

# **REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 25-10-2018**

**Mødedato**   Torsdag d. 25. oktober 2018 kl. 16:00

**Mødested**   E.3.16

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Drøftelse af henvendelse fra Growing Trees Network vedr. kommunal jord til rejsning af ny skov....         | 3  |
| Status - Randers Maker City.....                                                                           | 5  |
| Regionalt mesterskab i entreprenørskab.....                                                                | 9  |
| Planstrategi 2018 - udkast til drøftelse.....                                                              | 11 |
| Status for lokalplanlægning.....                                                                           | 13 |
| Delegation af vedtagelse af mindre kommuneplantillæg.....                                                  | 15 |
| Orientering om Randers Midtby udviklingsproces.....                                                        | 17 |
| Forslag til lokalplan 555 - Boligbebyggelse på Bojesvej. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse....    | 19 |
| Forslag til Lokalplan 668 - Et boligområde ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Vedtagelse af forslag     | 23 |
| Forslag til lokalplan 673 - Et tæt-lav boligområde ved Hjortevej i Romalt. Vedtagelse af forslag til o     | 25 |
| Forslag til lokalplan 675 - Nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse | 27 |
| Igangsætning af planlægning for punkthuse på Gl. Hobrovej 49 i Randers.....                                | 29 |
| Daniel Madié ønsker en drøftelse af mulighed for udvidelse af Beton Genbrug & Affaldssortering, .          | 31 |
| Daniel Madié ønsker en drøftelse af Lokalplan 639, Erhvervsområde, DAKA ved Assentoft.....                 | 32 |
| Orientering om bevaringsudvalgets arbejde 2016 - 2017.....                                                 | 33 |
| Godkendelse af 24 nye almene boliger på Vidarsvej.....                                                     | 35 |
| Godkendelse af opførelse af 55 almene boliger i Kærsmindeområdet.....                                      | 37 |
| Ansøgning om godkendelse til opførelse af 32 almene familieboliger på Markedspladsen.....                  | 40 |
| Lukket.....                                                                                                | 43 |
| Lukket.....                                                                                                | 44 |
| Udmøntning af reduktion af budget.....                                                                     | 45 |
| Sagsstyringsliste pr. 19. oktober 2018.....                                                                | 46 |
| Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 25. oktober 2018.....                                  | 47 |

# Punkt 167: Drøftelse af henvendelse fra Growing Trees Network vedr. kommunal jord til rejsning af ny skov

09.08.00-G01-1-18

## Resume

Miljø- og teknikudvalget har modtaget en henvendelse fra Growing Trees Network Foundation, som beder om tilkendegivelse af, at Randers Kommune har 100 ha kommunal jord, som kan tilplantes med træer.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at henvendelsen fra Growing Trees Network Foundation drøftes.

## Beslutning

Drøftet.

Forvaltningen bedes arbejde videre med forslaget.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget har modtaget nedenstående henvendelse, hvor der senest den 23. oktober bedes om en tilkendegivelse af, at der i Randers kommune er 100 ha kommunal jord, som kan tilplantes med træer ( som finansieres ved en landsindsamling ). Henvendelsen skal ses i lyset af en dialog, der har været mellem forvaltningen og idemanden bag indsamlingen. I dialogen er oplyst, at Randers Kommune ejer 160 ha., som ligger hensigtsmæssigt i forhold til at plante skov for at beskytte drikkevandet. I denne opgørelse er der ikke medtaget den planlagte anvendelse af arealerne - altså hvor er der planlagt byvækst, veje osv. Denne vurdering vil blive foretaget og herved vil der fremkomme et noget mindre kommunalt ejet areal, som kan beplantes - såfremt der er politisk ønske om det.

Forvaltningen vil på mødet orientere om resultatet af opgørelsen. Miljø- og teknikudvalget drøfter d. 22. oktober, om de ønsker, at der arbejdes videre med henvendelsen. Såfremt der skal arbejdes videre med henvendelsen, skal Udviklingsudvalget drøfte, hvilke kommunale arealer der skal søges beplantet med skov.

Henvendelse fra Growing Trees Network Foundation lyder:

*"Kære Politikere i Teknik & Miljø udvalget i, Randers Kommune.*

*- Lars Heiselberg Vang Jensen, Growing Trees Network Foundation koncept [Folkeskoven.dk](https://folkeskoven.dk) skriver...*

*Vi har tidl. hjulpet Randers Kommune og borgere med Folkeskove i Spentrup og i Oust Mølle. Det vil sige, Virksomheder og befolkning mfl. har hjulpet disse træer til Folkeskovene .*

*Jeg kvier mig lidt ved at skrive dette direkte til jer. Men jeg håber i kan hjælpe.*

*23 oktober skal koncept [Folkeskoven.dk](https://folkeskoven.dk) til møde med TV-KANALEN TV2 og produktionsselskabet Tiki Media. TV2 søger og vi søger tilsagn med svar fra kommuner, vi har pt kontaktet 10 stk. om hvor meget skov de vil plante de næste 2-3 år over grundvand.*

*Sonderingen til et klimashow / National TV-indsamling er ide oplæg til fordel for at kunne plante en masse træer over grundvandsressourcer.*

*Vi har modtaget et fint svar fra Randers kommune om hvor meget jord i ejer, og indvindingsoplandets areal.*

*Før 23 oktober vil det være guld værd, om i kan komme med et tilsagn om, at der på jord i Randers Kommune kan plantes 100 hektar skov over grundvand eller mere, i forlængelse af en national Tv-indsamling. (som tidligst kan forløbe efterår 2019). Læses at i stiller med jord i ønsker tilplantet med skov over grundvand, og indsamlingen skaffer midlerne til træer.*

*Forespørgslen er utraditionel måske, men vi skal synliggøre at der er mulige samarbejdspartnere som kan aftage danskernes donerede træer fra et Tv-show. Plus vi skal synliggøre at et Tv-show vil hjælpe til at hjælpe mere beskyttende natur over grundvand.*

*Så venligst kan i hjælpe en klar udmelding - bekræftelse herom inden 23 oktober. Så vil det være en stor hjælpeløftestang, vi kan tage med til TV2 mødet.*

Jeres svar sendes til: [lars@growingtrees.dk](mailto:lars@growingtrees.dk) spørgsmål på mobil Lars : 40153594  
På forhånd tak

Lars Heiselberg Vang Jensen  
Formand

Growing Trees Network Foundation, hvor borgerne kan opnå skattefradrag via deres donerede træer til folkeskove.

[www.folkeskoven.dk](http://www.folkeskoven.dk) "

## **Økonomi**

Ingen.

## **Bilag**

Tv2-sondere-mulighed-for-en-tv-indsamling-til-hjælp-for-træer

Folkeskoven\_brochure-2018-version

## Punkt 168: Status - Randers Maker City

24.00.00-P20-1-17

### Resume

*Byrådet igangsatte på møde d. 6. november 2017 den anden fase af "Projekt Randers Maker City". Den anden fase har - over en 3-årig periode - bl.a. til hensigt at give flere borgere og iværksættere muligheder for at gøre deres ide til virkelighed på et såkaldt maker space, og endvidere give dem adgang til ressourcer, som etablerede virksomheder er villige til at stille til rådighed.*

*Udviklingsudvalget orienteres om status på udvikling af den anden fase og anmodes om at drøfte, hvorvidt projektet skal fortsætte. Der er bevilget 1.800.000 kr. fra Erhvervspuljen til fase 2 i projektet.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orientering om status på projektets anden fase tages til efterretning,
2. at udvalget drøfter hvorvidt man ønsker at fortsætte projektet.

### Beslutning

1. at taget til efterretning.
2. at: Et enigt udvalg ønsker at fortsætte projektet.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

I 2017 blev Randers kommune kontaktet af tre IT-chefer fra henholdsvis Verdo, Danish Crown og Vestas, som ønskede at lave et projekt sammen med Randers Kommune, der skulle styrke interessen for anvendelse af IT blandt borgere, iværksættere og eksisterende virksomheder i Randers Kommune. Med hjælp fra rådgivningsvirksomheden Innovation LAB formulerede man ønsket om at etablere et såkaldt "maker space" i Randers, og dermed gøre Randers til en af efterhånden mange "maker cities".

Selve maker-bevægelsen er startet i USA og går ud på at koble digitalisering med teknologiske værktøjer og håndværksmæssig kunnen. Aktørerne på et maker space forpligtiger sig til at gøre deres idéer og udviklingsprocesser offentligt tilgængelige, og derfor er det et gennemgående element i de efterhånden mange hundrede makerspaces, der er etableret i verden, at gæster og tilskuere er velkommen på stedet, således både almindelige borgere og virksomheder har mulighed for at få inspiration og udvikle produkter til glæde og gavn for resten af samfundet.

De enkelte maker spaces er i dag kendetegnet ved, at grundtanken er den samme, men at de reelt har fundet hver deres faglige niche. Stederne er brugerdrevet, og derfor er de fleste danske maker spaces organiseret som foreninger. I sagens bilag er en kort beskrivelse af tre forskellige makerspaces, som kan bidrage til beskrivelsen af konceptet.

På baggrund af henvendelsen fra de tre IT-chefer bevilgede økonomiudvalget 300.000 kr. til en egentlig forundersøgelse (fase 1) af hvorvidt det overhovedet var realistisk at etablere et maker space i Randers. Forundersøgelsen, som blev afviklet i løbet af sommeren og efteråret 2017, bestod primært af en lang række interviews med lokale virksomheder og organisationer, der havde til formål at kortlægge opbakning til projektet. Det viste sig, at der var stor interesse for etablering af et sådan sted, og på den baggrund blev der formuleret en fase 2 i projektet, der over en tre-årig periode skulle etablere et egentligt maker space i Randers.

Byrådet igangsatte på møde d. 6. november 2017 den anden fase af "Projekt Randers Maker City". Og ud over etablering af det egentlige maker space, hvor der kan anvendes produktionsudstyr, computere, 3D printere m.m. af alle interesserede, skal der også samarbejdes med de lokale uddannelsesinstitutioner og skoler med henblik på, dels at udvikle en egentlig maker-uddannelse, men også lave aktiviteter, der understøtter børn og unges lyst til at arbejde med IT, programmering og robotter i et legende og innovativt miljø.

### Status for fase 2 i projektet

### Organisatorisk

Der blev hurtigt etableret en forening bestående af de tre IT-chefer, en repræsentant fra Randers Kommune samt de to virksomheder, allerede havde tilkendegivet, at de ønskede at flytte ind på stedet. Foreningen hedder "Fabrikken Makerspace Randers F.M.B.A" og vil løbende blive udvidet, da foreningens vedtægter er udformet således, at lejerne på stedet skal være medlem af foreningen. Af foreningens vedtægter fremgår endvidere, at bestræbelserne på at gøre Randers til en Maker City skal tage udgangspunkt i Randers' tradition for godt købmændskab, håndværk og produktion - tilsat de til enhver tid digitale muligheder. Der henvises til sagens bilag 1 med foreningens vedtægter.

Foreningen har holdt hyppige planlægningsmøder, og man har på møderne særligt drøftet projekts fremdrift og muligheder, mens særligt de mere krævende forhold omkring ibrugtagning af lokalerne på Industrivej 1 har været håndteret af en arbejdsgruppe bestående af repræsentanten fra Randers Kommune, en arkitekt som er godkendt af Realdania samt ejeren af een af de virksomheder, der ønsker at flytte ind på maker spacet.

### Lokalerne til Randers maker space

Foreningen besigtigede i foråret 2018 en række mulige lokationer i Randers centrum, som kunne udgøre den kommende ramme for et maker space. Valget faldt på den nordligste del af Randers Jernstøberi beliggende på Industrivej 1. Der blev derfor indgået en lejeaftale med Randers Jernstøberi på 1.561 m<sup>2</sup>, da lokalerne vurderes optimale for mere støjende og pladskrævende iværksættere, der bl.a. skal arbejde med håndværk og industriel produktion. Samtidig fandt man bygningens ikoniske industrikarakter optimal for et maker space, hvor man gerne vil arbejde med håndværk og produktion. Stedet blev døbt "Fabrikken", og er nu i en fase, hvor den fysiske ombygning af lokaler reelt kan gå i gang. Realdania har med sit særlige program "Underværker" bevilget 1 mio. kr. til istandsættelse af lokalerne på Industrivej 1 og har pr. 17. september 2018 endeligt godkendt arkitektens planer for en renovering af lokalerne. Arbejdes forventes påbegyndt snarest og forventes klart til ibrugtagning i starten af 2019.

Da seks eksisterende virksomheder og iværksættere ønsker at flytte ind på stedet hurtigst muligt, og da en virksomhed fra en anden by ønsker at placere dele af deres udviklingsafdeling på stedet, valgte foreningen at indgå et midlertidigt lejemål på Industrivej 4, hvor man med egne og frivillige kræfter har istandsat lokalerne siden august måned. En del af den samlede lokale løsning er også blevet suppleret med tre donerede containere, der er placeret i umiddelbar tilknytning hertil. De første to virksomheder flytter ind på Industrivej 4 medio oktober måned 2018. Inden 1. december 2018 forventes seks virksomheder at være beliggende på adressen, og flere foreninger, der dyrker programmering af computere og robotter, har også meldt deres ankomst. Der er derfor tilknyttet en flexjobber, der 11 timer om ugen hjælper med fremvisninger, gå til hånd og hjælpe de kommende beboere på plads.

### Crowd funding og folkelig opbakning

En del af maker tankegangen går på, at stedet skal være drevet af frivillige kræfter og i tæt samspil med omverden. Der er derfor oprettet en crowdfunding-hjemmeside "Randers ressourcer", som er udviklet i samarbejde med Innovation Lab, der er tilknyttet projektet som ekstern rådgiver. Crowdfunding-hjemmesiden er en digitale platform, hvor virksomheder og borgere kan donere overskudskapacitet såsom maskiner, penge, materialer og know how til stedets brugere. Der er indtil nu modtaget donationer til en værdi af mere end 150.000 kr., herunder tre stk. 3D-printere, møbler, maskiner og inventar.

Foreningen har ønsket at skabe opmærksomhed omkring Fabrikken. Derfor indgik man i foråret 2018 en aftale med iværksætteren Kasper Honoré om at lave en håndfuld events og fremvisninger af stedet. Arrangementer har kørt indtil juni måned og samarbejdet er nu ophørt, og Kasper Honoré har medvirket frivilligt og uden betaling. Foreningen har i sensommeren haft Brown Institute tilknyttet til afvikle flere fremvisninger. Samarbejdet er nu ophørt i kraft af, at pedelfunktionen er startet op. Brown Institute har sendt regninger for samlet set ca. 11.000 kr.

### Aktiviteter i resten af 2018

Det sidste større arrangement har været afviklet d. 21/9-2018, hvor gæsterne blev informeret om stedet og dets muligheder. Arrangementet var bl.a. medvirkende til at to iværksættere mere ønsker at flytte ind på stedet. Den 3/11-2018 er der planlagt "Åbent MakerSpace", og i starten af december planlægges der et erhvervsarrangement, hvor virksomheder vil blive vist eksempler på, hvordan man kan arbejde med en større anvendelse af digitalisering og 3D i produktionen.

Der arbejdes endvidere på et mere formaliseret samarbejde med den lokale designhøjskole og erhvervsskole, der ser positivt på at bidrage til indsatsen.

## To veje frem

Såfremt udviklingsudvalget ønsker at fortsætte indsatsen, forventes projektet realiseret som beskrevet oprindeligt. Det vil sige, at der inden udgangen af 2020 er etableret et iværksættermiljø i Randers med iværksættere og virksomheder, der arbejder med håndværk, produktion og IT. Samtidig er det målet, at stedet tiltrækker børn og unge, der interesserer sig for programmering og ny anvendelse af IT. Randers Kommunes bidrag i etableringsfasen er på 1,8 mio. kr., og projektets samlede økonomi er på 4,6 mio. kr.

Såfremt man ikke længere ønsker at medvirke i projektet, vil Randers Kommune kunne træde ud af foreningen. De tre IT chefer vil kunne drive foreningen videre, men det vurderes ikke realistisk, at foreningen har kræfter til at kunne drive med istandsættelsen af "Fabrikken", da det primært har været Randers Kommune, der har kompetencerne til at kunne håndtere denne opgave. Det må derfor forudses, at den bevilgede 1 mio. kr. fra Realdania skal tilbagetales og foreningen i stedet skal nøjes med lokalerne på Industrivej 4. Herved vil stedet komme til at begrænse sig til 5-8 iværksættere, da der ikke er plads til flere. I afsnittet Økonomi er der mere udførligt redegjort for, at Randers Kommune vil skulle afholde en række udgifter i forbindelse med en eventuel udtræden af projektet.

## **Økonomi**

Projektets fase 2 løber over 3 år og beløber sig til samlet set 4.600.000 kr. Randers Kommunes bidrag på 1.800.000 er finansieret af erhvervspuljen. I det nuværende projekt er økonomien som følger:

### De budgetterede udgifter

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Istandsættelse af maker space                           | 1.000.000 |
| Projektledelse i tre år                                 | 1.050.000 |
| Udvikling og hosting af IT-plattform Randers Ressourcer | 110.000   |
| Husleje Jernstøberiet                                   | 240.000   |
| Rådgivning Innovation LAB                               | 300.000   |
| Årlig konkurrence og konference                         | 300.000   |
| Maskiner og inventar i makerspace                       | 1.500.000 |
| Diverse (regnskab, presse m.m.)                         | 100.000   |
| I alt                                                   | 4.600.000 |

### Finansieringsbudget

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Randers Kommune            | 1.800.000 |
| Realdania Underværker      | 1.000.000 |
| Lejeindtægter maker space  | 240.000   |
| Medlemskaber og donationer | 1.560.000 |
| I ALT                      | 4.600.000 |

På nuværende tidspunkt i fase 2 er der afholdt udgifter for samlet set 332.741 kr. Udgifterne fordeler sig som følger:

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Istandsættelse af maker space                           | 0       |
| Projektledelse indtil nu                                | 37.255  |
| Udvikling og hosting af IT-plattform Randers Ressourcer | 65.000  |
| Husleje Makerspaces                                     | 100.000 |
| Rådgivning Innovation LAB                               | 97.373  |
| Årlig konkurrence og konference                         | 0       |
| Maskiner og inventar i makerspace                       | 0       |
| Diverse (regnskab, presse m.m.)                         | 33.113  |
| I alt                                                   | 332.741 |

De 332.741 kr. er indtil nu finansieret af Randers Kommune.

Derudover er der i projektet genereret indtægter som følger:

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Realdania Underværker (godkendt pr. 17/9 2018)               | 1.000.000 |
| Medlemskaber og bekræftede donationer via Randers Ressourcer | 117.500   |
| I ALT                                                        | 1.117.500 |

Hvis Randers Kommune udtræder af projektet, skal der til de allerede afholdte udgifter på 332.741 kr. forventes yderligere omkostninger. Det skyldes, at aftaler er indgået med en forventning om, at projektet først genererer indtægter, når lejere er flyttet ind. Derfor er der med udgifterne disponeret således, at Randers Kommune dækker udgifterne af den kommunale medfinansiering på 1,8 mio. kr. indtil videre.

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Leje til Fabrikken Industrivej 1                 | 46.667  |
| Leje til Fabrikken Industrivej 4 samt materialer | 69.219  |
| Arkitekt                                         | 37.500  |
| Ingeniør                                         | 10.000  |
| Aflønning pedel                                  | 8.400   |
| I alt                                            | 171.786 |

De samlede omkostninger for Randers Kommune udgør således indtil videre 504.527 kr. Af de bevilgede 1,8 mio. kr. vil de resterende 1.295.473 kunne tilbageføres erhvervsudviklingspuljen.

## Bilag

Vedtægter for Fabrikken Makerspace Randers F.M.B.A - april 2018

Bilag 2 - Makerspaces

Præsentation vedr. makerspace for udviklingsudvalget 25.10.2018

## Punkt 169: Regionalt mesterskab i entreprenørskab

24.00.00-G01-29-18

### Resume

*Randers Kommune har fået mulighed for igen at være vært for ét af tre regionale mesterskaber i entreprenørskab 2019, som afholdes af Fonden for Entreprenørskab i regi af deres Start Up Programme. Start Up Programme er et unikt entreprenørskabsprogram til korte og mellemlange videregående uddannelser, hvor der hvert år også dystes om titlen som Danmarks mester i entreprenørskab. Til medfinansiering af arrangementet anmodes erhvervspuljen om at bevilge 60.000 kr.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget tiltræder at Randers Kommune påtager sig værtsskabet for et regionalt mesterskab i entreprenørskab i 2019,
2. at udgiften på 60.000 kr. finansieres af erhvervspuljen.

### Beslutning

Godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

Start Up Programme afholder tre regionale mesterskaber i entreprenørskab hvert år. De regionale mesterskaber afholdes tre steder i landet og er åbne for alle studerende med en ide, hvis de er tilmeldt en uddannelse, der er en del af Start Up Programme. Forud for det regionale mesterskab udvikles en 3-siders konceptbeskrivelse og til selve konkurrencen skal hvert af de deltagende teams igennem et personligt interview med dommere og præsentere foran et publikum.

Der dystes i 4 kategorier. Vinderen af det regionale mesterskab får et tilskud på 10.000 kr. og går også videre til den nationale finale i København. I alt går 20 teams videre fra de tre regionale mesterskaber og får mulighed for at vinde Danmarks mesterskab i entreprenørskab.

Randers var vært for det Regionale Mesterskab i Entreprenørskab i 2018. Der deltog over 100 studerende og mere end 20 undervisere fra Erhvervsakademi Aarhus, UC Nordjylland og VIA University College. Det var det første mesterskab, hvor der kom gæster blot for at kigge med.

I 2019 er der mulighed for at det regionale mesterskab i entreprenørskab for Midt- og Nordjylland kan afholdes i Randers, hvilket forventes at kunne tiltrække mellem 150-200 besøgende. Arrangementet vil tiltrække iværksættere, etablerede virksomheder, konsulenter og aktører fra uddannelses- og erhvervsfremmesystemet, og det forventes, at lokale virksomheder vil eksponere sig via stande til eventen. Der inviteres studerende og undervisere fra Region Midtjylland og Nordjylland - nærmere bestemt Erhvervsakademi Aarhus, VIA University College, Erhvervsakademi Midtvest, EaDania, DMJX og UD Nordjylland.

Start Up Programme er operatør, men Erhverv Randers og Randers Kommune er værter og skal stå for de overordnede forhold omkring arrangementet i 2019. Et

værtskab i Randers vil betyde, at Randers Kommune kan være med til at sætte fokus på iværksætteri og uddannelse, finde årets finaledeltager til Danmarksmesterskabet i entreprenørskab samt understøtte Randers' brand som et godt sted at etablere og udvikle egen virksomhed. Den foreløbige dato for arrangementet er d. 24. april 2019.

De samlede omkostninger til arrangement, logistik, forplejning, lokaler m.m. udgør forventeligt omkring 75.000 kr. Heraf forventes det, at arrangementet kan tiltrække sponsorater til præmier m.m. for ca. 15.000 kr. Eventuelle yderligere omkostninger til arrangementet vil blive finansieret af Start Up Programmet.

## **Økonomi**

Arrangementet i 2019 forventes at have udgifter for sammenlagt 75.000 kr., hvoraf de 15.000 kr. forventes dækket af sponsorater og operatør. På denne baggrund anmodes erhvervspuljen om at bevilge 60.000 kr. Der resterer forud for dagens møde 3.132.333 kr. i erhvervsudviklingspuljen.

## **Bilag**

Start Up Programme - Regionalt mesterskab i entreprenørskab Randers 2019

## Punkt 170: Planstrategi 2018 - udkast til drøftelse

01.02.03-P22-1-18

### Resume

*Forvaltningen har udarbejdet et første udkast til planstrategi, som skal drøftes i miljø- og teknikudvalget, landdistriktsudvalget og udviklingsudvalget.*

*Planstrategien bygger på byrådets vision, og indeholder dels langsigtede mål og principper for den fysiske udvikling og dels en række konkrete handlinger - som skal realiseres enten i kommuneplanen eller andre projekter.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget, landdistriktsudvalget og udviklingsudvalget,

1. at første udkast til planstrategi drøftes.

### Miljø- og teknikudvalget, 22. oktober 2018, pkt. 153:

1. at drøftet.

### Landdistriktsudvalg, 23. oktober 2018, pkt. 99:

Drøftet. Udvalget udbeder sig et notat om handlemuligheder for at beskytte drikkevandsinteresser.

Bjarne Overmark ønskede, at planstrategien også forholder sig til mulighederne for at begrænse personbiltransporten samt begrænse den gennemkørende trafik, herunder navnlig den tunge trafik, i Randers by og ønsker, at de faldne bemærkninger følger sagens videre forløb.

Nick Zimmermann ønskede, at planstrategien skal forholde sig til, at trafikforholdene i kommunen skal bedres således, der kan håndteres en stigende transportmængde af personbiler.

Anne Hjortshøj tog forbehold.

Henrik Leth deltog ikke i behandlingen af sagen.

### Beslutning

Drøftet.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

Tids- og procesplan for arbejdet med Planstrategi 2018 var på byrådets dagsorden til orientering den 10. september 2018. Sagen var oprindeligt forelagt udviklingsudvalget i juni, og tidsplanen er derfor justeret pga. byrådsbehandlingen.

Forvaltningen har nu udarbejdet et første udkast til planstrategi til drøftelse. Første udkast til planstrategi er i bilag 1.

Planstrategien er Byrådets strategi for kommunens fysiske udvikling i de kommende år, og den sætter rammen for revisionen af kommuneplanen, der skal gennemføres frem mod 2021.

Planstrategien er hængt op på byrådets visionsproces og målsætninger. Planstrategien er derfor bygget op omkring fire udviklingsspor fra visionen:

- Grøn og bæredygtig udvikling
- Attraktiv bosætningskommune
- Attraktiv erhvervskommune
- Byen Til Vandet

Derudover indeholder planstrategien også kommunens bæredygtighedsstrategi - lokal agenda 21.

Planstrategien sætter dels nogle langsigtede mål for udviklingen og en række konkrete handlinger, som enten skal indarbejdes i kommuneplanen i form af temarevisioner, en fuld revision eller i andre projekter. De konkrete handlinger rummer også overordnede strategiske planer, der kan danne grundlag for planlægning og udvikling.

Planstrategien adskiller sig fra tidligere planstrategier ved, at planarbejdet ikke kun skal danne grundlag for yderligere vækst men også skabe tydeligere rammer for, hvordan væksten og udviklingen skal ske. Derved vil vi sikre, at byudvikling sker ud fra et helhedssyn og i den rækkefølge og i de områder, hvor byrådet ønsker det. Bl.a. derved kan vi sikre, at der også i fremtiden er sammenhæng mellem naturværdier, service, infrastruktur og byudvikling.

Derfor lægges der i planstrategien bl.a. op til, at byrådet vil:

- Udarbejde en strategi for byudvikling, der sikrer, at nye bebyggelser placeres hensigtsmæssigt i forhold til at skabe sammenhængende bydele med fællesskaber, sammenhængende grønne områder og god infrastruktur,
- Udpege nye byomdannelsesområder, der sikrer, at byerne ikke kun udvikler sig udad men også fortættes nærmest de eksisterende bymidter
- En arkitektur- og bylivspolitik, der sikrer, at byggeri opføres med høj arkitektonisk kvalitet, og byudvikling bidrager til et bedre nærmiljø for alle.

Jævnfør tidsplanen skal udkast til planstrategien drøftes i miljø- og teknikudvalget, landdistriktsudvalget og udviklingsudvalget, inden den tilrettes og behandles i udviklingsudvalget, økonomiudvalget og byrådet.

Planstrategien skal offentliggøres i 8 uger, hvorefter byrådet kan vedtage ændringer af strategien.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Bilag**

Planstrategi 2018 - Første udkast

Præsentation til MTU

Præsentation til LDU og UU

## Punkt 171: Status for lokalplanlægning

01.02.05-P16-5-16

### Resume

*Forvaltningen orienterer om status på lokalplanlægning.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning

Taget til efterretning.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har senest den 31. maj 2018 orienteret om status for lokalplanlægning.

Der er fortsat vækst og aktivitet i Randers Kommune. Det er meget positivt, at der er så stor aktivitet og lyst til at realisere nye projekter i Randers Kommune.

Det betyder imidlertid, at forvaltningen ikke kan følge med aktiviteten, og der er derfor ventetid på udarbejdelsen af lokalplaner. Det er problematisk, da lokalplanlægning ofte er en forudsætning for, at større projekter kan realiseres, ligesom lokalplaner kan give mulighed for nye projekter inden for ældre og ikke ajourføre lokalplanområder.

Forvaltningen er desuden udfordret i forhold til hurtigt at kunne gå i indledende dialog om afklaring af projekter, der evt. forudsætter lokalplanlægning. Det betyder, at bygherrer og investorer ikke inden for kort tid kan få et møde med forvaltningen og en grundig vurdering og tilbagemelding på ønsker om nye projekter.

### Status for lokalplanlægning

Status for lokalplanlægning er medio oktober 2018:

- 7 lokalplaner under vedtagelse, i høring eller under offentliggørelse.
- 16 lokalplanforslag og 2 ophævelse af lokalplaner, der er politisk igangsat og under forhandling og udarbejdelse. Samt 2 lokalplaner, der er sat i bero pga. manglende materiale eller aktualitet. Heraf skal den ene proces afsluttes.
- 25 projekter/ønsker til lokalplaner under forhandling og tilpasning inden politisk stillingtagen til igangsætning. Heraf er der pt. en række projekter, der afventer screening og gennemgang med henblik på afklaring.

Der er således ca. 50 igangværende lokalplanprocesser. Antallet af projekter under forhandling er dynamisk, og nogle projekter bliver ikke aktuelle eller kan evt. gennemføres uden lokalplan. Men der kommer ugentligt nye projekter på listen.

Antallet af lokalplaner er således nærmest uændret i forhold til maj 2017. Der er dog registreret, at der i august - september 2018 er ca. 10 nye planønsker - enten i form af helt nye ønsker om planlægning eller ønsker, der er blevet konkretiseret, så der nu er grundlag for lokalplanlægning.

En oversigt over igangværende lokalplanlægning er i bilag 1.

I 2017 blev der endeligt vedtaget 12 lokalplaner, herunder bl.a. Sporbyen Scandia. I 2018 forventer vi, at byrådet vedtager i alt 15 lokalplaner endeligt, herunder bl.a. meget omfangsrige lokalplaner for vindmøller i Overgaard og Daka.

Ud fra status for igangværende lokalplanlægning og nuværende ressourcer forventes der endeligt vedtaget 20-25 lokalplaner i 2019.

### **Plandata**

Staten har igangsat et projekt med plandata. Det betyder, at alle lokalplaner skal digitaliseres i Plandata.dk. I første omgang skulle alle lokalplangrænser mv. digitaliseres inden 31. oktober 2018. Herefter skal alle anvendelsesbestemmelser mv. digitaliseres.

Der er tale om et meget omfattende arbejde, der fra sommeren 2018 har lagt beslag på ca. 2 medarbejdere i forvaltningen. Der forventes brugt ca. 1 årsværk på opgaven i 2018. Der forventes refusion fra staten på en mindre del af ressourceforbruget i form af DUT-midler. Opgaven påvirker dog fremdriften på lokalplanlægningen, da opgaven løses inden for de nuværende ressourcer. Dertil kommer, at det betyder, at procedurerne omkring lokalplanlægning og offentliggørelse af planer skal tilpasses og i nogle tilfælde desværre er blevet mere komplicerede.

### **Økonomi**

Der blev i Budget 2018-2021 tilført 1,5 mio. kroner til Plan og Byg i 2018 og 2019, og der er i Budget 2019-2022 yderligere 1,5 mio. kroner i 2019-2020. Heraf er tre stillinger tilført lokalplanlægning og indledende dialog om lokalplanlægning i 2019. To af disse stillinger bortfalder ved udgangen af 2019.

### **Bilag**

Status lokalplaner

# Punkt 172: Delegation af vedtagelse af mindre kommuneplantillæg

00.22.04-A21-5-14

## Resume

*Byrådet har i 2014 besluttet delegation af planforslag og planer.*

*Forvaltningen foreslår, at delegationen ændres, så forslag til og endelig vedtagelse af tillæg til kommuneplanen uden principiel betydning kan vedtages i udviklingsudvalget. Den øvrige delegation fastholdes uændret.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af lokalplaner og tillæg til kommuneplanen, der er af mindre betydningsfuld karakter og ikke har principiel betydning, delegeres til udviklingsudvalget.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

Byrådet har den 8. december 2014 besluttet delegation af planforslag og planer.

Det er besluttet,

- "at vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af lokalplaner med kommuneplantillæg, der er af mindre betydningsfuld karakter og ikke har principiel betydning for kommunen, delegeres til økonomiudvalget,
- at vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af lokalplaner uden kommuneplantillæg, der er af mindre betydningsfuld karakter og ikke har principiel betydning for kommunen, delegeres til miljø- og teknikudvalget, og
- at endelig vedtagelse af lokalplaner uden kommuneplantillæg, og hvor der ikke er kommet høringssvar, delegeres til forvaltningen."

Beslutningen tog udgangspunkt i en ændring af planloven, der giver mulighed for hurtigere vedtagelse af lokalplaner og kommuneplantillæg til gavn for borgere, bygherrer og erhvervsliv. Det betyder, at byrådet kan delegere sin kompetence til et udvalg eller til forvaltningen. Byrådet tilrettelægger selv, hvordan delegationen skal ske. Selvom en sag behandles af et udvalg eller af forvaltningen i henhold til delegationen, har byrådet fortsat det endelige ansvar.

## Forslag til delegation af tillæg til kommuneplanen

Fra 1. januar 2018 er der oprettet et udviklingsudvalg, der varetager opgaver omkring fysisk planlægning, bl.a. lokalplanlægning, byudvikling, Byen til Vandet mv. Det fremgår dog fortsat af styrelsesvedtægten, at opgaver omkring kommuneplanlægningen varetages af økonomiudvalget.

Byrådet kan delegere vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg, der medfører mindre væsentlige ændringer af kommuneplanen. Det er f.eks. kommuneplantillæg, der alene medfører mindre ændringer i kommuneplanens rammebestemmelser som f. eks. mindre reguleringer af grænser mellem områder med forskellige anvendelsesbestemmelser eller ændringer af maksimal højde, bebyggelsesprocent mv. Disse tillæg vedtages ofte i tilknytning til lokalplaner.

Da vedtagelsen af lokalplaner kan ske i udviklingsudvalget, foreslår forvaltningen, at delegationen tilpasses, så mindre tillæg til kommuneplanen - af mindre betydningsfuld karakter og uden principiel betydning - også kan vedtages i udviklingsudvalget.

Øvrige delegationer foreslås ikke ændret, dog er miljø- og teknikudvalget erstattet af udviklingsudvalget jf.

styrelsesvedtægten.

Delegation af kommuneplantillæg uden principiel betydning til udviklingsudvalget, vil betyde, at sagsbehandlingstiden for kommuneplantillæg uden principiel betydning med tilhørende lokalplaner vil forkortes med ca. 3 uger.

### **Planlægning, der ikke kan delegeres**

Følgende beslutninger vil jf. lovgivningen fortsat skulle behandles af byrådet:

- Vedtagelse af planstrategi samt evt. ændringer i den offentliggjorte strategi
- Forslag og endelig vedtagelse af revision af kommuneplanen jf. planstrategi
- Vedtagelse af delstrategier eller temastrategier for kommuneplanlægningen
- Forslag og endelig vedtagelse af tematillæg til kommuneplanen
- Forslag og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg, der forudsætter fordebat - dvs. væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen.

Beslutninger, der kan have principiel betydning, bør fortsat behandles af byrådet. Dette skal vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Det kan ikke udelukkes, at vedtagelse af en lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg kan have principiel betydning. Det kan f.eks. være, hvis planforslaget giver mulighed for et byggeri, der har væsentlig betydning for kommunens udvikling eller projekter, hvor kommunen er involveret som grundejer eller bygherre. I disse tilfælde kan hensynet til offentlighed omkring den politiske vedtagelse være relevant.

Der gælder fortsat samme regler om offentlig høring efter planloven. Byrådet kan til enhver tid tilbagekalde delegationen af beslutningskompetencen.

Forvaltningen vil i sagsfremstilling ved vedtagelse af lokalplanforslag redegøre for delegationen i den enkelte sag.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Bilag**

Delegation

## Punkt 173: Orientering om Randers Midtby udviklingsproces

01.00.00-P20-138-17

### Resume

Byrådet har igangsat en samlet indsats om udviklingen af Randers Midtby. Som en del af denne indsats er der 8. september 2018 afholdt en midtbykonference, og der gennemføres 1:1 afprøvninger af ideer i bybilledet. Forvaltningen orienterer om status på indsatsen.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning

Taget til efterretning.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 19. marts 2018 at igangsætte en samlet indsats i forhold til udviklingen af Randers Midtby. Indsatsen indeholder en dialogproces med midtbyens interessenter og borgere, en afprøvning af konkrete ideer i bybilledet samt udarbejdelse af en strategisk udviklingsplan.

Der blev den 8. september 2018 afholdt en midtbykonference, hvor ca. 170 borgere lagde vejen forbi. Konferencen gav flere muligheder for, at deltagerne kunne komme med ideer og synspunkter til midtbyens udvikling, og forvaltningen har modtaget ialt 390 forskellige bidrag. De temaer, som flest ønskede skulle fylde mere, var grønt, byhaver, aktiviteter i byrummet, overdækning af byrum/gader samt (gratis) parkering. Der var størst fokus på de centrale handelsgader, Østervold og arealerne nær vandet. I bilag 1 ses billeder og en kort beskrivelse af konferencens indhold og foreløbige resultater.

Forvaltningen har modtaget mange positive tilkendegivelser fra deltagerne på konferencen og er blevet opfordret til at gentage denne måde at involvere byens borgere på.

#### 1:1 afprøvninger

Forvaltningen arbejder videre med de indkomne ideer og forslag og gennemfører fra uge 42 konkrete 1:1 afprøvninger i byrummene. Afprøvningsene vil teste nogle af de ønsker, der er kommet frem på konferencen, og de vil understøtte en mulig strategisk udviklingsretning for midtbyen. I forbindelse med alle tests vil forvaltningen indhente synspunkter fra borgerne på de konkrete tiltag og ønsker til eventuelle blivende tiltag. De tests, der gennemføres i efteråret 2018, og som er vist på bilag 2, gennemføres på en strækning fra Nørregade via Rådhusstorvet gennem Torvegade med følgende særlige nedslagspunkter;

- Øvre Torvegade/Rådhusstorvet: På vareleverings- og p-pladser ud for Lagkagehuset samt cykelparkeringen syd herfor indrettes et midlertidigt opholdsrum med siddepladser, cykelparkering og grønt. Varelevering sker fra vejbanen, og handicapparkeringen flyttes. Testen vil under hensyntagen til de omkringliggende erhverv kunne undersøge potentialet for at omdanne området syd for Rådhusstorvet til nye byformål eller anderledes brug med f.eks. ophold, udeservering, cykelparkering og vareudstilling.
- Nedre Torvegade: Her har byrådet 10. september 2018 besluttet at lukke strækningen for biltrafik, og som et forsøg indrettes gaden, så den indbyder til ophold under hensyntagen til de omkringliggende erhverv og ærindekørsel. Testen vil kunne undersøge, hvordan et byliv i gaden kan understøttes - herunder ud for Torvegade 16, der i øjeblikket står tom, men som påtænkes omdannet til restaurations- og boligformål.

De midlertidige tiltag vil spille sammen med de byrumsmøbler, som de handlende omkring Rådhusstorvet har opsat. Forvaltningen undersøger desuden, om der kan gennemføres en test på Havnegade 7, hvor der kan indrettes der et midlertidigt byrum med træer og de lysende Randers bogstaver, lige som plankeværket til busterminalen ønskes fjernet. Testen vil kunne undersøge stedets potentiale som byport og sammenbindende knudepunkt, lige som mulighederne for en visuel forbindelse mellem byen og vandet kan testes.

Forvaltningen indbyder til, at bymidtens aktører er med til at afprøve mulighederne i de valgte steder.

## **Økonomi**

Projektet finansieres gennem midler afsat til Strategisk udviklingsplan for midtbyen.

## **Bilag**

Opsamling midtbykonference

Område til test i efteråret 2018

Oplæg\_uu\_oktober2018

# **Punkt 174: Forslag til lokalplan 555 - Boligbebyggelse på Bojesvej.**

## **Vedtagelse af forslag til offentliggørelse**

01.02.05-P16-73-18

### **Resume**

*Udviklingsudvalget har den 19. juni 2018 igangsat planlægning for en boligbebyggelse i form af etageboliger og rækkehuse i 2-3 etager på Bojesvej 42-44 i Vorup.*

*Den nye planlægning giver mulighed for at opføre 50 boliger med en samlet bebyggelsesprocent på op til 45 %.*

*Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 24 til kommuneplanen.*

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget

1. at Forslag til Lokalplan 555 og Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

### **Beslutning**

Indstilles godkendt.

Forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Udviklingsudvalget har den 19. juni 2018 igangsat planlægning for boligbebyggelse i form af etageboliger og rækkehuse i 2-3 etager på Bojesvej 42-44.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 555 og forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1.

Forslagene skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger inden det kan vedtages endeligt.

Lokalplanen omfatter et samlet areal ca. 8.500 m<sup>2</sup> og ligger på sydsiden af Gudenåen i bunden af gudenådalen på Bojesvej 42-44.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Vorup Enge, Gudenåen, samt projekt "Storkeengen" et fremtidigt klimasikringsprojekt, der skal klimasikre de bagvedliggende områder fra Gudenåen. Mod syd Bojesvej og skrånende bakketerræn med eksisterende boligbebyggelse i form af enfamiliehuse, mod vest dige med jernbanetracé, mod øst og nord §3 beskyttet engområde og mod sydøst Åvej og Vænget med eksisterende bebyggelse i form af enfamiliehuse.

Ejendommene anvendes pt. til erhverv i form af vognmandsvirksomhed med adgangsvej fra Bojesvej. Området ligger i landzone og er privatejet. Områdets eksisterende byggerier består i dag af et parcelhus, en større lagerbygning i 1 etage på grundens sydøstlige hjørne, samt mindre spredte lagerbygninger og skure.

### **Lokalplanforslaget**

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre op til 50 boliger i form af 46 rækkehuse og etageboliger i højst 2-3 etager i delområde I og 4 rækkehuse i højst 2 etager i delområde II.

Den samlede byggemulighed er 3.800 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på højst 45 for området under et.

Lokalplanen fastlægger byggefelter, og bebyggelse må opføres i:

- 2 etager med en maksimal højde på 8 meter.
- 3 etager med en maksimal højde på 10 meter.

Lokalplanområdet ligger i tæt afstand til Gudenåen og Vorup Enge, der er et særligt værdifuldt landskab. Lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til, at byggeriet skal indpasses til Vorup Enge.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for facadematerialer og tagudformning for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med omgivelserne og den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsens ydre mure skal opføres i lyse gule, grå eller brune tegl, og at bebyggelsens 3. etage skal fremstå i lettere materialer end de resterende etager.

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres forskydninger i facaden og tagetagen, så bygningskroppene kommer til at fremstå fremstår opdelte og mindre massive. Lokalplanen fastlægger, at altaner skal opføres som indeliggende eller delvist indeliggende altaner og være en integreret del af arkitekturen.

For at sikre udsigten fra Bojesvej og den bagvedliggende bebyggelse, så skal ny bebyggelse placeres i byggefelter øst for adgangsvejen. Lokalplanen fastlægger en zone gennem området til friholdelse af bebyggelse, altaner og træer så den visuelle sammenhæng mellem Bojesvej og Gudenådalen bevares.

Forslaget sikre en stiforbindelse gennem området, som forbinder det tilstødende boligområde ved Bojesvej med "Storkeengen" og Vorup Enge. Herved sikres der sammenhæng mellem stiforbindelser i boligområdet og stisystemer udenfor lokalplanområdet til gavn for områdets beboer og besøgende.

Lokalplanen fastlægger, at områdets fælles opholdsareal skal have en beplantning, der harmonerer med den omkringliggende natur ved storkeengen. Området skal fremstå med lav egntypisk beplantning, så der sikres en visuel sammenhæng til Storkeengens natur.

Lokalplanen giver mulighed for, at det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares ved at sikre, at rækkehuse kan etableres i etaper. Lokalplanen muliggør, at parcelhusgrunden kan udstykkes til maksimalt 2 rækkehuse.

Lokalplanen fastsætter krav om klimasikring til kote 3. Planen indeholder mulighed for at dispensere for dette, hvis området sikres mod oversvømmelser af projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen.

### **Kommentarer fra bygherre**

Lokalplanforslaget er udarbejdet med udgangspunkt i det ansøgte skitseprojekt og i overensstemmelse med udviklingsudvalgets beslutning om igangsætning af planlægning. Heraf fremgik følgende principper for planlægningen:

- *At der kun kan opføres bebyggelse svarende til de konkrete skitseprojekts omfang, placering og principper*
- *At området kan anvendes til etageboliger og rækkehuse med højst 50 boliger*
- *At bebyggelsen kun kan placeres inden for afgrænsede byggefelter, der tager udgangspunkt i det ansøgte projekt.*
- *At byggeriet har materialeskift og tilbagetrækninger af byggeriets øverste etage ift. den øvrige facade.*
- *At altaner fremstår som en integreret del af arkitekturen som indeliggende eller delvist indeliggende*
- *At bebyggelsen har variation i højder og facader, så byggeriets facader fremstår med fremryk og tilbagetrækninger.*
- *At facadens materialer og farver harmonerer med omgivelser*

Bygherre har i forbindelse med kommentarer til lokalplanforslaget ønsket, at bygningernes 3. etage også kan opføres i tegl. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen bør tage udgangspunkt i det ansøgte projekt, hvor den øverste etage fremstår i et andet materiale. Det bidrager til, at bebyggelsen fremstår mindre massiv og bidrager til variation i det arkitektoniske udtryk.

Bygherre ønsker endvidere, at lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 50-55 % frem for højst 45 %. Lokalplanforslaget giver mulighed for at realisere et projekt med et omfang, der svarer til det ansøgte skitseprojekt. Der er i lokalplanens byggefelter indarbejdet mulighed for mindre justeringer. Men en

større forøgelse af byggemuligheden vil betyde, at byggemulighederne skal tilpasses yderligere, og at der skal tilvejebringes flere opholdsarealer. Forvaltningen har derfor ikke indarbejdet bygherres ønske om yderligere byggemulighed.

### **Gældende lokalplan**

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

### **Forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.04.B.24 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017.

Med kommuneplantillæg 24 ændres:

- Områdets anvendelse ændres fra åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse.
- Etageantallet ændres fra højst 2 til højst 3 etager. Den maksimale højde er uændret i forhold til rammen i Kommuneplan 2017.
- Bebyggelsesprocenten ændres fra højst 50 for den enkelte ejendom til højst 50 procent for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

### **Fordebat**

Da der tidligere var tale om et projekt, der medførte en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 4 uger i efteråret 2016, hvor der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Fordebatten stillede spørgsmålet, om der skal planlægges for etageboliger ved Bojesvej og indeholdte det daværende projekt bestående af punkthuse i 3-6 etager samt forvaltningens visualisering af tre alternative muligheder for placering af punkthusbebyggelse i området.

I løbet af fordebatten modtog forvaltningen 51 høringsvar, der er blevet behandlet i forbindelse med den politiske igangsætning. Udviklingsudvalget har herefter besluttet, at igangsætte planlægning for bebyggelse i 2-3 etager fremfor op til 6 etager.

Den nuværende ændring af kommuneplanen vurderes ikke at være en væsentlig ændring af kommuneplanen, da området fortsat anvendes til boligformål, og da der ikke sker væsentlige ændringer i byggemulighederne. Der ville således ikke have været krav om fordebat for tillæg 24 til Kommuneplan 2017.

### **Miljøvurdering**

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

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

- planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse,
- den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.
- den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af de landskabelige værdier.
- trafikmængden kan afvikles på eksisterende vej.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

### **Delegation**

Vedtagelse af planforslag og endelig vedtagelse af planerne kan delegeres til økonomiudvalget, da der er tale om mindre ændringer af kommuneplanen.

## **Økonomi**

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

## **Bilag**

Bilag 1\_Forslag til lokalplan 555 - Boligbebyggelse ved Bojesvej i Vorup

# Punkt 175: Forslag til Lokalplan 668 - Et boligområde ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-G01-28-17

## Resume

*Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et boligområde på Påskeliljevej i Øster Bjerregrav.*

*Den nye lokalplan giver mulighed for at anvende området til 6 tæt-lav boliger og et fælles opholdsareal.*

*Området er omfattet af Lokalplan 591, og er i dag udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Med vedtagelse af Lokalplan 668, vil Lokalplan 591 blive afløst.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 668 - et boligområde på Påskeliljevej i Øster Bjerregrav, vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

## Beslutning

Godkendt.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 23. august 2018 igangsat planlægning for et nyt boligområde på Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Planlægningen blev igangsat for at give mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i et område, der allerede er udlagt til boligformål.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 668, der er i bilag 1. Forslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden det kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 0,6 ha, der ligger ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone. Området fremstår i dag ubebygget med undtagelse af eksisterende bolig med tilhørende driftsbygning.

### Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for 6 boliger i form af dobbelthuse. I lokalplanområdets nordvestlige del er der udlagt et område til grønt, fælles opholdsareal.

Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på højst 40% for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage (1,5 etage). Højden må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Lokalplanen fastsætter, at ny bebyggelse skal opføres i røde tegl og med tage i røde eller sorte teglsten. Bestemmelserne er fastsat for at sikre visuel sammenhæng med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

### Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 591. Med vedtagelse af Lokalplan 668 vil Lokalplan 591 blive afløst.

### Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen (rammeområde 4.02.B.2 - Erantisvej) udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Miljøvurdering

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

miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da planen muliggør ændring af typen af boligbebyggelse fra åben-lav til tæt-lav boliger.
- Der er ikke særlig naturinteresser i området.

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

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres. Forvaltningen vurderer, at vedtagelsen af lokalplanforslaget og endelige vedtagelse af lokalplanen kan ske i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

### **Økonomi**

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

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 668

# **Punkt 176: Forslag til lokalplan 673 - Et tæt-lav boligområde ved Hjortevej i Romalt. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse**

01.02.05-P16-9-18

## **Resume**

*Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for tæt-lav boligbebyggelse på Hjortevej i Romalt.*

*Lokalplanforslaget giver mulighed for op til 28 boliger som tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal samt støvjold mod Grenåvej.*

*Forslag til lokalplan 673 indstilles vedtaget til offentlig høring i 4 uger.*

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 673 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

## **Beslutning**

Godkendt.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

## **Sagsfremstilling**

Udviklingsudvalget har den 23. august 2018 igangsat planlægning for tæt-lav boligbebyggelse på Hjortevej i Romalt. Oversigtskort er i bilag 1.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet Forslag til Lokalplan 673, der er i bilag 2. Forslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden det kan vedtages endeligt.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,7 ha. og ligger på Hjortevej i Romalt, nord for Grenåvej og syd for boligudstykningsen på Nordkaperen.

Området er i dag omfattet af lokalplan 503 - Lindholt, 2. etape som viderefører områdets anvendelse som henholdsvis bolig og erhverv. For at området kan anvendes til boligformål kræver det, at der vedtages en ny lokalplan.

### **Lokalplanforslaget**

Lokalplanforslaget udlægger området til tæt-lav bebyggelse med mulighed for i alt op til 28 boliger. Bebyggelse kan opføres i 1 etage og i en højde af maks 6 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 40%.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan for at opnå harmoni og sammenhæng i området. Der fastsættes i lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres et plantebælte mellem den nye rækkehusbebyggelse og boligerne på Nordkaperen. Beplantningen skal virke afskærmende og skabe sammenhæng i det plantebælte, der er udlagt i den gældende lokalplan.

Der ligger et dige i skel mellem Hjortevej 75 og 80. Dette dige sikres bevaret i lokalplanen.

Der skal for det samlede boligområde etableres et fælles fri- og opholdsareal til gavn for områdets beboere. Lokalplanen sikrer, at der etableres stiforbindelser, der kobles på stisystemet mod nord.

Området er belastet af trafikstøj fra Grenåvej, og lokalplanen har derfor til formål at sikre, at der etableres en beplantet støvjold mod Grenåvej. Støvjolden skal placeres nord for byggelinje langs Grenåvej. Etablering af støvjolden er en betingelse for, at lokalplanens område kan anvendes til boligformål.

## **Gældende lokalplan**

Området er omfattet af gældende lokalplan 503 - Lindholt, 2. etape, der ikke regulerer anvendelsen af de eksisterende erhvervsvirksomheder detaljeret, men fastlægger, at ejendommene kan anvendes til erhverv, der ikke er til gene for omboende. Lokalplanen ophæves for lokalplanforslagets område ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af lokalplan 673.

### **Forhold til kommuneplanen**

Området er i kommuneplanen udlagt til åben-lav og tæt-lav boligformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

### **Miljøvurdering**

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

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

- Lokalplanen muliggør en ændret anvendelse fra erhverv til boligområde. Områdets ændrede anvendelse til boligområde vurderes ikke at kunne få indflydelse på det omgivende miljø, da boligformål svarer til omgivelsernes anvendelse.
- Lokalplanen sikrer etablering af støjafskærmende foranstaltning for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj.
- Ny bebyggelse ikke forventes at tilføre væsentlig trafikstigning i forhold til områdets tidligere anvendelse til erhverv.
- I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.

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

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres. Vedtagelsen af lokalplanforslaget og endelig vedtagelse af lokalplanen kan ske i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

### **Økonomi**

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

### **Bilag**

Oversigtskort

LP 673 - Hjortevej\_forslag

# **Punkt 177: Forslag til lokalplan 675 - Nyt sognehus til Sct. Peders Kirke.**

## **Vedtagelse af forslag til offentliggørelse**

01.02.05-P16-61-18

### **Resume**

*Udviklingsudvalget har igangsat planlægning for et nyt sognehus til Sct. Peders Kirke i Randers Midtby.*

*Lokalplanen giver mulighed for etablering af nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Sognehuset placeres i skrænten i terrænspringet mellem kirken og Fabersvej. Overgangen mellem det nye sognehus og Fabersvej anlægges uden væsentlige niveauforskelle, hvilket muliggøre etablering af et offentligt tilgængeligt grønt areal på taget.*

*Forslaget indeholder bevarende bestemmelser for områdets træer, præstebolig og kirkeplads.*

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 675 - nyt sognehus til Sct. Peders Kirke vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

### **Beslutning**

Godkendt.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Udviklingsudvalget har den 31. maj igangsat planlægning for nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Planlægningen er igangsat for at sikre yderligere plads til Sct. Peders Kirke, og for at det nye sognehus tilpasses omgivelserne og ikke placeres, så det tager udsigten fra naboerne mod nord.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 675, der er i bilag 1. Forslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden det kan vedtages endeligt.

### **Lokalplanforslaget**

Planforslaget omfatter et areal på ca. 0,7 hektar, der ligger vest for Mariagervej og syd for Fabersvej. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive byzone. Område er ejet af Sct. Peders Sogn og bliver brugt til kirkegang, konfirmandforberedelser, fællesspisning, møder, administration samt præstebolig og parkering.

Lokalplanforslaget udlægger området til offentlige/kirkelige formål med mulighed for etablering af nyt sognehus. Ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning, placeres det nye sognehus i terrænspringet mellem kirkens forplads og Fabersvej. Byggefeltet rummer sognehus-bebyggelse samt mulighed for eventuelle udvidelser. Sct. Peders Sogn ønsker at samle alle funktioner i det nye sognehus. For at sikre en langsigtet udvikling, skal et af de store karakteristiske træer langs Fabersvej fældes. Taget bliver offentligt tilgængeligt og kan bruges til terrasse og udsigtsplateau. Taget består ligeledes af et landskabeligt grønt område, som fremstår som en forlængelse af skrænten. Området skal kobles på det eksisterende stinet og planen sikrer ligeledes en ny stiforbindelse mellem kirkens forplads og Fabersvej ved eventuelle udvidelser.

Lokalplanforslaget sikrer endvidere den bevaringsværdige præstebolig samt kirkens forplads og bevaringsværdige træer. De bevaringsværdige bestemmelser gælder ikke kirkebygningen, da udvidelser, ændringer og ombygning af kirken kræver tilladelse fra Stiftsøvrigheden.

Der er planlagt for to indgange til det nye sognehus: En via forpladsen og en direkte fra kirken via en glasgang. Lokalplanforslaget sikrer, hvor glasgangen kobles til den bevaringsværdige kirkebygning.

Sognehusets facade skal fremstå med et udtryk, der er i kontrast til kirken, med et stramt udtryk og enkelt materialevalg. Facadens søjler er en fortolkning af de eksisterende søjler ved kirkens primære indgang. Facaden fremstår med et åbent udtryk med en jævn overgang fra facade til værn. Gavlen skal beplantes, så

den spiller sammen med skrænten og de landskabelige omgivelserne.

Sagen har været drøftet på bevaringsudvalgets møde den 5. september 2018, hvor udvalget udtalte, at en ny bygning bør opføres i røde tegl for at indordne sig i området. Forvaltningen er dog ikke enige i denne udtalelse. Projektet for et nyt sognehus fremstår med et enkelt og moderne udtryk, der med nyfortolkning af søjler i facaden tilpasser sig stedets arkitektur. Bygningen er indpasset i skrænten, og er således underspillet i forhold til kirkens arkitektur. Det vurderes at være en styrke i projektet, at sognehuset netop har et andet udtryk og materialevalg end kirken.

### **Planforhold**

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige/kirkelige formål.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

### **Miljøvurdering**

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

- Planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende situation, da planen muliggør nyt sognehus i et område med kirkegang og dertilhørende aktiviteter.
- Det nye sognehus bygges ind i eksisterende skrænt.
- Området er trafikalt sikret, da man bruger eksisterende adgangsvej og parkeringsareal.
- Der er ikke særlige naturinteresser i området.

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

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres. Forvaltningen vurderer, at vedtagelse af lokalplanforslaget og endelig vedtagelse af lokalplanen kan ske i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

### **Økonomi**

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

### **Bilag**

LP 675 - Nyt sognehus til Sct Peders Kirke

# Punkt 178: Igangsætning af planlægning for punkthuse på Gl. Hobrovej 49 i Randers

01.02.05-P16-55-17

## Resume

*Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af seks punkthuse i 3 til 5 etager ved Gl. Hobrovej 49 i Randers. Projektet rummer cirka 130 boliger.*

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

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

## Beslutning

Godkendt.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af seks punkthuse i 3 til 5 etager, bestående af cirka 130 boliger ved Gl. Hobrovej 49 i Randers. Oversigtskort er i bilag 1.

Ansøgning og projektmateriale er i bilag 2.

Projektområdet omfatter ca. 14000 m<sup>2</sup>, der har været anvendt til industriformål og senest produktionshøjskole.

Projektet består af seks punkthuse. Hvert punkthus har forskydninger i bygningskroppen som giver varierede facader. De seks punkthuse er i henholdsvis 3, 4 og 5 etager. Alle lejligheder har altan på 6 m<sup>2</sup>, og sammen med de øvrige opholdsarealer på grundplan overholder projektet kravet om opholdsarealer.

De to nordligste punkthuse er i 3 etager og grænser op til parcelhusbebyggelse på Frejasvej. De to sydligste punkthuse er 4 etager og grænser op til byggeri i 3,5 etage ved Gl. Hobrovej 31-35. Punkthusene i midten - mod Gl. Hobrovej mod øst - er i 5 etager og står længst inde i området og ligger i afstand til bebyggelsen på Gl. Hobrovej. Punkthuset i midten - mod vest - er i 4 etager og grænser op til 3 etagers bebyggelse på Hobrovej.

Projektet forventes opført i tegl i overensstemmelse med de eksisterende bebyggelser i området.

Anvendelsen til industriformål har skabt et par større terrænspring i forbindelse med af- og pålæsningsramper samt tilkørselsforhold. Projektet udligner landskabet mellem punkthusene og sikrer et jævnt og naturligt fald fra Gl. Hobrovej til Hobrovej 110-114 mod sydvest.

## Nuværende planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at projektet er lokalplanpligtigt, da det adskiller sig væsentligt fra områdets nuværende anvendelse og disponering, ligesom det har et væsentligt omfang.

## Forhold til kommuneplanen

I kommuneplanen er området udlagt til etageboligbebyggelse og bebyggelse må ikke opføres i mere end 3,5 etager (3 etager med udnyttet tagetage) eller højere end 14,5 meter. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 50%.

Projektet indeholder bebyggelse i 3-5 etager med en max højde på 10-16 m. Projektets samlede bebyggelsesprocent er på 83%.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Derfor skal der udarbejdes tillæg til kommuneplan.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige rammebestemmelser, mål og retningslinjer.

Der er ikke krav om forbedret i henhold til planloven, idet der ikke er tale om en ændring af anvendelsen.

### **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et spændende og ambitiøst boligprojekt, der bidrager til en fortætning af Randers ved overgang fra industri til boligformål. Bebyggelsen fremstår som punkthuse med et varieret udtryk. Projektet er disponeret som punkthuse med parklignende omgivelser. Projektet indeholder større fælles parkeringsarealer i nærhed til hver enkelt bebyggelse.

Projektet medfører en fortætning i området, men bebyggelsens højder er tilpasset omgivelserne. Nabobebyggelsen mod syd og vest er primært orienteret væk fra planområdet, hvilket betyder at der ikke vil være indbliksgener til opholdsarealer.

Projektet indeholder én bygning i 5 etager, der derved er højere end omgivelserne. Forvaltningen vurderer, at idet bygningen er centralt placeret i området med en afstand på ca. 30 meter til Gl. Hobrovej, så er der ikke tale om en bebyggelse, der væsentligt vil adskille sig fra omgivelserne.

Der bevares en tinglyst mur mellem projektområdet og Gl. Hobrovej 31-35, der fungerer som en konstruktiv del af flere garageanlæg, hvormed den visuelle indvirkning begrænses. Bebyggelsen er trukket tilbage fra Gl. Hobrovej, da der placeres et parkeringsareal mod vejen, og derved vil indkigs- og skyggegener være begrænsede.

Mod parcelhusområdet ved Frejasvej mod nord er den nye bebyggelse i 3 etager og fremstår i 10 m, som er lavere end de 14,5 meter, som den gældende kommuneplan muliggør. Der kan dog opstå skyggegener i haverne på Frejasvej om formiddagen. Der kan i området ved Frejasvej jf. byggeloven etableres bebyggelse i 2 etager og 8,5 m.

### **Principper for planlægningen**

Lokalplanen bør udlægge området til etagebyggeri med byggefeltet, der angiver hvor det er muligt at opføre de beskrevne punkthuse. Der bør stilles krav om variation i højder og facader, der sikrer, at bebyggelsen fremstår i varierende højder - også inden for det enkelte punkthus - og med et sammenhængende facadeudtryk.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at bebyggelsens højde og udformning bliver som vist, samt at terrænets fald udlignes og at der etableres tilfredsstillende parkerings- og opholdsarealer. Der bør ske omdisponering af parkeringsarealet i midten, mod øst.

### **Miljøforhold**

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

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

### **Økonomi**

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

### **Bilag**

Oversigtskort

Ansøgning

## **Punkt 179: Daniel Madié ønsker en drøftelse af mulighed for udvidelse af Beton Genbrug & Affaldssortering, Jernholmen 3, Randers**

01.02.05-G01-91-18

### **Resume**

*Der ønskes en drøftelse af, om virksomheden Beton Genbrug & Affaldssortering ApS på Jernholmen 3 i Randers skal have mulighed for udvidelse.*

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget drøfter sagen.

### **Beslutning**

For ikke at igangsætte planlægning for udvidelsen stemte 5.

For at igangsætte ny planlægning stemte Daniel Madié.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Daniel Madié har ønsket en drøftelse af, om virksomheden Beton Genbrug & Affaldssortering ApS på Jernholmen 3 i Randers skal have mulighed for en udvidelse.

Forvaltningen har udarbejdet et notat om mulighederne for udvidelse. Notatet er i bilag 1.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Bilag**

Notat om udvidelsesmuligheder Jernholmen 3

## **Punkt 180: Daniel Madié ønsker en drøftelse af Lokalplan 639, Erhvervsområde, DAKA ved Assentoft**

01.02.05-G01-96-18

### **Resume**

*Den 10. september 2018 vedtog byrådet Lokalplan 639 og Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2017. Daniel Madié ønsker en drøftelse og opfølgning i udvalget på den dialog, der var på byrådsmødet.*

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget drøfter de truffne beslutninger og den dialog, der var på byrådsmødet.

### **Beslutning**

Udsat.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Den 10. september 2018 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 639 og Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2017 med tilhørende miljørapport.

Lokalplanen giver DAKA mulighed for at udvide fabriksområdet mod øst samt for at bygge mere og bygge højere bl.a. for at give mulighed for en ny lagerhal til indendørs aflæsning. Daniel Madié har til mødet i udviklingsudvalget fremsendt følgende:

*"På førstkommende møde i UU, hvis det er for sent så på det næste møde, vil jeg gerne have et punkt på dagsordenen: DAKA*

*Min hensigt er at følge op på gårsdagens byrådsmøde og de beslutninger og den dialog der var i salen.*

*Der kom mange forslag og meninger frem,- selv italesatte jeg problematikken omkring åbne porte ind til produktionen.*

*Jeg mener at vi bør tage en åben diskussion i udvalget om hvad fremtiden bringer desangående.*

*Mvh  
Daniel Madié"*

### **Økonomi**

Ingen.

# Punkt 181: Orientering om bevaringsudvalgets arbejde 2016 - 2017

01.00.00-P35-1-17

## Resume

*Udvalget orienteres om bevaringsudvalgets arbejde i 2016 og 2017.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til landdistriktsudvalget, miljø- og teknikudvalget og udviklingsudvalget,

1. at bevaringsudvalgets "Årsberetning 2016 - 2017" tages til efterretning,
2. at bevaringsudvalgets opgaver præciseres som beskrevet i sagsfremstillingen.

**Miljø- og teknikudvalget, 22. oktober 2018, pkt. 157:**

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

**Landdistriktsudvalg, 23. oktober 2018, pkt. 87:**

1. at taget til efterretning.
  2. at godkendt.
- Henrik Leth deltog ikke i behandlingen af sagen.

## Beslutning

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

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

Randers Byråd nedsatte i 2007 et bevaringsudvalg i Randers Kommune som et rådgivende udvalg efter styrelseslovens § 17, stk. 4.

Formålet med udvalget er, at der gennem bevaringsudvalgets arbejde kan gøres en særlig indsats for at bevare den bygningsmæssige kulturarv samt sikre, at man ved bygningsændringer så vidt muligt vælger den korrekte arkitektoniske løsning.

## Udvalget består af:

- 3 medlemmer fra miljø- og teknikudvalget samt repræsentanter fra følgende interesseorganisationer:
- Foreningen for By- og Landskabskultur, Randers
- Kronjysk Landboforening
- Randers Lejerforening
- Visit Randers
- Museum Østjylland/ Randers Stadsarkiv.

Efter ændringer af de politiske udvalg efter kommunalvalget i 2017 kan de 3 politiske repræsentanter være medlemmer af miljø- og teknikudvalget, udviklingsudvalget og landdistriktsudvalget.

På nuværende tidspunkt er alle tre repræsentanter medlemmer af miljø- og teknikudvalget, og to er desuden medlem af landdistriktsudvalget. Udviklingsudvalget er pt. ikke repræsenteret i bevaringsudvalget.

## Præcisering af udvalgets opgaver

Det foreslås, at beskrivelsen af udvalgets opgaver ændres, så udvalg erstattes af byrådet, så opgaverne ikke ændres, når styrelsesvedtægten ændres.

Udvalgets opgaver foreslås at blive ændret som vist med **fed** tekst:

1. Udvalget kan anbefale ~~miljø- og teknikudvalget~~, **byrådet** at igangsætte planlægning efter bygningsfredningslovens § 17, hvorefter der i kommuneplanen eller lokalplaner kan fastlægges, hvilke bygninger der er bevaringsværdige.
2. Udvalget kan fremkomme med forslag til retningslinjer for, hvornår og under hvilke betingelser bygningerne skal bevares.
3. Udvalget kan afgive vejledende udtalelser om bevaringsforhold og nedrivningsansøgninger ~~til miljø- og teknikudvalget~~ i konkrete sager.
4. Udvalget vil arbejde aktivt for, at der udarbejdes SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger i hele Randers Kommune.
5. Udvalget vil ud fra et bevaringshensyn kunne afgive vejledende udtalelser om prioriteringen af ansøgninger om byfornyelse.

## Årsrapport

Der udarbejdes hvert andet år en rapport om bevaringsudvalgets arbejder. Årsrapport for 2016-2017 er i bilag 1.

Der er i perioden 2016-17 afholdt 11 bevaringsudvalgsmøder. Udvalget har drøftet eller behandlet ca. 45 sager, samt foretaget nødvendige besigtigelser og forhandlinger med ansøgere vedrørende bevaringsværdige bygninger. Sagerne er benævnt i årsrapporten. I årsrapporten er der også beskrevet temaer, som udvalget har behandlet i 2016-17

## Økonomi

Byrådet besluttede i juni 2017, at der gennem en 2-årig periode skulle ske en forstærket indsats for bosætning, forskønnelse og bedre boligkvalitet i landdistrikterne i Randers Kommune, som går ud på at samtænke forskellige indsatser. Den forstærkede indsats forventes evalueret ultimo 2019.

Bevaringsudvalget ville gerne være en del af dette tiltag og omlagde 180.000 kr. af udvalgets budget på ca. 250.000 kroner til finansiering af en opsøgende medarbejder til at varetage tilsyn med dårlige boliger. Dette skulle ses i sammenhæng med, at byfornyelsesmidlerne i perioden reserveres til initiativer i landdistrikterne bl.a. i form af midler møntet til bygningsforbedring af bevaringsværdig bygninger i landdistrikterne. Der blev således nedsat et nyt udvalg: et bygningsforbedringsudvalg.

Bevaringsudvalget har herefter et budget på ca. 70.000 kroner årligt til dækning af besigtigelser, administration, mødeafholdelse, oplysning og formidling, trykkeriomkostninger m.v. I særlige tilfælde kan udvalget støtte konkrete projekter.

## Bilag

Årsrapport 2016-17

## Punkt 182: Godkendelse af 24 nye almene boliger på Vidarsvej

03.02.12-P19-3-18

### Resume

*Randers Boligforening af 1940 har sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af almene boliger på Vidarsvej, Nyvang (Skema A). Projektet blev prioriteret af byrådet den 26. februar 2018 og omfatter opførelsen af 24 almene familieboliger til en samlet anskaffelsessum på 29,9 mio. kr. inkl. moms. Randers Kommune forudsættes at yde 10% grundkapitalindsud samt stille regaranti for dele af realkreditbelåningen.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for opførelse af 24 almene familieboliger på Nyvang, Vidarsvej godkendes med en samlet anskaffelsessum på 29,9 mio. kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 859 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitalindsud på 2,99 mio. kr. godkendes,
4. at det kommunale grundkapitalindsud finansieres via rammen for nye almene boligprojekter,
5. at Randers Kommune stiller en kommunal regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 55 % af lånets størrelse,
6. at AB18 lægges til grund med de ansøgte fravigelser

### Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

#### Beskrivelse af projektet

Byrådet besluttede den 26. februar 2018 at prioritere et projekt, Nyvang, med almene familieboliger beliggende på Vidarsvej 32 i Randers NV.

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 24 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 1620 kvm. i overensstemmelse med det, byrådet prioriterede.

Randers Boligforening af 1940 har oplyst en fremtidig, beregnet gennemsnitlig husleje på 859 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrugsudgifter til el, vand, varme og internet/TV.

Byggeriet er planlagt som 3 bygningsstænger i 2 etager med i alt 12 2-rums boliger på 40 kvm. og 12 4-rums boliger på 80 kvm. Der vil være adgang til egen altan eller terrasse fra alle lejligheder.

Boligerne opføres som modulbyggeri i en let konstruktion, der gør det relativt enkelt at sammenlægge/opdele boligerne fra 2-rums til 4-rums eller omvendt. Byggeriet bliver udført med murede gavle samt delvist murede facader i kombination med andet let materiale. Tagkonstruktionen bliver fladt tag med ensidig hældning. Adgang vil ske fra både Gl. Hobrovej samt Vidarsvej i overensstemmelse med lokalplanen, og der etableres det påkrævede antal p-pladser samt skure/pulterrum til boligerne. Visualiseringer og nærmere beskrivelse af projektet er vedhæftet til sagen.

#### Projektøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 29.903.000 kr. inkl. moms.

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

- støttede lån (realkredit) 88 %: 26.314.700 kr.
- kommunal grundkapital 10 %: 2.990.300 kr.
- beboerindskud 2 %: 598.000 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum er ca. 7 % under det af staten fastsatte maksimumbeløb inkl. energitillæg, hvilket medfører, at lejeniveauet kommer på et meget konkurrencedygtigt niveau.

Randers Kommunes indskud i form af grundkapital udgør 10 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 26. februar 2018 at prioritere 3 mio. kr. til opførelse af alment byggeri på Vidarsvej. Det kommunale grundkapitalbeløb kan i nærværende ansøgning indeholdes i det prioriterede beløb.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 55 % af lånets størrelse.

### **Særligt vedrørende grundkøbesummen**

Byggeriet opføres på den grund, hvor det tidligere "Børnegården Nyvangen" var beliggende. Grunden er i dag ejet af Randers Boligforening af 1940, afdeling 11, hvilket giver mulighed for, at den nyeetablerede afdeling kan erhverve grunden til en fin pris. Det har betydning for det fremtidige huslejeniveau. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påset, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel og vandel (markedsprisen), som påkrævet i henhold til loven.

### **Vurdering af lejeledighed**

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. september 2018 på 0,17 % og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger opfyldt. Der vurderes således at være behov for boligerne.

### **Betingelser for godkendelse**

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

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en entreprise lægger AB18 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette. Randers Boligforening af 1940 har ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Fravigelserne er primært begrundet i tilrettelser i forhold til, at der er tale om et alment byggeri. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen.

På denne baggrund indstilles det, at kommunen godkender, at AB18 lægges til grund for projektet med de fravigelser, der er ansøgt om.

## **Økonomi**

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitalindskud blive 2.990.300 kr.

Grundkapitalindskuddet foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal garanti for realkreditlånet på 26.314.700 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre maksimalt ca. 55 % af lånets størrelse, svarende til ca. 14,5 mio. kr.

## **Bilag**

visualisering og beskrivelse

Skema A

beskrivelse

# **Punkt 183: Godkendelse af opførelse af 55 almene boliger i Kærsmindeområdet**

03.02.12-P19-4-18

## **Resume**

*Kuben Management har på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af almene boliger i Helsted ved Kærsmindeparken (skema A).*

*Projektet blev prioriteret af byrådet den 26. februar 2018 og omfatter opførelsen af 55 almene familieboliger.*

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for opførelse af 55 almene familieboliger på Kærmindebadets tidligere areal godkendes med en samlet anskaffelsessum på 107,9 mio. kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 875 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitalindskud på 10,8 mio. kr. godkendes,
4. at det kommunale grundkapitalindskud finansieres via rammen for nye almene boligprojekter
5. at Randers Kommune stiller en kommunal regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 59 % af lånets størrelse,
6. at AB18 lægges til grund med de ansøgte fravigelser.

## **Beslutning**

Indstilles godkendt med 3 stemmer for.

Frank Nørgaard og Lars Søgaard tog forbehold.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 26. februar 2018 at prioritere et projekt, Bølgen, med almene familieboliger i Helsted, ved Kærsmindeparken.

Kuben Management har nu på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 55 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 5.560 kvm. i overensstemmelse med det prioriterede.

Kuben Management har oplyst en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 875 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug af el, varme, vand og internet/TV.

Byggeriet er planlagt som tæt/lavt byggeri. Boligerne opføres i 12 rækkehuse, hvoraf 35 boliger opføres i ét plan og 20 boliger i to plan. Rækkehusene bliver placeret som øer omkring en grøn kile, der løber gennem hele området. Husene vil være øst-vestligt orienteret med haver ud mod grønne området imellem husene og med et intimt gårdrum på modsatte side. Arkitektonisk vil bebyggelsen - som en henvisning til områdets historie - tage udgangspunkt i bølgeformerne, der imiteres i tagformen. Midt i bebyggelsen er taghældningen stejlest og aftager gradvist i hældning udaf. Afdelingens navn bliver "Bølgen".

Boligtyperne vil variere fra 2-4 rums boliger på mellem 40-115 kvm. Den gennemsnitlige boligstørrelse vil blive på 101 kvm. Visualiseringer og nærmere beskrivelse af projektet er vedhæftet som bilag til sagen.

## **Projektkøkonomi**

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 107.922.000 kr. inkl. moms.

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

- støttede lån (realkredit) 88 %: 94.971.300 kr.
- kommunal grundkapital 10 %: 10.792.200 kr.
- beboerindskud 2 %: 2.158.500 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum svarer til det af staten fastsatte maksimumbeløb for 2017 for familieboliger, inkl. energitillæg.

Randers Kommunes indskud i form af grundkapital udgør 10 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 26. februar 2018 at prioritere 10,8 mio. kr. til opførelse af alment byggeri på Kærsmindhedsarealet. Det kommunale grundkapitalbeløb kan i nærværende sag indeholdes i det prioriterede beløb.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 59 % af lånets størrelse.

### **Særligt vedrørende grundkøbesummen**

Byggeriet opføres på en del af det areal, hvor Kærsmindhedsbadet tidligere var beliggende. Grunden er kommunalt ejet, og byrådet har på møde den 11. juni 2018 godkendt salg af de 6 storparceller til brug for nærværende projekt. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påsat, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel og vandel (markedsprisen), som påkrævet i loven.

### **Vurdering af lejeledighed**

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. september 2018 på 0,17 % og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger opfyldt. Der vurderes således at være behov for boligerne.

### **Betingelser for godkendelse**

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

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en entreprise lægger AB18 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette. Kuben Management har på vegne af Randers Boligforening af 1940 ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Fravigelserne er primært begrundet i tilrettelser i forhold til, at der er tale om et alment byggeri, og baseret på den erfaring, som Kuben Management har med alment byggeri. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen.

På denne baggrund indstilles det, at kommunen godkender, at AB18 lægges til grund for projektet med de fravigelser, der er ansøgt om.

## **Økonomi**

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitalindskud blive 10.792.200 kr.

Grundkapitalindskuddet foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal regaranti over for staten for realkreditlånet på 94.971.300 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre maksimalt ca. 59 % af lånets størrelse, svarende til ca. 56 mio. kr.

## **Bilag**

Visualiseringer

Beskrivelse Bølgen

Skema A

# Punkt 184: Ansøgning om godkendelse til opførelse af 32 almene familieboliger på Markedspladsen

03.02.13-P19-1-16

## Resume

*Domea Randers har sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 32 almene familieboliger på Markedspladsen (skema A).*

*Projektet blev oprindeligt prioriteret i 2014, og omfatter opførelsen af 32 almene familieboliger til en samlet anskaffelsessum på 59,7 mio. kr. inkl. moms.*

*Randers Kommune forudsættes at yde tilskud i form af grundkapital samt stille garanti for dele af realkreditbelåningen.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for opførelse af 32 almene familieboliger på Markedspladsen godkendes med en samlet anskaffelsessum på 59,7 mio. kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 933 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitalindskud på 5,97 mio. kr. godkendes,
4. at det kommunale grundkapitalindskud finansieres via rammen for nye almene boligprojekter,
5. at Randers Kommune stiller en kommunal regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 65 % af lånets størrelse,
6. at AB92 lægges til grund med de ansøgte fravigelser.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

### Beskrivelse af projektet

Byrådet besluttede i 2014 at prioritere grundkapital til et projekt med almene familieboliger på Markedspladsen. Projektet har trukket ud på grund af flere omstændigheder, herunder afklaring af forurening på grunden samt undersøgelse af andre anvendelsesmuligheder for den kommunalt ejede grund.

Dette er nu afklaret, og der er indgået en købsaftale mellem Randers Kommune og Domea vedrørende køb af Markedspladsen, betinget af godkendelse af skema A og skema B.

Domea Randers har derfor sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 32 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 3.000 kvm.

Domea Randers har oplyst en beregnet fremtidig, gennemsnitlig husleje på 933 kr. pr. kvm. excl. forbrug af el, vand og varme.

Byggeriet er planlagt som et etagebyggeri med op til 6 etager. Der opføres et længehus langs Markedsgade på 4 etager med 7 3-værelses lejligheder og 8 4-værelses lejligheder. Alle lejlighederne har egen altan eller terrasse. Herudover opføres der et punkthus med adgang fra Bredstrupgade med 2 5-værelses lejligheder og 15 3-værelses lejligheder, alle med egen altan. Visualiseringer og nærmere beskrivelse af projektet er vedhæftet til sagen.

## Projektøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 59.670.000 kr. inkl. moms.

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

- Støttede lån 88 %: 52.509.600 kr.
- Kommunal grundkapitalindskud 10 %: 5.967.000 kr.
- beboerindskud 2 %: 1.193.400 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum svarer til det af staten fastsatte maksimumbeløb for 2018 for familieboliger, inkl. energitillæg.

Randers Kommunes indskud i form af grundkapital udgør 10 % af anskaffelsessummen. Byrådet har i 2014, med regulering i 2015, besluttet at prioritere 5,7 mio. kr. til opførelse af alment byggeri på Markedspladsen. Det kommunale grundkapitalindskud er i nærværende sag på 5, 967 mio. kr. og dermed knap 300.000 kr. højere end det oprindeligt prioriterede. Det skyldes, at sagen har været længe undervejs, og at det derfor har været nødvendigt at indeksregulere op til det for 2018 gældende rammebeløb på grund af generelle prisstigninger.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 65 % af lånets størrelse.

## Særligt vedrørende grundkøbesum

Projektet opføres på Markedspladsen. Grunden er kommunalt ejet, og byrådet har på møde den 18. december 2017 godkendt salg af grunden til brug for nærværende projekt. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påset, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel og vandel (markedsprisen), som påkrævet i loven.

## Vurdering af lejeledighed

I forbindelse med godkendelse af nyt alment byggeri, skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. oktober 2018 på 0,15 % og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger opfyldt.

## Betingelser for godkendelse

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

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en hovedentreprise lægger AB (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette. Domea har ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB92 med visse fravigelser. Fravigelserne er godkendt af Boligorganisationernes Landsforening og anvendes bredt i branchen. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige betingelser for branchen.

På den baggrund indstilles det, at kommunen godkender, at AB92 lægges til grund for projektet med de fravigelser, som Domea har ansøgt om.

## Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitalindskud blive på 5.967.000 kr.

Grundkapitalinskuddet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal regaranti over for staten for realkreditlånet på 52.509.600 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre maksimalt ca. 65 % af lånets størrelse, svarende til ca. 34 mio. kr.

## Bilag

Projektmappe - illustrationer

Projektbeskrivelse

Skema A

## **Punkt 185: Lukket**

82.02.00-Ø54-2-18

## **Punkt 186: Lukket**

82.02.00-P27-9-17

## Punkt 187: Udmøntning af reduktion af budget

00.30.00-G01-6-18

### Resume

*Budgettet for 2019-2022 blev godkendt af byrådet d. 11. oktober 2018. I aftalen indgår et effektiviserings-/besparelseskrav på 20 mio. kr. i 2019 - svarende til ½ pct. af serviceudgifterne - som er fordelt på de enkelte fagudvalg og bevillingsområder.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til udmøntning af reduceret budget sendes i høring.

### Beslutning

Godkendt med 4 stemmer for.

Imod stemte Mogens Nyholm.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

### Sagsfremstilling

½ procent af budgettet under udviklingsudvalget svarer til 81.000 kr.

Reduktionen foreslås udmøntet i budgettet til Erhvervs- og udviklingspuljen, som anvendes af udviklingsudvalget til projekter, der understøtter erhverv, turisme og bosætning i kommunen.

### Økonomi

Erhvervs- og udviklingspuljen er i 2018 på ca. 3,2 mio. kr. om året. Det samlede budget under udviklingsudvalget udgør 17 mio. kr. Vedlagt er budgetbemærkningerne for erhvervs- og turismeområdet for budget 2018. Disse afspejler den gamle organisering. Der er tilført midler på 1,6 mio. kr. til udvikling og aktiviteter. Disse midler finansierer indsatsen vedr. klimasikring og klimatilpasning samt driftssikring.

### Bilag

1.3 Basisbudgetskema Erhverv og Turisme 2018

## **Punkt 188: Sagsstyringsliste pr. 19. oktober 2018**

00.22.04-P35-14-17

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 19. oktober 2018 for udviklingsudvalget til orientering.

### **Bilag**

UU-sagsstyringsliste\_25-10-2018

## **Punkt 189: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 25. oktober 2018**

00.22.04-P35-13-17

### **Beslutning**

Intet særskilt at referere.

Claus Omann Jensen og Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

### **Sagsfremstilling**

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 25. oktober 2018.