsesprojektet og dermed lade sit eget firma stå for hele gennemførelsen af byfornyelsesprojektet jfr. bilag 3.

Forvaltningens har drøftet ejers forslag til etapeopdeling af støtten og arbejde i eget regi, med det rådgivende firma Søren Garde Rådgivning A/S, som har stor erfaring med at rådgive kommuner i forbindelse med byfornyelsessager. Rådgivningen er beskrevet i nedenstående afsnit.

Etapeopdeling

Normalt udbetales byfornyelsesstøtten ved afslutningen af et byfornyelsesprojekt og kommunen hjemtager derefter refusion fra staten. Etapevis udbetaling af støtte er mulig, men det kræver jævnfør bekendtgørelsen om udbetaling af byfornyelsesstøtte, at der kun udbetales støtte aconto, når der foreligger et færdigt byggeri, eller en færdig funktionsdygtig etape - altså noget der selvstændigt kan tages i brug. Af støttetilsagnet skal det fremgå, at udbetaling af støttes forudsætter at hele det ansøgte projekt udføres.

Men kommunen vil kun kunne opnå refusion af byfornyelsesstøtten fra staten, såfremt hele projektet gennemføres. Kommunen kan derfor undlade at godkende etapevis udbetaling af støtte, hvis man vil have sikkerhed for at kunne hjemtage refusion til byfornyelsesprojektet.

Ejer er blevet gjort bekendt med, at der ved evt. udbetaling af etapevis støtte forudsættes en indgået aftale om tilbagebetaling af de udbetalte acontobeløb, hvis der ikke inden for 5 år kan afleveres et afsluttet færdigt projekt.

Ejer finder ovenstående problematisk, såfremt der opstår problemer ved færdiggørelse af f.eks. den sidste etape. Ejer supplerer med, at der i den forbindelse tillige kan argumenteres med, at er én etape færdiggjort, så øger det sandsynligheden for færdiggørelse af bygningsfornyelsen i sin helhed.

Arbejde i eget regi

Det er muligt jf. byfornyelsesloven, at kommunen kan vælge at yde støtte til "eget arbejde" i forbindelse med byfornyelsesstøtte. Det betyder at projektet udføres af bygherren selv eller bygherrens egne ansatte på områder, hvor man har de nødvendige faglige kompetencer og autorisation til arbejder som kræver dette.

Kommunens rådgiver vurderer, at der er flere problemstillinger forbundet med at tillade at byfornyelsesarbejder udføres i eget regi og anbefaler generelt ikke denne fremgangsmåde. For eksempel skal kommunen ved fastpristilbud kunne vurdere om prisen er rimelig og ejer skal i forbindelse med byggeregnskabet redegøre detaljeret for forbrug af timer og materialer. Dette medfører behov for en detaljeret kontrol af projekt og byggeregnskab fra kommunens side og formodentlig behov for ekstern bistand til dette.

Ejer af ejendommen har et byggefirma, hvis formål er at istandsætte ejers bygninger. Det er et generelt krav indenfor dele af el, vvs og kloakområdet at arbejder skal udføres af et autoriseret firma. Så hvis ejers firma ikke har denne autorisation, skal der hyres underentreprenører hertil. Det er ikke et krav at alle arbejdere på pladsen er faglærte og derfor skal ejer via referenceprojekter kunne dokumentere erfaringer fra renoveringsprojekter på bevaringsværdige/fredede bygninger.

Ejer beskriver, at hans firma har god erfaring med bygningsfornyelse såvel som modernisering af boliger med respekt for helheden blandt andet med ombygning af Vester Altanvej 38 og Prins Christians Gade 8. Forvaltningen påpeger, at de to ombygninger af bevaringsværdige etagekarrébebyggelse i Vester Altan kvarteret, som ejer referer til, ikke umiddelbart kan sammenlignes med det fredede Svaneapotek i arkitektur, byggeskik eller vigtigheden for byen. Svaneapoteket er en fredet og centralt beliggende bygning, hvis tilstand

og udseende har visuel indvirkning på hele den centrale del af Randers Midtby, hvorfor dokumentation for referenceprojekter ikke anses for opfyldt på nuværende tidspunkt.

Da ejendommen er fredet og da byfornyelsessagen er omfattet af krav om kvalitetssikring i forbindelse med indbetaling til byggeskadefonden vil det desuden være et krav, at der er tilknyttet en teknisk rådgiver, som kan udføre kvalitetssikring i byggefasen.

Bevaringsudvalgets anbefaling

Kommunens rådgivende bevaringsudvalg har haft sagen til drøftelse og udtaler;

Svaneapoteket er en vigtig del af kulturmiljøet i Randers Midtby. Bygningen er en meget fint klassisk bygning fra 1802 med mange smukke og unikke bygningsdetaljer. En bygning, der rummer en stærk og unik kulturhistorie, der er tæt forbundet til Randers' historie gennem mere end 200 år. Bygningen har både været byens første amtmandsbolig og senere fra 1847 til 2004 apotek. Bygningens beliggenhed ud til Middelgade, gør bygningen til et markant og iøjefaldende indslag i gadebilledet, for enden af Torvegade set fra byens fineste plads, Rådhusstorvet. Hertil kommer hele bygningsanlæggets placering på grunden, der er med til at opretholde og definere Randers' middelalderlige bystruktur.

Svaneapoteket har tidligere i 2011 modtaget tilskud fra Slots og Kulturstyrelsen til sikring af tag og fag, hvilket har resulteret i, at bygningen nu er iklædt et uklædeligt tagpaptag. Derudover er at der er skruet træplader for vinduerne mod Apotekerstræde samt kældervinduerne mod Middelgade.

Det er bevaringsudvalgets anbefaling, at Randers Kommune bibeholder tilsagnet om byfornyelsesmidler til ejendommen. En fjernelse af muligheden for byfornyelsesmidlerne vil være til skade for bygningens fremtid. Det er yderst vigtigt, at der ikke gives køb på bestræbelserne for at bevare denne kulturarv for eftertiden, som fremstår i et tiltagende forfald.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der enten kan gives tilsagn om etapevis udbetaling af støtte med krav om tilbagebetaling, såfremt hele projektet ikke gennemføres eller der kan først ske udbetaling af støtten, når hele projektet er gennemført. Det afhænger af, hvilken sikkerhed kommunen ønsker for, at hele projektet gennemføres og der kan hjemtages refusion fra staten.

Forvaltningen vurderer, at der ikke bør gives tilsagn om at byfornyelsen kan gennemføres som "egne arbejder". Dette er baseret på den rådgivning kommunen har modtaget og den omfattende kontrol, som det vil medføre samt at det ikke pt. er dokumenteret, at ejers firma har kompetencerne til at udføre hele opgaven.

Konsekvensen af beslutningen kan være, at ejer vil undlade at udnytte byfornyelsesstøtten, da det tyder på at være et vægtende punkt for ham. Dermed er der risiko for, at den fredede bygning fortsætter med at fremstå i samme tilstand, som i dag eller at tilstanden forværrer.

Lovgivningsmæssigt kan kommunens skride ind med påbud om afspærring, hvis der f.eks. er nedfaldsmaterialer til fare for offentligheden. Kommunen vurderer ikke, at kommunen har hjemmel til en ekspropriering af ejendommen, skulle der være ønske om dette, hvis byfornyelsessagen falder. Slots- og Kulturstyrelsen kan skride ind med påbud i forhold til utætheder på tag og fag. Yderligere krav om restaurering er umiddelbart ikke hjemmel til, før at styrelsen vurderer at der er fare for bygningens opretholdelse.

Økonomi

Der er afsat 9,8 mio. kr. på budgettet til byfornyelse af Middelgade 2, Svaneapoteket, med en statsrefusion på 4,9 mio. kr.

Statsrefusionen kan kun hjemtages, såfremt hele byfornyelsesprojektet gennemføres.

Bilag

Svaneapoteket - foto

Byrådsbeslutning om byfornyelse 2012 - inkl. bilag

Ejers tilkendegivelse om "egne arbejder" og etapeopdelt betaling.

Punkt 112: Prioritering af midler til nye almene boligprojekter

03.02.00-G01-14-20

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til prioritering af midler til nye almene boligprojekter. Prioriteringen er udarbejdet ud fra de indkomne projektønsker fra boligforeningerne.

Der er indkommet i alt 11 projekter fra boligforeningerne. Det ene projekt er trukket igen, så der er skal medtages 10 projekter i vurderingen af tildeling af midler til nye almene boligprojekter i Randers Kommune.

Forvaltningen har vurderet alle 10 projekter ud fra de kriterier, som byrådet vedtog den 8. februar 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at der prioriteres 6,1 mio. kr. til projekt nr. 1, Rønneparken i Harridslev,
2. at der prioriteres 5,1 mio. kr. til projekt nr. 3, areal ved hallen i Spentrup,
3. at af midler fra salg af jord til projekt nr. 3 afsættes 1 mio. kr. til etablering af parkeringsareal ved siden af skole/hal,
4. at det resterende provenu fra salg af jord til projekt nr. 3 prioriteres til nye almene boliger
5. at der afsættes 5 mio. kr. til etablering af almene boliger i ny udstykning i Stevnstrup, men at prioritering af et konkret projekt afventer strukturplan og igangværende planlægning for området,
6. at der afsættes 2 mio. kr. til etablering af kollegie i Paderup, og at den øvrige finansiering opnås ved salg af kommunalt areal til kollegiet,
7. at der prioriteres 3,8 mio. kr. til projekt nr. 9, Overvænget i Over Hornbæk,
8. at der prioriteres 5,2 mio. kr. til projekt nr. 10, Skovvangsvej i Assentoft.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.
2. at indstilles godkendt.
3. at indstilles godkendt.
4. at indstilles godkendt.
5. at indstilles godkendt.
6. at indstilles godkendt.
7. at stemte Steen Bundgaard, Mogens Nyholm og Anker Boje for, mens Lars Søgaard, Christian Brøns og Frank Nørgaard stemte imod. Punktet bortfaldt herefter på udvalget som følge af stemmelighed.
8. at indstilles godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

På baggrund af indkomne forslag til nye almene boligprojekter fra boligorganisationerne fremlægger forvaltningen er prioriteringssag, hvor hele budgetrammen for perioden 2022-2025 inddrages.

Der er indkommet i alt 11 projektforslag til nye almene boliger i Randers Kommune. Efter drøftelser mellem en

af boligforeningerne og forvaltningen, er det ene projekt, der vedrørte nye boliger i Sporbyen, imidlertid trukket igen af boligforeningen. Baggrunden var, at der var opstået tvivl om muligheden for at realisere det ansøgte projekt.

Der er derfor i alt 10 projekter, der kan prioriteres midler til. Projekterne er indsendt af i alt 5 forskellige boligorganisationer og ligger fordelt ud over hele Randers Kommune.

Forvaltningen har i prioriteringen taget udgangspunkt i de kriterier, som byrådet vedtog den 8. februar 2021 (vedhæftet). Kriterierne er nærmere beskrevet i det vedhæftede dagsordenspunkt, men er overordnet set følgende:

1. Økonomisk bæredygtighed
2. Miljømæssig bæredygtighed
3. Social bæredygtighed

Herudover er der lagt vægt på kvalitet og arkitektur i beskrivelsen og udvælgelsen af de enkelte projekter.

Projekterne er nærmere beskrevet i vedhæftede notat, hvor hvert enkelt projekt er vurderet ud fra ovenstående.

Det fremgår af almenboligloven, at en forudsætning for, at kommunen kan give støtte til nye almene boliger, er, at lejeledigheden på eksisterende almene boliger er under " % i kommunen. Lejeledigheden i Randers Kommune ligger på 0,37 % opgjort pr. 1. august 2021.

Forvaltningen vurderer, at de nye almene boliger vil kunne udlejes, uden det har konsekvenser for andre, eksisterende almene boligafdelinger.

Det følgende er en kort oversigt over de 10 indsendte projekter, der er beskrevet nærmere i vedhæftede notat. Grundkapitalbeløbet er på mellem 8-12 %, afhængigt af boligernes gennemsnitlige størrelse i det enkelte projekt.

1. Rønneparken, Harridslev, 8930 Randers NØ, indsendt af Lejerbo
 - 32 familieboliger, tæt/lav
 - kommunal grundkapital på 6,1 mio. kr.
2. Bækengen, Harridslev, 8930 Randers NØ, indsendt af Lejerbo
 - 32 familieboliger, tæt/lav
 - kommunal grundkapital på 6,1 mio. kr.
3. Areal ved skole/hal, 8981 Spentrup, indsendt af Lejerbo
 - 36 familieboliger, tæt/lav
 - kommunal grundkapital på 5,1 mio. kr.
4. Thors Bakke, 8900 Randers C, indsendt af Nørresundby Boligselskab
 - 34 ældreboliger, etagebyggeri
 - kommunal grundkapital på 6,7 mio. kr.
5. Kasernehaverne, Gl. Randers Kaserne, 8930 Randers NØ, indsendt af Nørresundby Boligselskab
 - 40 familieboliger, tæt/lav
 - kommunal grundkapital på 6 mio. kr.
6. Areal i nordlig del af Stevnstrup, 8960 Randers SØ, indsendt af RandersBolig på vegne af Møllevænget & Storgaarden
 - 25 familieboliger, tæt/lav
 - kommunal grundkapital på 4,8 mio. kr.
7. Herman Stillings Vej, 8930 Randers NØ, indsendt af RandersBolig på vegne af Møllevænget & Storgaarden
 - 17 familieboliger, etagebyggeri
 - kommunal grundkapital på 3,5 mio. kr.

8. Kollegie i Paderup, 8960 Randers SØ, indsendt af RandersBolig på vegne af Boligforeningen Kronjylland
- ca. 100 ungdomsboliger, etagebyggeri
 - kommunal grundkapital på ca. 12 mio. kr.

9. Overvænget, Over Hornbæk, 8920 Randers NV, indsendt af RandersBolig på vegne af Randers Boligforening af 1940

- 14 familieboliger, tæt/lav
- kommunal grundkapital på 3,8 mio. kr.

10. Skovvangsvej, Assentoft, 8960 Randers SØ, indsendt af RandersBolig på vegne af Randers Boligforening af 1940

- 27 familieboliger, tæt/lav
- kommunal grundkapital på 5,2 mio. kr.

Opsummering af de enkelte projekter:

Projekt 1: Rønneparken, Harridslev:

Lejerbo har indsendt et projekt med 32 familieboliger. Forvaltningen finder, at projektet imødekommer de opsatte kriterier for økonomisk og social bæredygtighed. Samtidig lever projektet i nogen grad op til kriteriet om miljømæssig bæredygtighed. Projektet imødekommer endvidere kommunens ønske om huludfyldning mellem eksisterende boligområde og offentlige faciliteter, og det kan indeholdes inden for den eksisterende planlægning. Der er dog efter forvaltningens vurdering nogle arkitektoniske udtryk, der skal bearbejdes, hvis projektet får prioriteret midler.

Forvaltningen vurderer således samlet set, at projektet vil kunne realiseres inden for en relativ kort tidsramme.

Projekt 2: Bækengen, Harridslev:

Lejerbo har indsendt et projekt med 32 familieboliger. Forvaltningen finder, at projektet imødekommer de opsatte kriterier for økonomisk og social bæredygtighed. Samtidig lever projektet i nogen grad op til kriteriet om miljømæssig bæredygtighed. Også dette projekt imødekommer kommunens ønske om huludfyldning i et eksisterende boligområde. Forvaltningen vurderer dog, at det er usikkert, om projektet vil kunne realiseres indenfor den eksisterende planlægning, da der i givet fald skal ske bearbejdelse af bebyggelsesplanen. Det kan skabe usikkerhed om projektets mulighed for at blive realiseret.

Det er endvidere forvaltningens indstilling, at der ved prioritering af midler til nye almene boliger skal ske en fordeling til flere forskellige steder i kommunen. Forvaltningen indstiller derfor, at der vælges et af de to projekter i Harridslev. På baggrund af den foretagne gennemgang af de to projekter indstiller forvaltningen, at Rønneparken får prioriteret midler.

Projekt 3: Areal ved hallen, Spentrup:

Lejerbo har indsendt et projekt med 36 familieboliger. Forvaltningen finder, at projektet imødekommer de opsatte kriterier for økonomisk og social bæredygtighed, herunder at der fortsat er et behov for denne boligtype, selvom der også opføres lignende privat byggeri. Samtidig lever projektet i nogen grad op til kriteriet om miljømæssig bæredygtighed. Projektet imødekommer endvidere kommunens ønske om byudvikling i et landdistriktsområde, og afrunder Spentrup i overensstemmelse med principperne om byudvikling indefra og ud.

Da området i dag er udlagt til offentlige formål, vil boliger i dette område kræve ny lokalplan samt kommuneplanstillæg. I forbindelse med denne proces bør der ske en bearbejdelse af projektets arkitektoniske og planmæssige udtryk, hvilket forvaltningen vurderer vil være muligt.

På grund af den nære beliggenhed op af skole og den kommunalt ejede hal er både kulturforvaltningen og børn- og skoleforvaltningen hørt i forbindelse med gennemgang af projektet. Begge forvaltninger bakker op om projektet, og ser det som et positivt bidrag til både skolen og hallen. Der er dog en overvejelse omkring parkeringsforhold, da både skole og hal ind i mellem har udfordringer med parkering, og da hallen er i gang med en proces med udvikling og ombygning af hallen, der vil kræve ekstra parkeringspladser.

Arealet, der ønskes opført boliger på, er kommunalt ejet. Midler fra et salg af arealet er ikke budgetterede, hvorfor forvaltningen foreslår, at det afsættes 1 mio. kr. af salgsprovenuet til anlæg af parkeringsareal på en del af det tilstødende kommunale areal. Arealet, der tænkes anvendt, er i dag en græsmark. Forvaltningen foreslår endvidere, at det resterende salgsprovenu indgår som en del af midlerne til prioritering af nye almene boliger.

Forvaltningen vurderer således samlet set, at projektet vil kunne bidrage til en god helhedsløsning i Spentrup.

Projekt 4: Thors Bakke, Randers C

Nørresundby Boligselskab har indsendt et projekt med 34 ældreboliger. Boligerne ønskes opført uden anvisning fra kommunen. Forvaltningen vurderer, at projektet imødekommer kriteriet for økonomisk bæredygtighed, men ikke kriterierne omkring social og miljømæssig bæredygtighed. Samtidig er der uafklarede forhold omkring opfyldelse af krav om opholdsarealer, hvilket dog forventes at kunne afklares under byggesagsbehandlingen.

Overordnet set er det dog forvaltningens vurdering, at projektet ikke vil kunne gennemføres i den ansøgte form. Det er i det indsendte materiale forudsat, at projektet skal opføres efter bestemmelserne om delegeret bygherre. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at betingelserne for at anvende disse bestemmelser ikke er opfyldt. Det er kommunens pligt at påse, at betingelserne for at anvende bestemmelserne er til stede.

Af ovenstående grund vurderer forvaltningen, at der ikke kan prioriteres midler til dette projekt.

Projekt 5: Kasernen, Randers N

Nørresundby Boligforening har indsendt et projekt med 40 familieboliger på den gamle kasernegrund i Randers. Forvaltningen finder, at projektet imødekommer de opsatte kriterier for økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Projektet vil kræve en ny lokalplan, og i den forbindelse vil der skulle ske en afklaring af bebyggelsens tæthed og sammenhæng med Nordre Fælled. Samtidig er der en støjproblematik, der skal undersøges nærmere for dele af bebyggelsen. Forvaltningen forventer dog, at de nævnte udfordringer vil kunne håndteres i lokalplanprocessen, og vurderer, at den projekterede boligtype er en efterspurgt boligtype. Vedtagelsen af en ny lokalplan med byggeret på kasernegrunden vil endvidere medføre, at udbygningsaftale om etablering af vejryds på Mariagervej træder i kraft, hvilket betyder, at udvikler etablerer og afholder udgifterne til en bedre adgang til kasernegrunden.

I forhold til kriteriet om social bæredygtighed ser forvaltningen imidlertid en stor udfordring, da der i forvejen er en meget stor andel af almene boliger i området. Det projekterede areal er placeret op af Gl. Jenumparken, der er et af Randers' udsatte boligområder, og derfor er et område, hvor kommunen generelt vil have fokus på sammenhængen mellem nybyggeri og de udsatte boligområder. Derfor har kommunen i forbindelse med planlægning for kaserneområdet også valgt at holde almene boliger ude af planlægningen, ligesom det er forvaltningen vurdering, at det ikke vil have en positiv bystrategisk betydning at bygge almene boliger på den ønskede placering.

Endelig er det forvaltningens vurdering, at området ligger attraktivt for private byggeprojekter, som vil være medvirkende til at skabe en større diversitet i beboersammensætningen og boligmassen i området.

På denne baggrund kan forvaltningen ikke indstille, at der prioriteres midler til dette projekt.

Projekt 6: Areal i nordlig del af Stevnstrup

RandersBolig har på vegne af Møllevenget & Storgaarden indsendt et projekt med 25 familieboliger på en del af et areal i den nordlige del af Stevnstrup, matr. nr. 7x, Stevnstrup by, Grensten. Arealet er kommunalt ejet, og det er i øjeblikket gang i en planproces for at skabe en helhedsorienteret løsning for hele arealets udvikling. Dette projekt kan ikke umiddelbart passes ind i den planmæssige løsning, der arbejdes med.

Forvaltningen vurderer, at projektet imødekommer kriterierne for økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Det vil endvidere understøtte en mere blandet boligmasse i Stevnstrup, der i dag består af en stor andel af private boliger, hvilket forvaltningen finder positivt. Forvaltningen har dog en bekymring omkring de almene boligers konkurrencedygtighed i forhold til lejeniveauet i Stevnstrup og Langå området. Samlet set vurderes kriteriet om social bæredygtighed således delvist opfyldt.

Da der er en igangværende proces, hvor der arbejdes med en helhedsplanlægning for området, er det forvaltningens indstilling, at kommunen ikke på nuværende tidspunkt bør lægge sig fast på konkrete projekter inden for helhedsplanens område, men i stedet afvente den igangværende proces, førend der træffes beslutning om enkeltprojekter.

Forvaltningen finder imidlertid, at det overordnet set vil være med til at fremme befolkningsdiversitet og give en god balance i boligmassen at indtænke opførelse af almene boliger i den nye udstykning.

Forvaltningen indstiller derfor, at der afsættes 5 mio. kr. til grundkapitallån til nye almene boliger på matr. nr. 7x i Stevnstrup. Det svarer til ca. 25 nye almene familieboliger. Når den planmæssige proces er afsluttet, kan forvaltningen igangsætte en budrunde, hvor boligforeningerne kan byde ind med deres ideer til et alment boligprojekt på arealet eller en nærmere afgrænset del af dette.

Projekt 7: Herman Stillings Vej, Randers

RandersBolig har på vegne af Møllevangen & Storgaarden indsendt et projekt med 17 familieboliger på Herman Stillings Vej. Arealet er ejet af boligforeningen selv. I dag ligger der en garageafdeling på arealet. Forvaltningen vurderer, at projektet imødekommer kriteriet om økonomisk bæredygtighed, og i nogen grad kriteriet om miljømæssig bæredygtighed.

Projektet vil kræve ny lokalplan og kommuneplanstillæg, hvor den del, der vedrører Bækkestien er en væsentlig ændring af anvendelsen.

I forhold til kriteriet om social bæredygtighed er det forvaltningen vurdering, at projektet ikke lever op til dette. Der er i forvejen en meget stor andel af almene boliger i området, og området er tæt på at komme på statens liste over udsatte boligområder, hvorfor det følges tæt i forbindelse med den fælles indsats vedrørende udsatte boligområder. Der er i øjeblikket 1.025 almene beboere i området, og en strategi for at undgå at området kommer på listen over udsatte boligområder kunne være at bringe antallet af beboere i almene boliger i området ned under 1.000, da det vil betyde, at området størrelsesmæssigt kommer under grænsen for at være et udsat boligområde.

Dette taler imod at opføre yderligere almene boliger i området, da det kan modvirke det igangværende arbejde med at undgå, at området bliver defineret som udsat. Det vil derimod fremme diversiteten i boligmassen, hvis arealet blev frasolgt til private boliger.

Forvaltningen kan ud fra ovenstående ikke indstille, at der prioriteres midler til dette projekt.

Projekt 8: Ungdomsboligkollegie, Paderup

RandersBolig har på vegne af Boligforeningen Kronjylland indsendt et projekt med ca. 100 ungdomsboliger. Forvaltningen vurderer, at projektet imødekommer kriterierne om økonomisk og social bæredygtighed.

Byggearealet, der er foreslået ved indsendelse af projektet til prioritering, er kommunalt ejet. Det har imidlertid vist sig, at arealet ikke er egnet til bebyggelse, hvorfor boligforeningen og forvaltningen i samarbejde er ved at undersøge mulighederne for at lægge kollegiet på et andet, kommunalt areal i området. Det har imidlertid ikke været muligt at nå at afklare dette inden sagens behandling i byrådet. Da det må forventes, at et projekt skal tilpasses til det konkrete areal, der findes, er det ikke muligt på nuværende tidspunkt at foretage en planmæssig eller miljømæssig vurdering af projektet.

Forvaltningen indstiller derfor, at dette projekt tages ud af prioriteringssagen, men at forvaltningen og boligorganisationen fortsætter dialogen med henblik på en senere prioritering af midler til et projekt med et kollegie i Paderup. Det er muligt efterfølgende at tage særskilt stilling til projektet og prioritere midler, da købesummen for de kommunale arealer, der vil være på tale, ikke er budgetteret, og derfor kan budgetteres særskilt til grundkapitaltilskud til et nyt kollegie i forbindelse med sagens behandling i byrådet. I forbindelse med denne sag vil forvaltningen ligeledes vurdere på det planmæssige og miljømæssige i projektet.

Forvaltningen forslår på baggrund af ovenstående, at der i denne prioriteringssag afsættes 2 mio. kr. til anvendelse til grundkapitallån til et nyt kollegie i Paderup, såfremt det forventede salgsprovenu for det kommunale areal ikke fuldt ud kan dække det nødvendige grundkapitallån til projektet.

Til orientering skal forvaltningen gøre opmærksom på, at ved opførelsen af nye almene ungdomsboliger vil kommunen være forpligtet til at betale en årlig, løbende udgift til ungdomsboligbidrag. Ved 100 nye ungdomsboliger vil det forventeligt udgøre ca. 175.000 kr. årligt (i 2021-tal).

Projekt 9: Overvænget, Over Hornbæk

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940 indsendt et projekt med 14 familieboliger i Over Hornbæk. Projektet tænkes opført i den nye kommunale udstykning ved Overvænget.

Forvaltningen vurderer, at projektet imødekommer kriterierne om økonomisk og social bæredygtighed, ligesom det i nogen grad imødekommer kriteriet om miljømæssig bæredygtighed. Projektet er endvidere i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, hvorfor der ikke skal udarbejdes ny lokalplan eller kommuneplanstillæg.

Forvaltningen indstiller derfor, at der prioriteres midler til dette projekt.

Projekt 10: Skovvangsvej, Assentoft

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940 indsendt et projekt med 27 familieboliger i Assentoft ved den kommunale udstykning ved Skovvangsvej.

Forvaltningen vurderer, at projektet imødekommer kriterierne om økonomisk og social bæredygtighed, ligesom det i nogen grad imødekommer kriteriet om miljømæssig bæredygtighed. Projektet er endvidere i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, hvorfor der ikke skal udarbejdes ny lokalplan eller kommuneplanstillæg. Projektet er med varierende boligstørrelser, der taler til en meget bred målgruppe, og projektet understøtter med sin udformning både flere former for fællesskab samt biodiversiteten.

På denne baggrund indstiller forvaltningen, at der prioriteres midler til dette projekt.

Konklusion:

Forvaltningen anbefaler på baggrund af en gennemgang af alle projekter, at følgende projekter prioriteres:

- Projekt 1, Rønneparken, Harridslev med grundkapital på 6,1 mio. kr.
- Projekt 3, areal ved hal/skole i Spentrup, med grundkapital på 5,1 mio. kr.
- Projekt 9, Overvænget, Over Hornbæk med grundkapital på 3,8 mio. kr.
- Projekt 10, Skovvangsvej, Assentoft med grundkapital på 5,2 mio. kr.

Herudover anbefaler forvaltningen, at der afsættes følgende:

- Areal i nordlige del af Stevnstrup, afsættes 5 mio. kr. til nye almene boliger
- ungdomskollegie i Paderup, afsættes 2 mio. kr.

I alt vil der herefter være prioriteret for 27,2 mio. kr. Det er inden for den sum, der er til prioritering af midler, hvis salgsprovenu fra areal i Spentrup indgår delvist til prioritering. Hvis forvaltningens indstillinger følges, vil forvaltningen arbejde videre med et ungdomsboligprojekt i Paderup og senere fremlægge en sag for byrådet om dette samt om prioritering af midler til et alment byggeri i Stevnstrup.

Økonomi

Kommunen skal yde grundkapitallån til nybyggeri af almene boliger. Størrelsen af grundkapitallånet afhænger af den gennemsnitlige størrelse på boligerne i det enkelte projekt.

Hvis boligernes gennemsnitlige størrelse i projektet er under 90 kvm., er grundkapitallånet på 8 % af den samlede anskaffelsessum.

Hvis boligernes gennemsnitlige størrelse i projektet er mellem 90-105 kvm., er grundkapitallånet på 10 % af den samlede anskaffelsessum.

Hvis boligernes gennemsnitlige størrelse i projektet er over 105 kvm., er grundkapitallånet på 12 % af den samlede anskaffelsessum.

Byrådet besluttede den 8. februar at fremrykke budget for årene 2022-2024 samt at det ved budgetforhandlingerne i 2022 skal drøftes ligeledes at fremrykke midlerne for 2025, da det ikke er muligt at fremrykke midler for 2025 før i 2022. Der er afsat 8,7 mio. kr. til blandt andet grundkapitallån i nybyggeri, kommunale tilskud til helhedsplaner og eventuel ekstern bistand til enkeltsager indenfor tilsyn med almene boliger. Det blev endvidere besluttet at reservere 5 mio. kr. til almene boliger i den første etape af Flodbyen.

Med fremrykningen og reservation af midler til ovenstående, er det muligt at prioritere 25 mio. kr. til nye almene boliger i hele den kommende budgetperiode. Hertil kommer salgsprovenu fra et eventuelt salg af arealet i Spentrup, fratrukket 1 mio. kr. til etablering af parkeringsplads i lokalområdet. Midlerne skal typisk udbetales i forbindelse med godkendelse af skema B.

Kommunens udgifter til grundkapitallån til de 10 projekter vil være:

- Lejerbo, Rønneparken, Harridslev - 6,1 mio. kr.
- Lejerbo, Bækengen, Harridslev - 6,1 mio. kr.
- Lejerbo, Areal ved hallen, Spentrup - 5,1 mio. kr.
- Nørresundby Boligselskab, Thors Bakke, Randers C - 6,7 mio. kr.
- Nørresundby Boligselskab, Kasernen, Randers N - 6 mio. kr.
- Møllevangen & Storgaarden, Areal i Stevnstrup N - 4,8 mio. kr.
- Møllevangen & Storgaarden, Herman Stillings Vej, Randers - 3,5 mio. kr.
- Boligforeningen Kronjylland, Kollegie Paderup - 12 mio. kr.
- Randers Boligforening af 1940, Over Hornbæk - 3,8 mio. kr.
- Randers Boligforening af 1940, Assentoft - 5,2 mio. kr.

Vælger byrådet at tiltræde de af forvaltningen indstillede projekter, vil der blive prioriteret midler for 27,2 mio. kr., hvilket er muligt, hvis der samtidig vælges at prioritere salsprovenu fra areal i Spentrup i overensstemmelse med forvaltningens indstilling. Det svarer til ca. 135 nye almene familieboliger samt ca. 100 nye almene ungdomsboliger.

Bilag

Byrådets beslutning af 8-2-21 kriterier og midler fremrykket

Beskrivelse af indkomne projekter almene boliger

Punkt 113: Godkendelse af huslejestigning og lånefinansiering, Møllevænget & Storgaarden, afdeling 17

03.02.00-P19-4-21

Resume

RandersBolig har - på vegne af Boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden, afdeling 17 - ansøgt om godkendelse af huslejeforhøjelse og optagelse af ekstern lånefinansiering som følge af modernisering af køkken/bad samt etablering af balanceret ventilation.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse godkendes,
2. at huslejestigningen på indtil 51,44 pct. godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden, afdeling 17 beliggende Infanterivej 1-7, 8930 Randers NØ er opført i 1955 og udgør i alt 2.316 kvm. Afdelingen består af 2 et-rums, 26 to-rums og 7 tre-rums lejligheder.

Afdelingen ønsker en modernisering af køkken/bad samt etablering af balanceret ventilation. I alle lejemål nedtages det gamle køkken/bad og gæstetoiletter, hvorefter der etableres nyt med fornyede installationer (faldstammer, vandinstallationer og afløb). Desuden etableres balanceret ventilation med emhætter i alle lejemål.

Projektet er budgetteret til at koste i alt 16.387.894 kr. og forventes finansieret ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån med afdrag og en løbetid på 30 år. Den årlige ydelse på lånet vil med det nuværende renteniveau udgøre 702.355 kr. i 2022.

Realkredit Danmark har ikke stillet krav om kommunal garanti for lånet.

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau pr. 2020/2021 udgør ca. 601,00 kr. pr. kvm. pr. år. Den gennemsnitlige leje vil efter renoveringen være på ca. 910,00 kr. pr. kvm. pr. år. Det svarer til en huslejestigning på indtil 51,44 pct.

I Randers Kommune er det gennemsnitlige huslejeniveau for almene boliger i 2021 på ca. 747,00 kr. pr. kvm. pr. år.

Af tabellen nedenfor fremgår den månedlige leje før og efter projektets færdiggørelse:

Areal	Leje pr. md.	Stigning	Fremtidig leje
	2019/2020	51,44%	
45	2.254	1.159	3.413
50	2.504	1.288	3.792
66	3.306	1.700	5.006
80	4.007	2.061	6.068
86	4.307	2.216	6.523

Enhver låneoptagelse - herunder huslejestigninger - skal godkendes af kommunen. Huslejestigninger på mere end 15 pct. skal ifølge byrådsbeslutning forelægges til politisk behandling.

Beboerne har ved et ordinært afdelingsmøde den 28. oktober 2020 godkendt renoveringen og den deraf kommende lejestigning på indtil 51,44 pct. samt finansiering med 5 stemmer for, 3 stemmer imod og 1 blank stemme. Beboerne var rettidigt indkaldt til afdelingsmødet. Boligforeningens bestyrelse har ligeledes godkendt renoveringen på bestyrelsesmødet den 13. april 2021.

Der er p.t. ingen ledige lejligheder i afdelingen og for ingen af lejemålene anses det som et problem at leje boligerne ud efterfølgende som følge af stigningen. Det har ikke tidligere været vanskeligt at udleje boligerne i afdelingen.

Renoveringen forventes igangsat i april 2022 med en varighed på 9 måneder.

Økonomi

Der anmodes ikke om kommunal garanti i forbindelse med realkreditbelåningen.

Punkt 114: Budgetopfølgning pr. 31. maj 2021 for udviklingsudvalgets bevillingsområder

00.30.00-S00-10-20

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2021. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg. Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2021-24. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 13. september 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at tillægsbevillinger og anlægsbevillinger godkendes, jf. økonomiafsnittet,
2. at der foretages omplaceringer, jf. økonomiafsnittet, som netto giver 0,
3. at budgetopfølgningen godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

Godkendt.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Bevillingsområdet Udvikling omfatter tre områder - Erhvervsudvikling, Turisme og Byudvikling - som alle ligger indenfor servicerammen.

Drift:

Udvikling, drift (beløb er angivet i mio. kr. i 2021-priser)

Service	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillingsansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Erhvervsudvikling	10,5	10,5	0,0	10,5	13,7	3,2	-3,5	-0,3
Turisme	5,8	5,8	-0,1	5,8	5,6	-0,1	-0,3	-0,5
Byudvikling	1,8	1,8	0,0	1,8	1,8	0,0	-0,9	-0,8
I alt	18,1	18,1	-0,1	18,1	21,2	3,1	-4,7	-1,6

Bemærkning til tabel. Minus angiver et mindreforbrug i årets resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug.

Opfølgningen viser samlet set et forventet forbrug på 21,2 mio. kr., hvilket betyder et merforbrug på 3,1 mio. kr. Overførslerne til 2022 forventes således nedbragt til en opsparring på 1,6 mio. kr. I forhold til den seneste budgetopfølgning pr. 30 april er det forventede forbrug opjusteret med 1,3 mio. kr., mens årets forventede resultat inkl. overførsler er reduceret fra 2,9 mio. kr. til 1,6 mio. kr.

For området Erhvervsudvikling forventes anvendt 13,7 mio. kr. svarende til et merforbrug på 3,2 mio. kr. Det betyder, at overført restbevilling reduceres til 0,3 mio. kr. Sammenholdt med den seneste budgetopfølgning i april er det forventede forbrug opjusteret med 1,3 mio. kr., hvorfor årets forventede resultat inkl. overførsler reduceres fra 1,6 mio. kr. til 0,3 mio. kr. Det opjusterede forbrug skyldes tilpasset forbrugsforventninger. Årsagen til overførslernes størrelse på Erhvervsudviklingsområdet er, at bevillingerne til projekter ofte er

flerårige. Dermed sker der hvert år en overførsel af restbevillinger til igangværende projekter, som endnu ikke er afsluttet.

På Turisme-området forventes et forbrug på 5,6 mio. kr., hvilket svarer til korrigeret budget ekskl. overførsler. De største poster er tilskud til Randers Regnskov på 2,3 mio. kr. samt betaling til Visit Aarhus på 2,9 mio. kr. Herudover er der afsat midler til Naturpark Randers Fjord samt mindre projekter. Opsparingen fra 2020 forventes overført til 2022. I forhold til den seneste budgetopfølgning i april er det forventede forbrug nedjusteret med 0,2 mio. kr.

Byudvikling omfatter budget til administration og udvikling af agenda 21 samt til driftssikring af boligbyggeri. I 2021 forventes udgifter for i alt 1,8 mio. kr. bl.a. til klimatilpasningsplan samt varmemforsyningskortlægning. Dermed forventes opsparing på 0,8 mio. kr. fra 2020 overført til 2022. Det forventede forbrug er dermed opjusteret med 0,1 mio. kr. i forhold til den seneste budgetopfølgning i april og årets forventede resultat inkl. overførsler er reduceret tilsvarende.

Anlæg (skattefinansierede anlæg og jordforsyning):

Udvikling, anlæg (skattefinansierede anlæg og jordforsyning). Alle beløb er i mio. kr. i 2021-priser

Anlæg	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillingsansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Skattefinansierede anlæg	32,2	18,2	0,0	18,2	14,4	-3,9	-21,4	-25,2
Jordforsyning	11,3	22,3	-12,6	9,7	-21,1	-30,9	-103,9	-134,7
I alt	43,5	40,6	-12,6	28,0	-6,8	-34,7	-125,2	-160,0

Bemærkning til tabel. Minus angiver et mindreforbrug i årets resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug.

Skattefinansierede anlæg:

På det skattefinansierede område ligger bevillinger vedrørende køb og salg af fast ejendom, Flodbyen Randers - Byen til Vandet, Midtbystrategi og Coast to Coast Klimabåndet/Randers Fjord. Der forventes i 2021 en nettoanlægsudgift på samlet 14,4 mio. kr. Dette skyldes forventede udgifter til Flodbyen Randers - Byen til Vandet på netto 7,6 mio. kr., udgifter i forbindelse med køb og salg af fast ejendom på netto 2,6 mio. kr. samt udgifter på 4,0 mio. kr. til realisering af Midtbystrategien. Udgifter til øvrige anlæg udgør netto 0,2 mio. kr. Samlet giver dette et mindreforbrug på 3,9 mio. kr. Med overførsel fra 2020 på 21,4 mio. kr. forventes således en overførsel til 2022 på 25,2 mio. kr.

Jordforsyning:

For jordforsyningsområdet forventes i 2021 en nettoanlægsindtægt på 21,1 mio. kr. Forventningen er, at der i år kan sælges flere byggegrunde til både boligformål og erhverv end budgetteret. Der sælges især byggegrunde i Munkdrup, Tjærbyvang, Drastrup og Kærsmindområdet. For erhvervsgrunde er der særligt gang i salget i Sdr. Borup.

Der byggemodnes i Drastrup, Spentrup og Munkdrup og på erhvervsområdet i Sdr. Borup.

Samlet set giver dette nettomerindtægter for 30,9 mio. kr., heraf udgør merindtægter fra grundsalg 38,0 mio. kr. Dette opvejes til dels af merudgifter til opkøb af jord i forbindelse med Flodbyen Randers - Byen til vandet. Med en overførsel fra 2020 på 103,9 mio. kr. forventes der således overført 134,7 mio. kr. til 2022.

Økonomi

Nedenstående tabel viser de samlede bevillingsmæssige ændringer på udviklingsudvalgets område som følger af budgetopfølgningen. De bevillingsmæssige ændringer vedr. rådighedsbeløb under jordforsyning og summer til 0 kr. i 2021-24.

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

Tabel: Tillægsbevillingsansøgninger og anlægsbevillinger i mio. kr. pr. 31. maj 2021

Mio. kr.	2021	2022	2023	2024	Anlægsbevillinger 2021
Jordforsyning	-12,60	6,30	6,30		-11,615
I alt	-12,60	6,30	6,30		-11,615

De bevillingsmæssige ændringer vedr. rådighedsbeløb under jordforsyning, jf. nedenfor. Herudover søges der samlet set om en anlægsbevilling på -11,615 mio. kr.

Bevillingsændringer	2021	2022	2023	2024	Anlægsbevillinger
Basager, Harrikslev, etape 1, salg	-1,155				0,682
Bisagervej, Høgshøj, Spentrup 1, salg	-0,025				-0,543
Bisagervej, Høgshøj, Spentrup 1, salg	-0,411				-0,365
Bisagervej, Høgshøj, Spentrup 2, salg	-0,040				
Bisagervej, Høgshøj, Spentrup 2, salg	0,400				
Drastrup, ramme	-11,730				
Friservej, Belgiervej og Nordbaggevej, Drastrup	-0,130				0,650
Friservej, Belgiervej og Nordbaggevej, Drastrup	2,000				-1,350
Industriparken, Langå, salg	0,030				
Industriparken, Langå, salg	-0,160				0,160
Koglevej, Uggelhuse, salg	0,010				0,010
Koglevej, Uggelhuse, salg	-0,930				-0,930
Lindholt, LP351, etape 1, salg	-1,396				-1,390
Lindholt, LP351, etape 1, salg	2,000				2,920
Lindholt, LP503, etape 2, salg	0,057				0,057
Lindholt, LP503, etape 2, salg	-6,519				-6,519
Mads Nielsensvej i Langå, 19 pcl, salg	-0,350				-0,350
Mads Nielsensvej i Langå, 2. etape, salg	-0,200				
Mads Nielsensvej i Langå, 2. etape, salg	1,600				
Munkdrup, Boikenvej/Jonathanvej, salg	0,030				0,030
Munkdrup, Boikenvej/Jonathanvej, salg	-4,831				-4,887
Stevnstrup, ramme	-19,000				
Tjærbyvang 2, Kamilledalen, Røllikedalen og Soløje					-0,351
Tjærbyvang 2, Kamilledalen, Røllikedalen og Soløje	-1,555				5,189
Tjærbyvang 2, Ranunkeldalen/Perikumdalen	0,200	-0,100	-0,100		
Tjærbyvang 2, Ranunkeldalen/Perikumdalen	-12,800	6,400	6,400		
Æblehaven i Asferg, etape 2, salg					-0,218
Æblehaven i Asferg, etape 2, salg	-0,538				-0,538
Salg af grunde, boligformål, ramme	-0,919				
Salg af grunde, boligformål, ramme	12,174				
Køb af jord, ramme	30,730				
Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg	0,010				0,010
Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg	-0,600				-0,600
Sdr. Borup Syd, LP 523, salg	0,015				0,015
Sdr. Borup Syd, LP 523, salg	-1,630				-1,560
Sdr. Borup, LP 357, salg	-1,321				-1,321
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	-0,055				
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	3,711				
I alt	-12,600	6,300	6,300		-11,615

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger:

Basager, Harrikslev, etape 1, salg: Der søges om rådighedsbeløb til indtægter og tilretning af anlægsbevilling til forventet indtægt.

Bisagervej, Høgshøj, Spentrup 1, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grunde.

Friservej, Belgiervej og Nordbaggevej, Drastrup: Udstykningen er udsolgt, og der søges om korrektion af rådighedsbeløb og anlægsbevilling til tilpasning af faktisk forbrug.

Industriparken, Langå, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salg af grund.

Koglevej, Uggehuse, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grunde.

Lindholt, LP351, etape 1, salg: Udstykningen er udsolgt, og der søges om korrektion af rådighedsbeløb og anlægsbevilling til tilpasning af faktisk forbrug.

Lindholt, LP503, etape 2, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grunde.

Mads Nielsensvej i Langå, 19 pcl, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på indtægtssiden vedrørende salg af grund.

Munkdrup, Boikenvej/Jonathanvej, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grunde.

Tjærbyvang 2, Kamilledalen, Røllikedalen og Soløje: Udstykningen er udsolgt, og der søges om korrektion af rådighedsbeløb og anlægsbevilling til tilpasning af faktisk forbrug.

Æblehaven i Asferg, etape 2, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grunde.

Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grund.

Sdr. Borup Syd, LP 523, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grund.

Sdr. Borup, LP 357, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på indtægtssiden vedrørende salg af grund.

Rådighedsbeløb:

Bisagervej, Høgshøj, Spentrup 2, salg: Der søges rådighedsbeløb til tilbageføring af midler, da byggemodning er udskudt.

Drastrup, ramme: Der søges om overførsel af rådighedsbeløb til køb af jord, ramme, da byggemodning er udskudt.

Mads Nielsensvej i Langå, 2. etape, salg: Der søges rådighedsbeløb til tilbageføring af midler, da byggemodning er udskudt.

Stevnstrup, ramme: Der søges om overførsel af rådighedsbeløb til køb af jord, ramme, da byggemodning er udskudt.

Tjærbyvang 2, Ranunkeldalen/Perikumdalen: Der søges om fremrykning af rådighedsbeløb, da grundene er solgt hurtigere end budgetteret.

Salg af grunde, boligformål, ramme: Provenu fra salg af grunde og reguleringer af rådighedsbeløb tilgår/finansieres af rammen.

Køb af jord, ramme: Der søges om overførsel af rådighedsbeløb fra Drastrup, ramme samt Stevnstrup, ramme.

Salg af grunde, erhvervsformål, ramme: Provenu fra salg af grunde og reguleringer af rådighedsbeløb tilgår/finansieres af rammen.

Der foretages endvidere omplaceringer inden for bevillingsområderne, jf. nedenstående, som netto giver 0.

Bevillingsændringer (drift):

Budget til generel drift af Naturpark Randers Fjord er placeret under udviklingsudvalget. Idet naturområdet varetager opgaven med vedligeholdelse af naturparkens faciliteter og stier er det aftalt, at der skal flyttes budget svarende til opgavens omfang.

Der skal således omplaceres 70.000 kr. årligt fra Udviklingsudvalgets driftsbudget til naturparken til området Naturområder og skove under miljø- og teknikudvalget.

Punkt 115: Status for arbejdet med strategi for parallelsamfundsindsatsen

00.01.00-P20-1-19

Resume

I forbindelse med godkendelse af Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 i besluttede byrådet den 8. marts 2021 at bestyrelsen for helhedsplanen også skal udarbejde en strategi for parallelsamfundsindsatsen i Randers.

Bestyrelsen har taget hul på strategiarbejdet og har foretaget en analyse af de væsentligste udfordringer og potentialer i de enkelte boligområder samt udarbejdet et oplæg til mål og indsatser for boligområderne. Et foreløbigt oplæg fremlægges til politisk behandling i byråd og boligorganisationerne.

Tiltræder byrådet og boligorganisationerne det foreløbige oplæg vil der blive udarbejdet et endeligt oplæg, hvor de økonomiske og praktiske implikationer vil blive beskrevet. Herefter kan byråd og boligorganisationer tage endelig stilling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at bestyrelsen kan fortsætte dialogen og det arbejde videre med en strategi for parallelsamfundsindsatsen i de enkelte boligområder med udgangspunkt i de beskrevne mål og indsatser.

Beslutning

Indstilles godkendt med 5 stemmer for. Imod stemte Frank Nørgaard.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 8. marts Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25. Samtidig blev byrådet orienteret om status for de almene boligområder i Randers, der er karakteriseret som udsatte boligområder i følge den såkaldte parallelsamfunds-lovgivning samt om de boligområder, der er i risiko for at udvikle sig til udsatte boligområder.

I forbindelse med den nye boligsociale helhedsplan, blev der udarbejdet en strategisk samarbejdsaftale mellem boligorganisationer og Randers Kommune med henblik på at skabe en positiv udvikling i boligområderne i sammenhæng med den øvrige by.

Aftalen omfatter Glarbjergvej-området, Gl. Jenumparken, Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området og Vangdalen. Sjællandsgadekvarteret indgår desuden som et monitoreringsområde, hvor udviklingen i beboersammensætningen følges. Der er et særligt fokus på de to udsatte boligområder; Glarbjergvej-området og Gl. Jenumparken.

Visionen for samarbejdsaftalen lyder:

"Randers skal være en by i balance - en by uden ghettos og udsatte boligområder.

Der skal være sammenhængskraft mellem boligområderne og den øvrige by.

Boligområderne skal kunne tiltrække en blandet beboersammensætning have en sund boligmasse, byde på et stærkt foreningsliv og gode rekreative muligheder.

Fremtiden lever her! Livsmulighederne styrkes for børn og unge, der vokser op i boligområderne. Flere skal mestre eget liv og flere skal i job og uddannelse."

Den boligsociale helhedsplan kan ikke alene udmønte visionen, men den boligsociale helhedsplan skal ses som en del af en større by-strategisk indsats i Randers. På den baggrund besluttede byrådet, at bestyrelsen for den boligsociale indsats også skal udvikle og implementere en strategi for en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune.

Bestyrelsen består af direktør for RandersBolig, Kenneth Taylor Hansen, forretningsfører for Lejerbo, Pia Hesselvig og fra Randers Kommune direktør for Udvikling, Miljø og Teknik, Jens Heslop (formand), direktør for Social- og Arbejdsmarked Helene Bækmark samt familiechef Ann Hermansen.

Bestyrelsen har taget hul på strategiarbejdet og har nu udarbejdet et foreløbigt oplæg til drøftelse og godkendelse i de respektive politiske baglande - byrådet og boligorganisationsbestyrelser.

Oplægget er samlet i vedhæftede præsentation, og tager afsæt i status for boligområdernes beboersammensætning samt en analyse af de fysiske potentialer og begrænsninger.

Den brændende platform

Som følge af parallelsamfundslovgivningen må daginstitutioner maksimalt indskrive 30 % børn med bopæl i udsatte boligområder. Randers Kommune har pt to udsatte boligområder, Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken.

Det giver store udfordringer for daginstitutionerne i den nordlige del af Randers, hvor en stor del af børnene bor i et udsat boligområde. Randers Kommune har i 2020 fået dispensation for 30 %-reglen til institutionerne Jennumparken, Glentevej og KFUM indtil ultimo 2024, hvor kravene blandt andet er:

- i 2020: max 60 % - i 2021: max 50% - i 2022: max 45% - i 2023: max 40% - i 2024: max 35% nyoptagne børn fra udsatte boligområder,
- år for år at nedbringe andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og beboere med grunduddannelse som højeste uddannelse i de udsatte boligområder,
- Status-afrapportering til Børne- og Undervisningsministeriet hver andet år - første gang 1. januar 2022.

Hvis de berørte daginstitutioner risikerer at lukke, kan det skabe en kontraproduktiv udvikling i områderne, herunder modvirke integrationsindsatsen og indsatser for at tiltrække nye borgere til boligområderne. Samtidig skabes pres på institutionspladser andre steder i Randers.

Såfremt Randers kan få et af de to udsatte boligområder af udsatte-listen inden for halvandet til to år, vurderes udfordringen i forhold til daginstitutionerne at være løst.

Bestyrelsens oplæg til strategi

Bestyrelsen har i sit arbejde gennemgået de mange forskellige "greb", der kan anvendes til at skabe en positiv udvikling i boligområderne. Karakteristisk for de fleste er, at de tager lang tid at planlægge og gennemføre. Byudvikling, byomdannelse og renovering tager typisk 10-20 år.

Skal det lykkes at løse udfordringen med daginstitutionerne og dermed hindre en kontraproduktiv udvikling i den nordlige bydel, så kræver det, at mere direkte greb til at påvirke beboersammensætningen i boligområderne, tages i anvendelse. Det kan være målrettede beskæftigelsesindsatser og anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsredskaber.

Bestyrelsen har i sit oplæg lagt vægt på at løse udfordringen i forhold til daginstitutionerne.

Det vurderes hurtigst og bedst at kunne lykkes ved at få Glarbjergvej-området ud af statens liste over udsatte boligområder. Dette angives derfor som 1. prioritet.

Samtidig skal der arbejdes med de mange tiltag, der på den længere bane forbedrer boligområdernes kvalitet og attraktivitet og som styrker hele den nordlige del af Randers i sammenhæng med den øvrige by.

Nedenfor skitseres bestyrelsens analyse af hovedudfordringerne samt bud på mål og indsatser for de enkelte boligområder. Dette skal ses i sammenhæng med at Udvikling, Miljø og Teknik nu igangsætter udarbejdelsen af en strategisk, fysisk helhedsplan for den nordlige del af Randers.

Bestyrelsen ser følgende hovedudfordringer:

1. Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken er udsatte boligområder.
2. Hermann Stillingsvej er tæt på at blive udsat boligområde - på grund af stigende kriminalitet.
3. Gl. Jennumparken kan udvikle sig til en ghetto. Hvis 4 år som ghetto skal de almene familieboliger nedbringes med 60 %.
4. Energivej kan blive udsat boligområde hvis området kommer over 1000 beboere.

Bud på mål og indsatser for boligområderne:

Bestyrelsen har i oplægget udarbejdet en analyse af og en skitse for mål og indsatser for enkelt hvert boligområde. Tyngden ligger i de udsatte boligområder. Nedenfor er en opsummering. Den nævnte rækkefølge kan samtidig læses som en prioritering af boligområderne og indsatserne.

1. Glarbjergvej-området - mange greb skal påvirke beboersammensætningen på kort sigt

Boligområdet er det største af de berørte områder med sine ca. 1515 beboere i 759 lejemål.

I 2017 gennemførtes et infrastrukturprojekt med tryghedsskabende tiltag med mere åbne og indbydende områder, bedre stisystemer, belysning og beplantning.

Området rummer ikke umiddelbart yderligere store fysiske potentialer for eksempelvis fortætning eller anden omdannelse.

Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og andelen af beboere uden uddannelse er de to faktorer, der gør området til et udsat boligområde. I forhold til statens kriterier er det dog ikke mange personer, der skal ændre status for at området kan komme af udsatte-listen.

Bestyrelsen vurderer, at det vil være muligt at området kommer af udsatte-listen i 2023, primært ved anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsredskaber, målrettede beskæftigelses- og erhvervsindsatser samt markedsføring og branding. Mål og Indsatser i Glarbjergvej-området kan se således ud:

Mål: Glarbjergvej-området: ud af udsatte-listen senest i 2023

- **Beskæftigelses- og erhvervsindsatser:** Målrettede, håndholdte og helhedsorienterede indsatser for familierne i området med henblik på job og uddannelse - sæt alle kræfter ind i dette boligområde først (senere Gl. Jennumparken) - evt. muligheder for nye småerhverv lokalt, iværksætteri, socialøkonomiske virksomheder.
- **Udlejnings- og anvisningsregler:**
 - Anvisning af boliger for ydelsesmodtagere er stoppet,
 - tilbud om flyttetilskud, hvis beboere selv ønsker bolig i et andet (ikke-udsat) boligområde,
 - indfør kombineret udlejning og annoncering af ledige boliger og
 - stop for indflytning af kriminelle
- **Markedsføring og branding:** Fælles koordineret indsats, massiv indsats for udlejning af tomme lejemål hvis kombineret udlejning
- **Kriminalitetsbekæmpelse- og forebyggelse** (løftes i lokalrådet)
- **Fysiske tiltag:** udvikling og bedre rekreativ benyttelse af de grønne områder (Kultur og Fritid)

2. Gl. Jennumparken - fysiske forandringer og en helt ny fortælling om området

Boligområdet har ca. 1350 beboere og 554 lejemål. Der gennemføres i 2021-22 et større infrastrukturprojekt til ca. 40 mio. kroner, der løfter udearealerne i området og skabe større sammenhæng med Nordre Fælled.

Området og bebyggelsen rummer store fysiske kvaliteter og potentialer, først og fremmest på grund af beliggenheden op til Nordre Fælled, ligesom fortsat udvikling af kraftcenter Langvang kan bidrage til at løfte

området.

Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og andelen af beboere uden uddannelse er de to faktorer, der gør området til et udsat boligområde. Kriminaliteten har været stigende de sidste par år.

Mål og indsatser i Gl. Jennumparken kan se således ud:

Mål: Gl. Jennumparken: Ud af udsatte-listen senest i 2030

- **Fysiske tiltag:** I Gl. Jennumparken er driveren udvikling af fysiske tiltag og skabelse af ny stedidentitet, der forbinder boligområdet med naturskønne omgivelser og god udsigt. Eksempelvis nye boliger og nye boligtyper med "byens bedste udsigt" over Nordre Fælled og Randers. Dette skal ske i sammenhæng med udvikling af Nordre Fælled, evt en ny badesø, og kraftcenter Langvang.
- **Branding og markedsføring:** De fysiske tiltag skal ledsages af intensiv branding og markedsføring af området.
- **Udlejnings- og anvisningsregler:**
 - Anvisning af boliger for ydelsesmodtagere er stoppet
 - Stop for indflytning af kriminelle
- **Beskæftigelses- og erhvervsindsatser:**
Måltrettede, håndholdte og helhedsorienterede beskæftigelses indsatser svarende til indsatserne i Glarbjerg området. Indsatserne skal både fokusere på igangsættelse og fastholdelse af uddannelse af job. Hertil kan ind tænkes muligheder for etablering af nye lokale småerhverv, iværksætteri og socialøkonomiske virksomheder.
- **Kriminalitetsbekæmpelse- og forebyggelse** (løftes i Lokalrådet)

3. Hermann Stillingvej-området - Fortæl om områdets fine kvaliteter og bekæmp kriminaliteten

Hermann Stillingsvej-området har ca. 1030 beboere i 732 lejemål. Området er meget tæt på at blive et udsat boligområde i kraft af andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og en kraftig stigning i kriminaliteten, der er meget tæt på at opfylde statens kriteriegrænse. Boligområdet er et større sammenhængende boligområde med en unik og bevaringsværdig arkitektur.

Mål og indsatser i Hermann Stillingsvej-området kan se således ud:

Mål: skal ikke på udsatte-listen - og gerne under 1000 beboere

- **Branding og markedsføring af boligområdet** - unik bevaringsværdig arkitektur og beliggenhed - tæt på centrum, Sporbyen, Tøjhushaven - udsigt over Gudenådal
- **Kriminalitetsbekæmpelse- og forebyggelse** (løftes i lokalrådet)
- **Udlejnings- og anvisningsregler:**
 - Stop for anvisning af ydelsesmodtagere (øg i øvrigt udbuddet af anvisningsboliger generelt)
- **Bevaringsværdier skal sikres** - evt gennem bevarende lokalplan for området.
- **Renoveringer og løbende forbedringer af bygningsmassen** - hvor det kan være særskilt mål at reducere antallet af beboere, så området faldet under tærskelværdien på 1000 beboere.

4. Energivej-området - beboerantal fastholdes under 1000 og tæt monitorering

Området har omkring 980 beboere i 593 lejemål og består af meget blandet bygningsmasse. Andelen af beboere, der står uden for arbejdsmarkedet samt andelen uden uddannelse er høj, ligesom kriminaliteten i området har været stigende. Såfremt antallet af beboere stiger til 1000 eller derover, forventes det at boligområdet vil komme på statens liste over udsatte boligområder.

Mål og indsatser i Energivej-området kan se således ud:

Mål: antallet af beboere fastholdes under 1000, tæt monitorering

- Stop for nybyggeri af almene boliger ved området
- Kommunikation, branding, ny fortælling
- **Udlejnings- og anvisningsregler:**
 - Stop for anvisning af ydelsesmodtagere
- Tæt monitorering af kriminaliteten og beboersammensætningen - indsæt ekstra indsatser ved negativ udvikling

5. Vangdalen - løbende fysiske forbedringer, tæt monitorering

Vangdalen har omkring 880 beboere i 344 lejemål. Der er løbende arbejdet med renovering af lejlighederne og at løfte kvaliteten af udearealerne - fx bedre stiforbindelse til skolen, legepladser, udekøkken, små private kolonihaver. Udearealer fremstår meget fine og velholdte, men der er jævnligt problemer med hærværk i området.

I forhold til Randers Kommune som helhed er der en stor andel af beboere uden for arbejdsmarkedet samt beboere uden uddannelse, men niveauet er dog lavere end de fire andre boligområder. Kriminaliteten har været stigende de seneste år.

Mål og indsatser i Vangdalen kan se således ud:

Mål: løbende fysiske forbedringer, tæt monitorering

- Tæt monitorering af kriminaliteten og beboersammensætningen - indsæt ekstra indsatser ved negativ udvikling

6. Sjællandsgadekvarteret - beboerantal fastholdes under 1000 beboere, tæt monitorering

Sjællandsgadekvarteret er ikke en del af den boligsociale helhedsplan, men er defineret som et monitoreringsområde.

Boligområdet har en bedre socioøkonomi end de øvrige boligområder, men det er vigtigt at følge udviklingen i beboersammensætningen tæt i takt med, at der igangsættes indsatser i de øvrige boligområder. Der er ca. 950 beboere i området.

Mål og indsatser i Sjællandsgadekvarteret kan se således ud:

Mål: beboerantal fastholdes under 1000 beboere, tæt monitorering

- Indsæt relevante indsatser ved negativ udvikling

Økonomi

Godkender byrådet og boligorganisationerne det foreløbige oplæg, vil der blive udarbejdet et endeligt oplæg til godkendelse.

Oplægget vil indeholde overslag over økonomien forbundet med de forskellige tiltag, overvejelser om ændrede prioriteringer inden for de nuværende økonomiske rammer og stillingtagen til fordelingen af udgifter mellem boligorganisationer og kommune.

Bilag

Oplæg vedrørende strategi for parallelsamfundsindsatsen i Randers -

Punkt 116: Sagsstyringsliste pr. 20. august 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 20. august 2021 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_20-8-2021

Punkt 117: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 26. august 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Ingen særskilte bemærkninger.

Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 26. august 2021.