

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 06-09-2023

Mødedato Onsdag d. 06. september 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Mødedeltagere Claus Berggren, Karen Lagoni, Steen Bundgaard, Anders Henrik Jensen, Daniel Madić, Mogens Nyholm, Peter Møller Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Orientering om igangværende dialoger med arealudviklingsselskabet ”Flodbyen Randers P	4
Evt. køb af Landsbygaden 32, 8870 Langå.....	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 739 - bevarende lokalplan på Vesterbro.....	7
Forslag til lokalplan 689 for boligområde ved Stevnstrup Nord. Godkendelse af planforslag til offer	9
Forslag til lokalplan 727 og Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021 for et boligområde i Haslur	11
Igangsætning af lokalplanlægning for boliger ved Vermundsvej 3 i Krstrup.....	14
Igangsætning af planlægning for tæt-lav boligbebyggelse, Dybdalvej 6, Assentoft.....	17
Tiltag til effektivisering af lokalplanlægning.....	19
Opsamling på fordebat om solcelleanlæg med PtX og brinttankanlæg ved Purhus.....	22
Godkendelse af ekstern låneoptagelse og kommunal garantistillelse.....	25
Gensidig orientering.....	27

Punkt 95: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 96: Lukket: Orientering om igangværende dialoger med arealudviklingsselskabet ”Flodbyen Randers P/S”

01.00.05-G01-3-23

Punkt 97: Evt. køb af Landsbygaden 32, 8870 Langå

13.06.01-G01-8-23

Resume

Der afholdes tvangsauktion over ejendommen beliggende Landsbygaden 32, 8870 Langå den 20. september 2023. Der er tidligere drevet svømmehal på ejendommen gennem Handicapcentret Kronjylland. Ejendommen vurderes at være egnet til fremtidige offentlige formål, hvorfor der skal tages stilling til et evt. køb.

Sagen er forsat under udarbejdelse. Dette skyldes, at tvangsauktionen (1. auktion) afholdes den 20. september 2023. Kommunen er imidlertid panthaver i ejendommen og har derfor mulighed for at begære en ny auktion (2. auktion). Denne forventes afholdt inden for 6 uger efter 1. auktionen. Såfremt byrådet ønsker at erhverve ejendommen, skal byrådet inden 2. auktionen give forvaltningen et mandat til at byde, da der ikke på en tvangsauktion kan tages forbehold for byrådets godkendelse.

Indstilling

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

1. at forvaltningen gives mandat til at byde op til 3,0 mio. kr. på tvangsauktionen
2. at udgifterne til auktion, køb samt nedrivning finansieres af jordforsyning

Beslutning

Indstilles godkendt.

Udvalget bad forvaltningen om at udarbejde et notat med oplysning om pant i ejendommen, ejendommens samlede gæld samt kommunens tilgodehavende i ejendommen.

Sagsfremstilling

Fonden den selvejende institution Handicapcentret Kronjylland blev taget under konkursbehandling i marts 2023.

Konkursboets kurator har i forlængelse af konkursen begæret ejendommen Landsbygaden 32, 8870 Langå på tvangsauktion.

Tvangsauktionen (1. auktion) afholdes den 20. september 2023. Salgsopstillingen er endnu ikke offentliggjort.

Forvaltningen agter at give møde på 1. auktionen og begære ny auktion (som panthaver) over ejendommen for at kunne byde på ejendommen på 2. auktionen. Omkostninger forbundet hermed forventes ikke at overstige 20.000 kr.

Ejendommen vurderes at have en strategisk god beliggenhed til brug for offentlige funktioner i Stevnstrup.

Forvaltningen indstiller, at der gives mandat til at byde op til 3 mio. kr. på tvangsauktionen. Beløbet er fastsat med henblik på at give forvaltningen tilstrækkeligt mandat til at indgå en aftale. Beløbet er ikke udtryk for at forvaltningen nødvendigvis har til hensigt at afgive et bud i dén størrelsesorden; kommunen må alene byde markedsprisen, men i skrivende stund har forvaltningen ikke haft mulighed for at lave et fagligt skøn over markedsprisen. Forvaltningen vil naturligvis sikre, at et eventuelt kommunalt bud ikke overstiger markedsprisen.

Forvaltningen gennemgår aktuelt salgsopstillingen, besigtiger ejendommen og estimerer nedrivningsomkostningerne samt deltager på 1. auktion. Dette vil kunne give anledning til, at der tilføjes nye oplysninger til sagen inden sagens behandling i økonomiudvalget og byrådet.

Økonomi

Udgifter til 2. auktion skønnes at udgøre maksimalt 20.000.

Køb af ejendommen anslåes maksimalt til 3 mio. kr.

Prisen på udgifter til nedrivning af eksisterende bygningsmasse er p.t. ukendt. Der forventes et større beløb, hvis nærmere størrelse forsøges afklaret inden økonomiudvalgets behandling af sagen.
Udgifter til auktion, køb og nedrivning afholdes af jordforsyning.
Såfremt ejendommen erhverves på tvangsauktion fremlægges særskilt bevillingssag.

Bilag

Notat - lukket dagsorden

Punkt 98: Endelig vedtagelse af Lokalplan 739 - bevarende lokalplan på Vesterbro

01.02.05-P16-13-22

Resume

Den 30. marts 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget Forslag til Lokalplan 739 - Bevarende lokalplan på Vesterbro til offentlig høring.

Den nye planlægning vil beskytte de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter, som bebyggelsen på Vesterbro i Randers besidder. Lokalplanen er en bevarende temalokalplan for bebyggelsens udvendige fremtræden. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet et høringssvar. Lokalplanen fremlægges til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at Forslag til lokalplan 739 vedtages endeligt uden ændringer
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget igangsatte den 24. august 2022 planlægning for området. Igangsætningen skete i forlængelse af miljø- og teknikudvalgets beslutning den 20. maj 2022 om at nedlægge et §14 forbud, jf. planloven. Forbuddet blev nedlagt for at hindre søjlebårne altaner på Chr. Hauns Allé 2 og Viborgvej 22-24.

Den 30. marts 2023 vedtog erhvervs- og planudvalget *Forslag til Lokalplan 739 - Bevarende lokalplan på Vesterbro*. Planforslaget kan ses i bilag 1.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget indeholder bl.a. bestemmelser om, at altaner skal være tilpasset facadens arkitektur. Derudover har lokalplanforslaget karakter af at være en temalokalplan for bygningernes udvendige fremtræden, og dens formål er at sikre de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter. Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden samt et forbud mod nedrivning. De bevarende bestemmelser skal sikre, at området og den enkelte bebyggelse ikke ændres, så det svækker området og bebyggelsens bærende bevaringsværdier.

Lokalplanforslaget indeholder derudover bestemmelser om, at der forud for bygningsændringer skal søges om tilladelse. Det betyder, at forvaltningen igennem en ansøgningsproces kan vejlede til de gode eksempler, så der opnås et homogent helhedsindtryk i området, hvor arkitekturen ikke sløres af utilpassede ombygninger. En bevarende lokalplan giver nuværende ejere og fremtidige bygningsejere en viden om, hvad de kan foretage af udvendige ændringer på deres ejendomme.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende, hvorfor nybyggeri som udgangspunkt forudsætter ny planlægning. Lokalplanen påvirker ikke eksisterende anvendelse i området, og den indeholder ikke bestemmelser for anvendelse, opholdsarealer, vejadgang, parkering o.l.

Høringssvar og forslag til ændringer

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 25. april 2023 til den 23. maj 2023.

Der er kommet 1 høringssvar, der beskriver at det umiddelbart virker som et pænt og fornuftigt tiltag, bilag 2. Forvaltningen vurderer ikke, at høringssvaret kan indarbejdes i lokalplanen ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres. Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i erhvervs- og planudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Lokalplanforslag 739 - til endelig vedtagelse WT

Høringssvar til Lokalplan 739

Punkt 99: Forslag til lokalplan 689 for boligområde ved Stevnstrup Nord. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-103-18

Resume

Forslaget til ny planlægning i Stevnstrup giver mulighed for etablering af boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, i alt 54 parcelhuse og gårdhavehuse.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Jorden ejes af Randers Kommune. Der kan blive behov for at ekspropriere til vejadgang, såfremt der ikke kan opnås en frivillig aftale.

Godkendes forslaget sendes det i fire ugers offentlig høring forud for endelig vedtagelse.

Indstilling

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

1. at Forslag til lokalplan 689 boligområde ved Stevnstrup Nord godkendes til offentlig høring i fire uger
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget
3. at byrådet vil igangsætte en proces for ekspropriation af vejadgang fra Skovparken, såfremt der ikke kan opnås en frivillig aftale

Beslutning

Udvalget besluttede at sende sagen tilbage til forvaltningen.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 7. marts 2019 igangsat planlægning for et område til boliger i den nordlige del af Stevnstrup. Forvaltningen har i forlængelse af igangsætningen udarbejdet Forslag til lokalplan 689 for boligområde ved Stevnstrup Nord, se bilag 1.

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

Stevnstrup er en attraktiv bosætningsby med store landskabelige og naturmæssige kvaliteter. Lokalplanens område, der grænser op til Fladbro Skov i den nordlige del af Stevnstrup, ligger på en skrånende grund med en højdeforskel på ca. 14 meter - højest mod syd og lavest mod nord. Området er på ca. 10 ha og er den sidste etape af en større strukturplan fra 2000. I dag anvendes området som landbrugsjord beliggende i landzone. Området overføres med lokalplanen til byzone.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og gårdhavehuse, fælles opholdsarealer, regnvandsbassin og støjvold mod Randersvej.

Området er disponeret med udgangspunkt i terrænet, kontakt til naturen nær Fladbro Skov, udsigten mod nord og vandhåndtering. Der tages dermed udgangspunkt i landskabet og områdets karakter.

Lokalplanen sikrer blandt andet, at de større naturområder trækkes ind mellem de bebyggede arealer, hvilket medvirker til at give området nogle herlighedsværdier. Disse værdier kan have en positiv indvirkning på den kommende bebyggelse og det liv, der skal leves lokalt.

Lokalplanen disponerer bebyggelsen med 38 parcelhusgrunde placeret på skråningen op mod det eksisterende boligområde mod syd og 16 gårdhavehuse på sokkelgrunde placeret på det flade område nærmest Fladbro Skov i nordøst.

Parcelhusgrundene er relativt store for at gøre det lettere at placere en bolig på det skrånende terræn og for at skabe et åbent område, hvor flest muligt kan få glæde af udsigten.

Gårdhavehusene placeres på sokkelgrunde i en åben struktur, der sikrer indkig til naturen og Fladbro Skov.

Et større område fra gårdhavehusene mod Fladbro Skov er pålagt skovbyggelinje og fortidsmindebeskyttelseslinje. Dette område må ikke bebygges og udlægges derfor til rekreativt område.

For at håndtere regnvand etableres et større regnvandsbassin på områdets lavest beliggende areal ud mod Randersvej.

Mod Randersvej etableres en støjvold for at beskytte boligerne i lokalplanområdet mod støj fra vejen.

Vejadgang til lokalplanområdet kan kun ske fra Skovparken, der er forberedt til at skulle forlænges. Området kobles ligeledes op på den offentlige hovedsti, der løber gennem Stevnstrup.

Det grønne fællesområde, som Skovparken i dag ender i, er ejet af "Grundejerforeningen Bøgebakken 2-22, 42-68, 47-73 og Skovparken 1-15 og 2-14". En forudsætning for at realisere nærværende lokalplan er, at der kan opnås vejadgang fra Skovparken enten ved frivillig aftale om køb eller ved ekspropriation. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der muliggør ekspropriation.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov.

Området er omfattet af retningslinjer for Særlige landskabelige interesser og Geologiske interesser. Et mindre areal langs lokalplanens nordøstlige grænse er omfattet af Økologiske forbindelser og Grøn struktur.

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 100: Forslag til lokalplan 727 og Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021 for et boligområde i Haslund - samt udbygningsaftale. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-1-22

Resume

Erhvervs- og planudvalget har den 2. februar 2023 igangsat ny planlægning for et boligområde i den østlige del af Haslund.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre knap 100 boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse mellem Haslund og erhvervsområdet ved Frederiksdalsvej. Samtidig udlægges et 150 meter bredt naturområde mod erhvervsområdet. Her skal bl.a. etableres et teknisk anlæg i form af en støjvold på op til 10 meter.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2021.

Til planforslagene er udarbejdet en miljørapport, der belyser støjvoldens visuelle påvirkninger og trafik i anlægsfasen.

Bygherre har tilbudt at indgå en udbygningsaftale om at udvide Haslund Klostervej.

Indstilling

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

1. at Forslag til lokalplan 727 og Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021 med tilhørende miljørapport godkendes til offentlig høring i 8 uger
2. at forslag til udbygningsaftale godkendes til offentlig høring sammen med planforslagene
3. at der i løbet af den offentlige høringsperiode afholdes borgermøde om planforslagene.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 2. februar 2023 igangsat planlægning for et boligområde i Haslund.

I forbindelse med igangsætningen bemærkede udvalget, at der bør indarbejdes mulighed for åben-lav bebyggelse. I samme ombæring ønskede udvalget, at forvaltningen skulle gå i dialog med udvikler omkring dennes forventning til, hvem der skal bo i de mindste boliger på 47 m². Boligernes mindste størrelse er efter dialogen hævet til 60 m².

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til lokalplan 727 og Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021, der er vedlagt som bilag 1 og 2. Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget omfatter ejendommen Haslund Klostervej 43 beliggende øst for Haslund by samt en lille del af kommunal jord mod nord. Ejendommen anvendes i dag til landbrugsdrift og hestehold. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen nedrives i forbindelse med byggemodning af området. Området er ca. 12,3 hektar, hvoraf ca. 7,5 hektar er udlagt til boligområde.

Forslaget til tillæg 16 til Kommuneplan 2021 omfatter udover Klostervej 43 også eksisterende landbrugsarealer beliggende både nord og syd for lokalplanforslagets afgrænsning.

Kommunen ejer i øvrigt otte hektar lige nord for lokalplanforslagets afgrænsning, som på sigt kan udgøre et udviklingspotentiale for Haslund og styrke sammenhængen i byen yderligere.

Lokalplanforslaget

Planlægningen muliggør, at der kan etableres knap 100 boliger inden for to delområder. Derudover opdeles området i yderligere tre delområder: et rekreativt område mod vest, en landskabskile med mulighed for tekniske anlæg i form af en støjvold mod nordøst og et til vejudlæg mod syd.

Inden for delområde I, som ligger i den østlige del af området, kan der opføres i alt 23-26 åben-lav boliger i form af enten parcelhusgrunde eller kompaktgrunde (fritliggende boliger på mindre grunde). Delområdet består af en stamvej og tre stikveje, og grundene omkring hver enkelt stikvej skal bebygges med samme type boliger. Boligerne inden for delområde I må opføres i maksimalt en etage med udnyttet tagetage og en bebyggelsesprocent på max. 30. For at sikre ensartethed i forhold til det naturområde som ligger nordøst for delområdet, skal tagene på åben-lav boliger være i sorte/grå materialer.

Inden for delområde II, som er beliggende i den centrale del af området, kan der opføres op til 70 boliger som tæt-lav boligbebyggelse. Byggeriet skal opføres i fire klynger, hvor grundene skal være mindst 150 m² og boligerne mindst 60 m². Boligerne inden for delområde II må opføres i maksimalt 2 etager med en bebyggelsesprocent på max. 21 % for delområdet som helhed. Inden for delområdet skal der i øvrigt etableres et regnvandsbassin.

Vejadgang til området skal ske fra Haslund Klostervej, som gennem en udbygningsaftale vil blive udvidet. Fra Haslund Klostervej skal der etableres to nye stamveje, en til hvert delområde til boliger. Lokalplanen sikrer samtidig etablering af en belyst stiforbindelse fra Haslund Klostervej til Ulvehøjgårdsvej (kolonihaver), hvorfra der er forbindelse videre til Ulvehøjhallen.

I området mod nordøst (delområde IV) skal der etableres en støjvold i op til 10 meters højde. Støjvolden er dimensioneret efter, at virksomhederne har ret til at støje 60 dB(A) i skel, og sikrer dermed hensyn til industriområdet ved Frederiksdalsvej. I delområde IV stilles der desuden krav om at etablere et skybrudsbassin, da der er risiko for oversvømmelse ved skybrud.

Der tillades terrænregulering op til +/-1,5 meter i forbindelse med byggemodning samt større reguleringer i forhold til etablering af støjvolden. Efter byggemodning må der kun reguleres op til +/-0,5 m.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Boligområdet er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i den gældende Kommuneplan 2021. Området mod nordøst er udlagt som landskabs- og naturområde mellem bydele, der ikke må bebygges.

For at muliggøre bl.a. støjvold og skybrudsbassin i delområde IV er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021. Derudover tilpasses rammens afgrænsning den fremtidige fordeling mellem boligområde og landskabsområdet. Hele området ændres med planlægningen til byzone.

Forslag til tillæg 16 til kommuneplanen kan ses i bilag 2. Da planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede anvendelser, er der ikke gennemført en forbedring.

Andre væsentlige forhold

Skovbyggelinje

En del af et kommunalt ejet læbælte vest for området er fredskov, som afkaster en skovbyggelinje på 300 meter over hele lokalplanområdet. Miljøstyrelsen har udtalt, at det ser fornuftigt ud i forhold til at få skovbyggelinjen reduceret. De tager endelig stilling hertil, når planforslaget fremsendes.

Lokalplanen er desuden indrettet, så der tages hensyn til:

- Sårbare grundvandsressourcer i den østlige del af området. Vejvand må ikke nedsives, og støjvold skal etableres med ren jord.
- Bevaring af to beskyttede diger i området (museumslovens §29).
- Naturgasledning langs skel mod nordøst og kloakledning øst-vest.

Udbygningsaftale

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

I forbindelse med denne lokalplan har udvikleren tilbudt at indgå en udbygningsaftale for at sikre tilfredsstillende trafikforhold. Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag 3 og sikrer, at Haslund Klostervej udvides til en 2-minus-1-vej fra Haslund og frem til lokalplanens østligste vejadgang.

Miljøvurdering

Forvaltningen har vurderet, at etablering af en støjvold i op til 10 meters højde vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet på dette sted. Miljørapporten ses i bilag 4.

Miljørapporten omhandler:

- Trafik (jordkørsel i anlægsfasen)

Der forventes behov for at tilkøre ca. 35.000 m³ jord til lokalplanområdet. Dette forventes at ske over en periode på ca. 14 måneder, og vil i gennemsnit medføre 6-25 lastbilture pr. arbejdsdag ad større veje. Vejene er udformet til at håndtere disse trafikmængder, og de større kryds er signalregulerede. Derfor vurderes det i miljørapporten, at tilkørsel af jord til støjvolden vil være uden væsentlig påvirkning i anlægsfasen.

- Visuel påvirkning

Miljørapporten indeholder visualiseringer af støjvolden. Det vurderes, at støjvolden delvist vil lukke for udsyn over landskabet, men landskabet er robust og har i forvejen et teknisk præg fra industriområdet. Den visuelle påvirkning fra støjvolden vurderes derfor at være uden væsentlig betydning.

Miljørapporten sendes i høring samtidig med planforslagene.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres. Udbygningsaftalen betyder, at sagen skal behandles i byrådet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

En lille del af støjvolden mod nord etableres på ca. 1.475 m² kommunal jord for at mindske påvirkning mod kolonihaverne. Der forventes tinglyst en brugs- og vedligeholdelsesaftale med udvikler for denne del af støjvolden.

Bilag

Forslag til lokalplan 727 for et boligområde øst for Haslund

Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021

Forslag til udbygningsaftale

Miljørapport

Punkt 101: Igangsætning af lokalplanlægning for boliger ved Vermundsvej 3 i Krstrup

01.02.05-G01-71-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af etageboliger på Vermundsvej 3 i Krstrup.

Projektforslaget indeholder en bebyggelse med fire bygninger i to til tre etager. Tre af bygningerne har en parterreetage, som optager terrænspringet fra Ørneborgvej/Clausholmvej og op til Vermundsvej, hvor boligerne har deres indgang.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af etageboliger på Vermundsvej 3 i Krstrup. Projektforslaget omfatter et samlet grundareal på ca. 0,7 ha. Ejendommen fremstår i dag nedslidt med en tiloversblevet bebyggelse, hvor den tidligere virksomhed Randers Møbel- & Flyttetransport havde adresse. Ansøgning findes i bilag 1.

Projektområdet ligger for enden af Vermundsvej og afgrænses mod øst af Clausholmsvej, mod nord af naboejendommen Clausholmsvej 2 og mod vest af Ørneborgvej. Mod syd afgrænses ejendommen dels af et mindre område med åben-lav bebyggelse i 1 ½ etage, og dels af en tankstation med bilvaskehal på det nordlige hjørne af Krstrupvej og Clausholmvej.

Projektforslaget indeholder en bebyggelse med fire bygninger og 26 boligenheder med adgang fra Vermundsvej. Bygningerne mod henholdsvis nord og syd er i to etager, og de to midterste bygninger er i tre etager. Den nordlige bygning på to etager samt de to midterste bygninger med tre etager er indrettet med en parterreetage, som optager terrænspringet fra henholdsvis Ørneborgvej og Clausholmvej op til Vermundsvej. Landskabsplan med forslag til situationsplan findes i bilag 2.

Bygningerne opføres med ydervægge i teglsten, og sådan at den øverste etage adskiller sig ved en særlig tagform og materialevalg. Bebyggelsens parkering er dels placeret i "lommer" langs Vermundsvej og dels ved de enkelte bygninger, sådan at beboere med særlige behov kan parkere ved boligen. Skråperspektiv af områdets bebyggelse kan ses i bilag 3.

Bygningshøjden er tilpasset Krstrup Kirke, der ligger ca. 75 m væk. Ydermere er bygningerne ud mod Ørneborgvej blevet tilpasset ved at tilbagetrække den øverste etage, hvorved bygningerne opfattes som mindre høje ud mod Ørneborgvej. Længdesnit gennem terræn findes i bilag 4.

Bebyggelsen er mod vest og nord afskærmet mod støj fra Clausholmvej. Afværgeforanstaltningen består af en støjskærm, der på højderyggen langs Clausholmvej er 1,8 meter høj og med begrønning. Ved terrænfaldet mod nord etableres støjskærmen i 3,4 meter, hvor de nederste 1,8 meter udføres som en lukket skærm med begrønning, og de øverste 1,6 meter udføres som en transparent skærm. Støjrapport og opstalt med støjskærm findes i henholdsvis bilag 5 og bilag 6.

Projektforslaget indeholder mod nord en væsentlig terrænbearbejdning. Den foreslåede terrænbearbejdning har til formål:

- at bidrage til afskærmning mod vejstøj fra Clausholmvej
- at reducere behovet for at transportere overskudsjord
- at tilvejebringe egnet opholdsareal på terræn for bebyggelsens beboer.

Visualisering af støjhegn og terrænbearbejdning findes i bilag 7.

Nuværende planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, og projektet kræver derfor ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger dels i rammeområde 1.04.B.17, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov, og dels i rammeområde 1.04.BE.7 der udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Ejendommen/Området er omfattet af retningslinjer for henholdsvis:

- Støjbelastede arealer,
- Kirkebyggelinjer,
- Kystnærhedszone.

Planlægningen er for en del af ejendommen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelse og etageantal. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at projektet giver en afbalanceret udnyttelse af ejendommen, hvor forholdet mellem boligenheder, bebyggelsesgrad, bygningsudformning og områdets terræn er afstemt.

Lokalplanen bør derfor udlægge området til boligformål med etageboliger med mulighed for en større terrænbearbejdning i områdets nordlige del.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det ansøgte projekt og sikre, at:

- bygningernes højde tilpasses omgivelserne, specielt Krstrup Kirke, så bebyggelsen kan opføres i op til 3 etager og til en maksimal kotehøjde på 30 meter (DVR 90),
- bygningsudtrykket udformes sådan, at den øverste etage udføres med en særlig tagform og materialevalg,
- indkig til naboejendomme mod syd begrænses ved at plante træer,
- støjafskærmning mod Clausholmvej udformes med særlig fokus på støjforanstaltningens fremtræden og harmoni med områdets terræn, og synligheden fra tilstødende områder,
- den nordlige bygning skal udformes så støjkrav overholdes,
- terrænbearbejdning ved projektets nordlige bygning udføres efter en detaljeret landskabsplan, der dels tager højde for det kommende vejanlæg ved Grenåvej/Clausholmvej, og dels tager højde for den nordlige ejendom ved Clausholmvej 2,
- der skal udarbejdes et detaljeret vandhåndteringsnotat i forbindelse med planlægningen,
- der skal, som led i landskabsplanen, genplantes udvalgte træer til erstatning for de træer, som fjernes i forbindelse med terrænbearbejdning og anlæg af byggeri. Dette skal sikre, at områdets nuværende grønne karakter videreføres.

Planlægningen vil understøtte en visuelt med attraktiv afgræsning af Krstrup mod syd samtidig med at Krstrup tilføres en boligtype, der efterspørges. Projekt vil understøtte at flyttemønstre i Krstrup aktiveres.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Ansøgning - Etageboliger ved Vermundsvej 3, Krstrup

Landskabs- og situationsplan

Skråperspektiv over projektområdet

Længdesnit gennem terræn

Støjrapport IV

Udkast til støjskærm

Visualisering af støjskærm

Punkt 102: Igangsætning af planlægning for tæt-lav boligbebyggelse, Dybdalvej 6, Assentoft

01.02.05-G01-56-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på et areal i Assentoft ved Dybdalvej 6. Der er tale om 22 boliger placeret som dobbelthuse omkring et fællesareal.

Projektet forudsætter vedtagelse af ny lokalplan.

Indstilling

Å Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af tæt-lav boligbebyggelse på et areal beliggende på Dybdalvej 6, matrikel nr. 6b Drastrup By, Essensbæk Assentoft. Ansøgning med bebyggelsesplan ses i bilag 1.

Arealet er i dag bestående af en ejendom i form af en nedlagt gård, hvor stuehuset anvendes til bolig, og staldbygningerne anvendes til erhverv, se bilag 2. I gældende lokalplan nr. 185 er anvendelsen fastlagt til helårsbeboelse. Erhvervet er en videreførelse af eksisterende lovlig anvendelse fra før vedtagelsen af lokalplan nr. 185.

Der ønskes opført 22 tæt-lave boliger med tilhørende fællesarealer. En ændring til tæt-lav boligbebyggelse vil passe godt ind i den eksisterende struktur, som primært består af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Omkring bebyggelsen vil en tilpasset udformning af de grønne arealer kunne videreføre det grønne strøg langs Dybdalvej og omkring den tilstedende rundkørsel. Oversigtskort ses i bilag 2.

Planmæssig vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ønskede projekt er lokalplanpligtigt, da lokalplan 185 ikke regulerer bebyggelse på grunden, fordi daværende ejer af grunden ikke ønskede udviklingsmuligheder. Ansøgers ønske om at bygge grunden med op til 22 tæt-lave boliger er derfor en væsentlig ændring af områdets, som i dag fremtræder som et åbent område med en landejendom omgivet af et stort grønt areal med træer, buske og græsplåner.

Den kommende lokalplan skal fastlægge principper for bebyggelsen og sikre, at den nye bebyggelse tilpasser sig harmonisk til det øvrige område, dette gøres bl.a. ved, at bebyggelsen opføres som dobbelthuse. Lokalplanen skal tage hensyn om bygningernes udtryk og det bevaringsværdige beplantningsbånd, der afgrænser grunden ind mod bebyggelse ved Fjordalen og Dybdalen mod øst. Lokalplanen skal anviser vejadgang og fastlægge op på de grønne afstande til bebyggelse og rundkørsel, som er kendetegnende for det øvrige område. Lokalplanen skal også sikre, at der oprettes en grundejerforening til vedligeholdelse af veje og beplantning.

Den nye lokalplan vil afløse bestemmelserne i lokalplan nr. 185 for delområdet XII. Der kræves ikke kommuneplantillæg.

Nuværende planforhold

Projektområdet er omfattet af Lokalplan nr. 185, delområdet XII, der udlægger området til helårsboliger og kommuneplanramme nr. 2.01.B.11, der udlægger områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre,

- at grundstørrelser samt størrelse på fælles friarealer mm. udføres i henhold til kommuneplanens retningslinjer.
- at bebyggelsen opføres med en højde på maks. 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på maks. 40 for den enkelte grund.
- at bebyggelsen opføres som dobbelthuse i tegl med symmetrisk sadeltag, så bebyggelsen naturligt falder ind i den øvrige bebyggelse i Assentoft.
- at de grønne arealer anlægges efter en beplantningsplan.

Forvaltningen vurderer, at projektforslaget lever op til dette.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1, Rev. ansøgning Beskrivelse - igangsætning Dybdalvej-lokalplan

Bilag 2 Byområde med lp

Punkt 103: Tiltag til effektivisering af lokalplanlægning

01.02.05-P16-5-22

Resume

Der er stor efterspørgsel på planlægning i Randers Kommune. Særligt fylder planlægningen for vedvarende energianlæg og infrastruktur samt Flodbyen, ligesom mængden af komplekse planer er forøget. Der prioriteres løbende i anmodningerne om lokalplaner, ligesom afdelingens andre opgaver tilsvarende indgår i en løbende prioritering, så der er balance mellem tidsforbruget på bl.a. planlægning og øvrig sagsbehandling. Fokus er samtidig på at understøtte, at væksten imødekommes klogt.

I forbindelse med udvalgets behandling af prioritering af lokalplanlægning den 30. marts 2023 ønskede udvalget en orientering om, hvilke tiltag der iværksættes for at øge produktionen af lokalplaner. Disse tiltag præsenteres i denne sag sammen med en orientering om allerede iværksatte tiltag.

Sagen blev behandlet på byrådsmødet den 26. juni 2023, punkt 222, hvor 1. at blev taget til efterretning, mens 2. at blev sendt tilbage til erhvervs- og planudvalget med henblik på, at udvalget skulle genbehandle udvalgets indstilling til byrådet. I denne sag, er det således alene indstillingens 2. at, der skal behandles.

Indstilling

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

1. at orienteringen om allerede iværksatte tiltag tages til efterretning (Punktet er færdigbehandlet på byrådsmødet den 26. juni 2023, og skal ikke behandles yderligere).
2. at det beslutes, at forvaltningen i højere grad end hidtil afviser anmodninger som beskrevet i sagen.

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 8. juni 2023, pkt. 59:

1. at taget til efterretning
2. at fremsendes uden indstilling.

Peter Møller Kjeldsen begærede sagen i byrådet med standsningsret.

Steen Bundgaard deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 19. juni 2023, pkt. 137:

1. at indstilles taget til efterretning.
2. at indstilles tilbagesendt til udvalget med henblik på genbehandling.

Erik Bo Andersen havde forfald til mødet. I stedet deltog Peter Møller Kjeldsen.

Beslutning fra Byrådet, 26. juni 2023, pkt. 222:

1. at taget til efterretning.
2. at tilbagesendt til udvalget med henblik på genbehandling af indstillingen til byrådet.

Peter Nellemann deltog som stedfortræder for Stine Eiby.

Christian Boldsen deltog som stedfortræder for Bo Ratz.

Tanja Lauenborg deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nick Zimmermann.

Claus Ørsted var fraværende.

Beslutning

1. at er taget til efterretning og færdigbehandlet på byrådsmødet den 26. juni 2023, og blev derfor ikke behandlet yderligere.

2. at indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

ØSTBROEN er ikke imod etablering af klare prioriteringsprincipper - men vi mener, at udgangspunktet for prioriteringen i denne sag er forfejlet, fordi de mange ressourcer, som prioriteres til planlægning af Flodbyen, kannibalerer ressourcer til øvrige lokalplaner. Randers har brug for vækst i hele kommunen.

Sagsfremstilling

Sagen blev behandlet på byrådsmødet den 26. juni 2023, punkt 222, hvor 1. at blev taget til efterretning, mens 2. at blev sendt tilbage til erhvervs- og planudvalget med henblik på, at udvalget skulle genbehandle udvalgets indstilling til byrådet. I denne sag, er det således alene indstillingens 2. at, der skal behandles.

Randers vækster

Randers vækster, og der er pres på arealerne i både byerne og det åbne land. Der er derfor fortsat mange ønsker til ny planlægning. Opstart af planlægning i Flodbyen Randers er påbegyndt for så vidt angår lokalplaner for Brotoften samt indledende dialog om kommuneplantillæg for området ved busterminalen og Bolværksgrunden og medfølgende lokalplaner. Det forventes yderligere, at planlægning for klimabroen opstartes i 2023. Planlægning for Flodbyen er planlægning for helt nye bydele, der kommer til at påvirke byen de næste mange hundrede år, hvorfor omhyggelighed er væsentligt. Som noget nyt fylder planlægningen for vedvarende energianlæg og infrastruktur også i den samlede planlægningsportefølje. Planlægningen for disse store tekniske anlæg forløber ofte over flere år.

Fordelingen af afdelingens ressourcer prioriteres løbende. Opdateret oversigt over lokalplaner ses i bilag 1.

Igangsatte tiltag til effektivisering

For at imødekomme den stigende efterspørgsel er flere ting sat i værk:

- Der er flyttet rundt på ressourcerne i to omgange i 2022, så der nu anvendes 2,5 årsværk yderligere på planlægning for varme, energi, afledt infrastruktur heraf samt vedvarende energianlæg. Denne planlægning er langstrakt og med mange interessenter, hvorfor der ikke umiddelbart ses en større planproduktion.
- Ultimo 2022 er der truffet beslutning om, at lokalplaner tilsvarende som kommuneplanen skal udarbejdes i en digital standard. Implementeringen forventes afsluttet efteråret 2023, hvorefter flere arbejdsgange forventes optimeret.
- De udarbejdede helhedsplaner og kommuneplantillæg for detailhandel og erhvervslokalisering effektiviserer den efterfølgende planlægning, da flere væsentlige beslutninger er truffet og samtidig sikres en rød tråd i planlægningen.
- Den kommende Kommuneplan 2025 forventes i højere grad at åbne op for fortætning i nuværende villakvarterer af hensyn til fx bæredygtighed. I områder uden lokalplan vil der derfor forventeligt kunne gives byggetilladelse med udgangspunkt i kommuneplanens rammer.
- Høringer af helhedsplaner og fordebat til efterfølgende kommuneplantillæg afvikles parallelt for at reducerer antallet af høringer, hvorved en del af forberedelsen af disse reduceres. Tilsvarende udarbejdes tillæg til kommuneplan og tilhørende lokalplan ofte parallelt.

Forslag til yderligere effektiviseringer

Forvaltningen foreslår en yderligere effektivisering for at imødekomme endnu flere af de indkomne anmodninger om forslag til lokalplaner,

- hvor der enten er en berettiget forventning om opstart af lokalplanlægning (hvor der er overensstemmelse med kommuneplanen) eller
- hvor der for nuværende ligger en beslutning om ændring (fx ved vedtagne helhedsplaner, strukturplaner, strategier og lignende)

Dette kan ske ved at indledende dialog ikke igangsættes i følgende situationer:

- Der igangsættes som udgangspunkt ikke planlægning i områder, hvor der allerede eksisterer en byggeretsgivende lokalplan
- Der igangsættes som udgangspunkt ikke planlægning for områder, som er i strid med kommuneplanen.
- Planstrategiens udviklingsretninger mod syd og vest/nordvest samt fortætning i Randers C lægges til grund for den efterfølgende prioritering af lokalplaner, således udviklingsretningerne prioriteres højest.

Blandt de indkomne ansøgninger om planlægning prioriteres, der fortsat ud fra de politisk vedtagne kriterier. Men med ovenstående forslag vil flere anmodninger om planlægning hurtigere kunne afvises, således de reelt

ikke bliver en del af prioriteringen.

Det er forventningen, at der med den nuværende bemanning kan udarbejdes omkring 15 planer årligt afhængig af deres kompleksitet. Antallet bør ikke være eneste kriterie, da det hele tiden er afgørende, at de vigtigste planer udarbejdes først, uanset de kan være mere omfattende og dermed tage længere tid. Antallet af planer påvirkes også af, hvad der i øvrigt besluttet igangsæt, såfremt disse forudsætter planlægningskompetencer. Endelig kan mindre komplekse planer bruges til at sikre flow og dermed produktion, da de større planer i perioder kan gå midlertidig i stå, mens der afventes materiale fra ansøger.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag Lokalplanprioritering

Bilag - Præsentation af procedure for lokalplanlægning

Punkt 104: Opsamling på fordebat om solcelleanlæg med PtX og brinttankanlæg ved Purhus

01.02.05-P16-15-22

Resume

I forbindelse af ansøgning om etablering af solceller og PtX-anlæg med tilhørende brinttankanlæg ved Purhus har byrådet efteråret 2022 igangsat fordebat i fire uger. Der er afholdt fordebat med borgerne i ultimo 2022. Å

Solcelleanlægget på 35 ha og PtX-anlægget placeres i tilknytning til tre eksisterende vindmøller på Trikelshøj ved Purhus. Brinttankanlægget ønskes placeret med adgang fra Hovedvejen 400 m vest for det eksisterende erhvervsområde ved afkørsel Purhus.

Der er under fordebatten indkommet væsentlige bidrag, der får betydning for den videre planlægning og indholdet af miljørapporten. Disse fremlægges med denne sag sammen med forvaltningens indstilling til det videre arbejde.

Indstilling

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

1. at forvaltningens forslag til besvarelse af de indkomne ideer og forslag godkendes
2. at forvaltningen med afsigt i de indkomne ideer og forslag fortsætter dialogen med ansøger om placering af brinttankanlægget
3. at stillingtagen til igangsætning af planlægningen afventer byrådets temadrøftelse af bl.a. vedvarende energianlæg og energifællesskaber.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Det ansøgte projekt består af et solcelleanlæg på 35 ha, et PtX-anlæg i tilknytning hertil og et brinttankanlæg placeret ca. 800 m fra PtX-anlægget og ca. 400 m fra afkørsel 38, E45. Se ansøgningen i bilag 1.

Byrådet besluttede på mødet den 12. september 2022, at igangsætte fordebat for planlægning for solceller ved Purhus. Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 4 uger. På samme måde satte byrådet gang i fordebat for tre ansøgninger ved Overgaard, Dalbyovre og Søndring.

Byrådet har udsat behandlingen af de tre andre sager til efter afholdelse af temamøde om VE-anlæg og energifællesskaber.

Projektområdet er i dag dels landbrugsareal dels lokalplanlagt til teknisk anlæg. Der står i dag tre vindmøller i området. Placeringen af et solcelleanlæg i tilknytning til et eksisterende teknisk anlæg er i overensstemmelse med Randers Kommunes administrationsgrundlag for solceller, der er vedtaget den 19. maj 2022.

Fordebat

Fordebatten er afholdt fra den 4. november til 9. december 2022.

Der var borgermøde den 16. november 2022 på Purhus Kro. Materialet fra fordebatten er i bilag 2.

Hovedspørgsmålene i fordebatten var:

• Er områdets størrelse og afgrænsning hensigtsmæssig?

â€ Hvilke natur-, miljÃ- og landskabsforhold mener du, at der skal tages sÃrligt hensyn til?

â€ Hvor mener du, der skal tages sÃrlige hensyn til anlÃggets visuelle pÃvirkning, og hvordan skal det afskÃrmes?

â€ Hvilke tiltag kan der laves i og omkring omrÃdet, sÃ mennesker, flora og fauna kan fÃ glÃde og gavn af projektet? F.eks. i form af stier eller stÃre biodiversitet?

â€ Forslag til visualiseringspunkter i miljÃrapporten?

â€ Alternative forslag til projektet og dets udformning, som bÃr undersÃges?

Der er indkommet seks hÃringssvar med fÃlgende temaer:

A. AnlÃggets udseende

B. AnlÃggets omfang og placering

C. Kirker, kirkeomgivelser og arkÃologiske interesser

D. Landskabsinteresser

E. Rekreative interesser

F. Vandressourcer

G. Overskudsvarme

De indkomne hÃringssvar kan ses i bilag 3 og forvaltningens forslag til besvarelse i bilag 4.

Forvaltningens anbefalinger

Forvaltningen foreslÃr, at der i den videre dialog arbejdes med anlÃggenes udformning og udseende samt afskÃrmende beplantning. En rÃkke emner medtages i miljÃrapporten, sÃsom pÃvirkning af landskab, biodiversitet og miljÃforhold i forhold til grundvand og overskudsvarme.

I et af hÃringssvarene pÃpeges, at tankanlÃgget bÃr flyttes til lignende funktioner. Forvaltningen er i dialog med ansÃger om at placere tankanlÃgget i sammenhÃng med erhvervsomrÃde langs E45. Det vil reducere de trafikale udfordringer med krydsende tung trafik ved Hovedvejen samt sikre en sammenhÃngende planlÃgning overensstemmelse med bl.a. den kommende strategi for erhvervslokalisering.

Derudover er der dialog med Mariagerfjord Kommune om synergier med projekter om solceller ved Handest, PtX og en brinttankstation nÃr samme afkÃrsel. Mariagerfjord har haft â€Forslag til planlÃgning for Energipark Handest Hedeâ€ i hÃring til den 4. august 2023.

Landskabsinteresser

Efter fordebatten har ansÃger fremsendt supplerende visualiseringer. Disse viser, at solcelleanlÃgget pÃvirker landskabet visuelt set fra nord, syd og vest. AnlÃgget vil vÃre synligt fra rasteplassen ved Viborgvej 326 ca. 6 km fra anlÃgget, og fra kirkegÃrden ved Faarup Kirke og fra PrÃstevejen, som lÃber Ãst-vest og forbinder Hovedvejen med Gammel Randersvej og BakkevÃnget nord for omrÃdet. Placeringen af solcelleanlÃgget gÃr afskÃrmning vanskelig.

Visualiseringen viser samtidig, at solcelleanlÃgget ikke er synligt fra Ãdalen, hvis der etableres skÃrmende beplantning. Se bilag 5.

Som led i eventuel videre planlÃgning tilpasses projektet. Der skal forventeligt udarbejdes supplerende visualiseringer til lokalplan og miljÃrapport.

Videre proces

Byrådet udsatte 22. maj 2023 sag 164. Inden sagen behandles på ny afholdes et temamøde med byrådet omkring bl.a. vedvarende energianlæg og energifællesskaber. Igangsætningen af planlægningen for ansøgningen om vedvarende energianlæg m.v. ved Purhus afventer dette temamøde. Det er forventningen af at de fire ansøgninger om vedvarende energianlæg, som byrådet igangsatte forbedringsforanstaltninger efteråret 2022, behandles på samme måde ultimo 2022 eller primo 2023.

Igangsætning af sagen ved Purhus forudsætter at placeringen af brinttankanlægget er på plads.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 projekt-ansøgning_Energipark Trikelshøj

Bilag 2 Oversigtskort til opsamling på forbedringsforanstaltninger

Bilag 3 Samlede høringsvar

Bilag 4 Høringsnotat - Behandling af høringsvar fra forbedringsforanstaltninger_JBK

Bilag 5 Energipark Trikelshøj_indledende visualiseringer

Punkt 105: Godkendelse af ekstern låneoptagelse og kommunal garantistillelse

03.11.00-P19-3-23

Resume

Boligforeningen Kronjylland, afdeling 16, har ansøgt om godkendelse af huslejestigning, optagelse af ekstern lånefinansiering og kommunal garanti, som følge af udskiftning af tagbelægning.

Da realkreditinstituttet stiller krav om 100 pct. kommunal garantistillelse for lånet, skal sagen godkendes af byrådet.

Indstilling

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

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse, huslejestigning og kommunale garantistillelse på 100 pct. godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Boligforeningen Kronjylland, afdeling 16, er beliggende på Grenåvej 10-12, 8960 Randers SØ. Afdelingen består af 16 visitationsboliger.

Afdelingen skal have nyt tag, da der til afdelingens tag er anvendt en speciel tagsten fra Randers Tegl. Tagsten har sædvanligvis en levetid på mellem 40 og 50 år, men denne specifikke tagsten har dog vist sig at forvitte før tid, hvorfor levetiden er stærkt nedsat.

I afdelingen viser fejlen sig ved, at vingen på tagstenene forvitrer startende på nordsiden af taget, hvor tagstenene ikke når at udtørre ved solens hjælp, og derfor altid har en lille rest fugt i sig. Fugten fryser til is om vinteren, hvorefter tagstenen smuldrer som følge af fejlen.

Afdelingens tag skulle have haft en levetid på yderligere minimum 10 år. Boligorganisationen har ikke været bekendt med fejlen i tagstenene, da taget blev taget blev lagt, og derfor kunne boligorganisationen ikke forudse, at tagets levetid ville være reduceret med 10-15 år i forhold til andre lignende tagkonstruktioner. Det betyder, at boligorganisationen ikke har kunne henlægge tilstrækkelige midler til renoveringsarbejdet.

Projektet samlede omkostninger er budgetteret til 1.744.900 kr. Projektet skal finansieres ved at optage et lån.

Boligorganisationen har sendt lånetilbud fra Nykredit. Lånetilbuddet er på et fastforrentet annuitetslån med en hovedstol på 1.791.000 kr. og et forventet provenu på anslået 1.745.488 kr. samt en løbetid på 30 år. Det er i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er i 2023/2024 på 1.018,81 kr. pr. kvadratmeter om året. Projektet medfører en forventlig huslejestigning på 8,24 pct, svarende til en ny gennemsnitlig husleje på 1.102,81 kr. pr. kvadratmeter om året.

Afdelingen er et bofællesskab for borgere med en fysisk eller psykisk udviklingshæmning. Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen, hvorfor organisationsbestyrelsen varetager afdelingens interesser. Dette er i overensstemmelse med reglerne. Projektet er godkendt af organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmøde afholdt den 9. marts 2023.

De i ejendommen oprindeligt ydede lån er indekslån og på grund af indeksering og kursstigninger på de bagvedliggende indeksobligationer, er det kreditforeningens vurdering, at der ikke kan ydes et nyt lån, medmindre der gives 100 pct. garantistillelse fra kommunen.

Kommunen kan i medfør af almenboliglovens regler yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Det betyder, at der skal være tale om arbejder, som er ekstraordinære, og derfor ikke har været mulige at medtage i afdelingens opsparing til vedligeholdelse og renovering i tilstrækkeligt omfang, og samtidig er påtrængende at få gennemført. Det er således en undtagelse, at kommunen stiller garanti for lån til renoveringsarbejder.

Forvaltningen indstiller, at der i dette tilfælde stilles 100 pct. kommunal garanti for lånet til udskiftning af taget. Forvaltningen vurderer, at der er tale om en ekstraordinær situation, da boligorganisationen ikke kunne forudse, at taget havde væsentlig nedsat levetid på grund af en produktionsfejl ved tagstenene, og dermed ikke har kunnet henlægge tilstrækkelige midler til renoveringsarbejdet.

Ved behandlingen af ansøgningen om ekstern låneoptagelse har tilsynet påset, at der er truffet beslutning om hjemtagelse af lån af organisationsbestyrelsen, at der foreligger tilbud om finansiering fra et realkreditinstitut, ligesom tilsynet har vurderet huslejestigningens størrelse og betydning for den fremtidige udlejning af afdelingens boliger.

Økonomi

Med godkendelsen af den eksterne lånefinansiering skal Randers Kommune stille 100 pct. kommunal garanti for realkreditlånet på 1.791.000 kr.

Bilag

Afdeling 16 - kortbilag

Punkt 106: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.