

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 17-01-2019

Mødedato Torsdag d. 17. januar 2019 kl. 16:00

Mødested Memphis Mansion

Indholdsfortegnelse

Præsentation af potentialekatalog og udviklingsscenarie for Randers Syd.....	3
Lokalplan 673 - Et tæt-lav boligområde ved Hjortevej i Romalt. Endelig vedtagelse.....	5
Lokalplan 668 - Boligområde ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Endelig vedtagelse.....	7
Forslag til Lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse.....	9
Stillingtagen til nyt projektforslag ved planlægningen i og ved Helstedgård.....	11
Godkendelse af anskaffelsessum til almene boliger i Munkdrup (skema B).....	13
Lukket.....	15
Ansøgning om wifi4eu-midler.....	16
Sagsstyringsliste pr. 11. januar 2019.....	17
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 17. januar 2019.....	18

Punkt 1: Præsentation af potentialekatalog og udviklingsscenarie for Randers Syd

01.00.00-P15-1-18

Resume

Udvalget har på møde den 13. september 2018 igangsat markedsanalyse og helhedsplan for Randers Syd. Forvaltningen har nu fået udarbejdet et potentialekatalog, der indeholder markedsanalyse og indledende kortlægninger, der skal danne grundlag for valg af scenarie for helhedsplan.

Rådgiverteamet præsenterer markedsanalyse, anbefalinger og det scenarie, forvaltningen anbefaler bør danne grundlag for det videre arbejde med helhedsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at potentialekataloget og markedsanalysen tages til efterretning,
2. at scenarie C danner grundlag for det videre arbejde med helhedsplanen for Randers Syd.

Beslutning

1. er taget til efterretning.
2. godkendt.

Sagsfremstilling

Udvalget har på møde den 13. september 2018 besluttet at igangsætte markedsanalyse og planlægning i form af helhedsplan for Randers syd. Helhedsplanen udarbejdes med baggrund i principplan for Randers Syd, der er vedtaget af byrådet i 2014.

Forvaltningen har nu fået udarbejdet et potentialekatalog med markedsanalyse og indledende analyser, som fører til konkrete anbefalinger for udviklingen af Randers Syd. Anbefalingerne leder til konkrete udviklingsscenarier, der skal danne grundlag for det videre arbejde med helhedsplanen for Randers Syd. Potentialekatalog er i bilag 1. Principplan fra 2014 er i bilag 2 . Udviklingsscenarier er i bilag 3 og 4.

Rådgiverteamet præsenterer markedsanalyse, anbefalinger og udviklingsscenarier for udvalget.

Opsummering på markedsanalysen

Den nuværende demografiske udvikling i Randers Kommune peger på en befolkningstilvækst på ca. 10.400 indbyggere i 2045, hvilket svarer til et behov for 600.000 m² nye boliger frem mod 2045.

Colliers vurderer, at ca. 15-20% af den fremtidige årlige tilvækst i befolkning og det fremtidige boligetagemeterbehov vil kunne ske i Randers Syd. På den baggrund forventes det samlede antal etagemeter i Randers Syd i 2045 at udgøre op til 124.500 etagemeter. Dette svarer til ca. 2.100 nye indbyggere i Randers Syd.

Der er flere større byudviklingsprojekter undervejs, herunder bl.a. Byen til Vandet, Sporbyen Scandia, Thors Bakke og Randers Kaserne. For disse områder er visionen at skabe bydele med boliger, butikker, restauranter og blandede erhverv. Det bliver forventeligt tætte og højere bydele.

Som følge heraf er det Colliers anbefaling at udvikle Randers Syd med overvejende tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Hermed vurderes området ikke at komme i stærk konkurrence med de øvrige områder.

Sammensætningen i befolkningen og boligtyperne i nærområderne peger ligeledes på, at udviklingen i Randers Syd i høj grad kommer til at indeholde åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det vurderes, at det primært vil være førstegangskøbere og personer i 'den tredje alder', der er målgruppen for bosætning i Randers Syd. Colliers anbefaler endvidere, at Randers Syd udvikles i mindre etaper startende med de enklaver, der ligger nær motorvejen.

Anbefalinger

De to målgrupper, som det vurderes vil være den primære målgruppe for bosætning i Randers Syd, har flere af de samme behov. Rådgiverteamet anbefaler derfor at gøre fællesskabet til omdrejningspunktet med fokus på det gode og nemme hverdagsliv. De anbefaler, at planlægningen tager udgangspunkt i de stedsbundne kvaliteter i form af et smukt landskab med en herlighedsværdi, som fra første færd kan sikre den attraktive bosætning. Helhedsplanen skal iscenesætte naturens kvaliteter igennem betænksom placering af boliger i landskabet og give mulighed for at udvikle og aktivere naturen.

Rådgiverteamet har derfor undersøgt forskellige muligheder for byudvikling i Randers Syd. Scenarierne er vist i bilag 3. Scenarie A er et koncept med klynger i landskabet. Konceptet er inspireret af de eksisterende landsbyer i området og lægger op til en nyfortolkning af landsbyen, hvor centrale fællesarealer danner grundlag for det moderne landsbyliv. Scenarie B er et koncept med fortættede bydele. I konceptet udvikles der to koncentrerede bebyggelser. En omkring Munkdrup og en på bakkedraget ved Brusgård Møllebæk.

Efter dialog med forvaltningen er de to scenarier blevet kombineret i et scenarie C, der er i bilag 4. Scenariet rummer kvaliteter fra landsbyerne men med større tæthed. Scenariet viser to større landsbyklynger - en omkring Munkdrup og en i det kuperede landsskab, der bindes sammen af eksisterende og nye naturområder langs Brusgård Møllebæk.

Forvaltningen vurderer, at scenarie C er en naturlig forlængelse af tilknytningen til en landsby eller en bydel, der kendetegner bystrukturen og tilhørsforholdet for borgere i Randers Kommune og samtidig kan danne grundlag for en realiserbar udvikling. Dette udgangspunkt for udviklingen i Randers Syd vil sikre et holdbart "brand", og ligger sig i tråd med tidens tendens om det trygge og fællesskabende liv i landsbyen.

Scenarie C muliggør en opdeling af planlægningen i etaper, hvor etape 1 anbefales at være omkring den eksisterende landsby Munkdrup og dermed den motorvejsnære del af arealet. Etape 2 kan være arealet umiddelbart øst for bækken og en etape 3 kan være arealet langs Clausholmsvej, der potentielt kan forbindes til det eksisterende Paderup. Det kan være muligt at bytte om på etape 2 og 3.

Forvaltningen anbefaler derfor, at scenarie C danner grundlag for det videre arbejde med helhedsplanen for Randers Syd.

Forhold til principplanen

Potentialekataloget og anbefalingerne sætter retningen for det scenarie, der vil danne grundlag for den helhedsplan, der skal udarbejdes for Randers Syd.

Scenariet er i overensstemmelse med principplanens værdier om fællesskab, natur mv. men det afviger fra principplanens værdi om mangfoldighed i bygninger. Principplanen lægger op til en kombination af høj og tæt bebyggelse, hvor der kun kan være lav og åben bebyggelse enkelte steder. Scenariet adskiller sig i særdeleshed for enklave 2, hvor principplanen lægger op til punkthuse.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af markedsanalysen, at Randers Syd primært planlægges som en tæt-lav og åben-lav bydel, men det er forvaltningens vurdering, at der stadig bør være fokus på at skabe mangfoldighed bl.a. i arkitektur og i byrum, samt at der fortsat stilles krav i planlægningen om bæredygtighed.

Markedsanalysen viser ligeledes, at der primært skal planlægges for bosætning, hvor principplanen udover bosætning foreslår en planlægning for erhverv og iværksætterier. Forvaltningen forventer kun et begrænset udvalg af andre anvendelser end boliger i den nordlige del af området.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag1_Potentialekatalog og markedsanalyse

Principplan for Randers Syd

Scenarie A og B

Scenarie C

Randers Syd - Udvalgspræsentation 20190117

Punkt 2: Lokalplan 673 - Et tæt-lav boligområde ved Hjortevej i Romalt. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-9-18

Resume

Den 25. oktober 2018 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 673 - et tæt-lav boligområde ved Hjortevej i Romalt.

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

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 5 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 673 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Udvalget ønsker en beregning på, hvad det vil koste, hvis kommunen skal etablere den resterende del af støjvolden.

Sagsfremstilling

Den 25. oktober 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 673 for et tæt-lav boligområde ved Hjortevej i Romalt. Planforslaget kan ses i bilag 1.

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 kræves det, at der vedtages en ny lokalplan.

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 lokalplan 503.

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 støjvold mod Grenåvej. Støjvolden skal placeres nord for den byggelinje, der ligger langs Grenåvej. Etablering af støjvolden er en betingelse for, at lokalplanens område kan anvendes til boligformål.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 5 høringssvar fra henholdsvis en beboer på Hjortevej og fire beboere på Nordkaperen. Høringssvarene er samlet i bilag 2.

Høringssvarene omhandler:

- Bebyggelsens omfang og placering
- Trafikstøj og støjvold mod Grenåvej
- Øget trafik på Hjortevej

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Det er forvaltningens vurdering, at ønsket om en mulig forlængelse af støjvolden langs Grenåvej mod vest bør imødekommes. Bygherre er dog udelukkende forpligtet til at etablere støjvolden i den længde, der er nødvendig for at støjskærme boliger inden for lokalplanens område.

Det er forvaltningens vurdering, at der allerede er taget hensyn til de øvrige emner som høringssvarende omhandler i forbindelse med planlægningen, og disse derfor ikke medfører forslag til øvrige ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

Lokalplan 673 med forslag til ændringer ved endelig vedtagelse

Høringssvar

Behandling af høringssvar

Punkt 3: Lokalplan 668 - Boligområde ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Endelig vedtagelse

01.02.05-G01-28-17

Resume

Den 23. august 2018 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 668 for boligområde ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre 6 boliger i form af tæt-lav bebyggelse bestående af dobbelthuse samt den eksisterende bolig. Lokalplanen sikrer udlæg til et fælles opholdsareal samt vejadgang fra Påskeliljevej.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 668 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse i delområde II, at vejadgangen fra Påskeliljevej til delområde I lukkes.

Sagsfremstilling

Den 23. august 2018 vedtog udviklingsudvalget forslag til Lokalplan 668 for et boligområde ved Påskeliljevej i Øster Bjerregrav. Planforslaget med forvaltningens forslag til ændringer til endelig vedtagelse ses i bilag 1.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre 6 boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse bestående af dobbelthuse, samt eksisterende bolig. I lokalplanen udlægges der et område til et fælles opholdsareal til legeplads eller lignende.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 29. oktober til den 25. november 2018.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar fra:

- Grundejerforeningen Påskeliljevej, med underskrifter fra alle 18 beboere (9 husstande). Brevet er indsendt af Carsten Fuhlendorff, Påskeliljevej 6, 8920 Randers NV og René Krebs, Påskeliljevej 8, 8920 Randers NV.

Høringssvaret er i bilag 2.

Høringssvaret omhandler:

A. Belægning

- De mener, at SF-sten ikke er beregnet til så megen og tung trafik, og at det er uforsvarligt i vinterhalvåret, pga. opadgående udkørsler og glatte SF-sten.

B. Udsyn

- De påpeger ringe udsyn for biler fra den nye udstykning Delområde II, pga. markant stigning og beplantning langs Påskeliljevej.

C. Trafiksikkerhed

- De er uforstående overfor, at udkørsel D skal forblive, da det giver anledning til en trafikal rundkørsel med megen tung trafik. Og de mener, at dette er uacceptabelt, da Påskeliljevej er forbundet med eksisterende stisystem, hvor der b.la. kører en del børn til og fra en spejderhytte på modsatte side af Holmevej.

D. Udkørsel / Vejadgang

- De mener, at grundejer ikke har fået godkendt etableringen af vejadgangen fra Påskeliljevej ved Veje og Trafik - Randers Kommune som det er beskrevet i lokalplan 591.
- De er uforstående overfor, at delområde II ikke kan have adgang fra Holmevej, da de ikke mener, at Påskeliljevej er etableret med henblik på 6 nye boliger.

E. Grundejerforening

- De finder det ikke rimeligt, at deres grundejerforening risikerer at skulle referere til 6 nye lejere om arealer, de kan blive fælles om.

Ad. punkt A:

Vedrører ikke forhold som ligger inden for lokalplanområdet. SF-sten er en typisk vejbelægningssten.

Ad. punkt B:

Problemet vedrører ikke forhold som ligger inden for lokalplanområdet. Randers Kommune ejer vejudlægget. Løsningen kan være at fjerne eksisterende hæk mellem Påskeliljevej og lokalplanområdet, og at kommunen i stedet etablerer græsrabat.

Ad. punkt C:

Forvaltningen anbefaler, at bemærkningen delvist imødekommes ved ikke at videreføre vejudlægget i Lokalplan 668. Kommunen kan dog ikke kræve vejen lukket, da det er en eksisterende vejret. Der kan evt. etableres en fælles forståelse med grundejer om at lukke for brug af vejadgangen, i forbindelse med at der anlægges græsrabat langs Påskeliljevej i stedet for eksisterende hæk.

Ad. punkt D:

Vejadgangen fra Påskeliljevej er i overensstemmelse med gældende lokalplan.

De nye vejadgange kobles til Påskeliljevej, da Påskeliljevej er en kommunal vej. Holmevej er en privat vej.

Ad. punkt E:

I lokalplanforslag 668 bliver der lagt op til etablering af en ny grundejerforening bestående af husstandene i Delområde II, som skal varetage egne arealer.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

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

Økonomi

Påskeliljevej er en kommunevej, og beplantning langs vejen vedligeholdes af Randers Kommune. Der vil for evt. udskiftning af busk til græs langs Påskeliljevej, være anlægsudgifter på ca. 15.000 kr. excl. moms. Udgiften afholdes inden for budgettet.

Bilag

Forslag til ændringer til lokalplan 668 ved endelig vedtagelse

Høringssvar

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-71-17

Resume

Miljø- og teknikudvalget har i 2017 igangsat lokalplanlægning for et nyt boligområde ved Krogen i Borup.

Lokalplanforslaget giver mulighed for op til 19 boliger som en kombination af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 667 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget har den 14. december 2017 igangsat planlægning for et nyt boligområde ved Krogen i Borup. Planlægningen har efterfølgende afventet bygherres afklaring af støjforhold.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 667, der er i bilag 1. Forslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden det kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter ca. 1,8 ha privatejet jord i landzone. Der er inden for lokalplanområdet allerede udstykket 3 parcelhusgrunde og den resterende del af jorden anvendes i dag som dyrket landbrugsjord.

Lokalplanforslaget

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone, da der er tale om en landsby i landzone.

Lokalplanforslaget udlægger området til boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt et fælles opholdsareal. Opholdsarealet placeres, så det er let tilgængeligt for beboerne på Krogen og den nye bebyggelse indenfor lokalplanens område.

Planforslaget skal sikre, at det nye boligområde vil opfattes som en naturlig forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse på Krogen vest for lokalplanområdet. Dette gøres ved, at der i lokalplanområdet er fastsat bestemmelser om at bebyggelse kun må opføres i 1 etage, at facader skal fremstå som muret tegl, med blank murværk, pudset eller vandskuret. Derudover fastsættes bestemmelser om, at tage skal fremstå sorte.

Lokalplanen sikrer, at der etableres støjafskærmning mod trafikstøj fra motorvejen. Derudover fastlægges en afstand på 20 meter til skel mod nord, så boliger beskyttes mod støjgener fra autoværkstedet, der ligger nord for lokalplanen.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området ligger i rammeområde 4.12.BE.1 - Borup, der er udlagt til bolig-og erhvervsformål samt offentlige formål i Kommuneplan 2017. Bebyggelsesprocenten i området må ifølge kommuneplanen ikke overstige 25%.

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 planen, da:

- I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber.
- Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.
- Lokalplanen sikrer etablering af støjafskærmende foranstaltning for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj. Samtidig sikres den nye bebyggelse mod miljøpåvirkning fra autoværkstedet mod nord.
- Ny bebyggelse forventes ikke at tilføre en væsentlig trafikal stigning.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Forvaltningen vurderer, at vedtagelse af lokalplanforslaget og endelig vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup

Punkt 5: Stillingtagen til nyt projektforslag ved planlægningen i og ved Helstedgård

01.02.05-P16-83-18

Resume

Den 23. august 2018 igangsatte udviklingsudvalget planlægning for boliger i den bevaringsværdige bygning Helstedgård og tæt-lav boligbebyggelse som nybyggeri ved siden af bygningen på Borup Allé i Randers.

Projektudvikler har udarbejdet et nyt projektforslag, hvor placering af tæt-lav bebyggelse, opholdsareal og intern vej ændres i forhold til det tidligere godkendte projekt.

Det nye projektforslag imødekommer nogle af de forslag og bekymringer, der er modtaget i forbindelse med fordebat.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at det nye projektforslag kan danne grundlag for planlægning.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der blev i juni 2018 gennemført fordebat for planlægning af området ved Helstedgård. Herefter igangsatte udviklingsudvalget den 23. august 2018 planlægning for tæt-lav boligbebyggelse som nybyggeri samt omdannelse af Helstedgård til etageboliger ved Borup Allé i Randers.

Tidligere sagsfremstilling er i bilag 1. Det tidligere projektforslag er i bilag 2.

Udvalget godkendte forslag til principper for planlægningen, som projektudvikler siden har arbejdet på at tilpasse sit projekt efter.

Principper for planlægningen bestod bl.a. af:

- at der findes den bedste trafikafvikling til og fra projektområdet,
- at der undersøges hvilke behov, der er for lysafskærmning fra områdets biltrafik mod kvarteret ved Helstedgårdsvej,
- at der højst etableres 12 tæt-lav boliger, og at disse følger Helstedgårds byggelinie for at opnå afstand til kvarteret ved Helstedgårdsvej,
- at der udlægges areal til støjdæmpende foranstaltninger inden for vejbyggelinje.

På baggrund af ovennævnte ønsker projektudvikler godkendt et nyt forslag til disponering af området. Forslaget medfører en anden placering af veje og parkeringspladser, færre boliger og ny placering af tæt-lav bebyggelse.

Nyt forslag til projekt er i bilag 3. Forslag 1 viser ønske til disponering.

Udvikler foreslår, at den tæt-lave boligbebyggelse ændres fra to længer til en L-form mod Hobrovej. Projektet er reduceret fra 12 boliger til 10 boliger. Det nye projektforslag indeholder en anden vejføring, hvor den interne vej placeres syd-vest for bebyggelsen - i første omgang inden for vejbyggelinje mod Hobrovej. Ved at flytte vejen kan der etableres opholdsarealer mod det eksisterende boligområde mod nordøst. Opholdsarealer vil være skærmet mod støj fra Hobrovej af Helstedgård og bebyggelsen til tæt-lav.

Derudover etablerer udvikler en svingbane på Borups Allé for at afhjælpe eventuelle fremtidig problematikker ved ind- og udkørsel til Hobrovej-krydset.

Forvaltningens vurdering af nyt projekt

Forvaltningen anbefaler, at planlægningen igangsættes på baggrund af det ændrede projekt. Det nye projekt imødekommer mange af de bekymringer, som naboerne ved Helstedgårdsvej havde i fordebatten. F.eks. vil den interne vej ikke ligge op ad den eksisterende offentlige sti, og den vil heller ikke ligge tæt på naboerne, hvorfor risikoen for lyspåvirkning fra lyskegler minimeres. Det er forvaltningen vurdering, at den nye udformning og placering gavner projektet som en helhed og imødekommer naboerne.

Den nye udformning og placering af bebyggelsen til tæt-lav vil betyde, at store dele af bebyggelsen placeres længere væk fra nabobebyggelsen. Den nye placering af tæt-lav bebyggelse vil øge afstanden til Helstedgård og bevare de murvinger, som både naboer og kommunens bevaringsudvalg ønsker at bevare. Det betyder dog, at den ene gavl af nybyggeriet placeres tættere på skel mod nordøst.

Forvaltningen vurderer, at den ene gavl kan placeres tættere på skel end Helstedgårds byggelinje, som er ca. 10 meter fra bygningen til skel mod sti. Det nye forslag til projekt foreslår en afstand med 5 meter mellem ny bebyggelse til skel mod sti og dermed 8 meter til skel mod nabo. Der kan i lokalplanen stilles krav om, at der ikke etableres vinduer i gavl på første sal.

Da bebyggelsen i sig selv sikrer områdets udendørs opholdsarealer mod støj, skal projektområdet ikke på samme måde sikres mod støj i form af støjvold eller støjvæg mod Hobrovej. Dækkende støjdæmpende foranstaltninger ville sløre eller dække for indsigt til den bevaringsværdige bygning Helstedgård fra Hobrovej.

Forvaltningen har tidligere vurderet, at den interne vej ikke burde placeres inden for vejbyggelinjen mod Hobrovej. Forvaltningen foreslog, at det kun var støjvold eller støjvæg, som kunne anbringes inden for vejbyggelinjen, da en støjvæg på sigt kunne placeres i eller bag vejbyggelinjen. Da der ikke er konkrete planer om at udvide Hobrovej de næste mange år, og da den nye disponering imødekommer mange af naboernes ønsker og samtidig bidrager til bedre opholdsarealer for den nye bebyggelse, har forvaltningen revurderet dette. En anden placering af den interne vej medfører mange fordele både for naboerne og for projektet.

Der skal tinglyses en fjernelsesdeklaration for vej og parkering inden for vejbyggelinjen, hvis Hobrovej på sigt skal udbygges. Det nye projektforslag viser derfor, at det forsat er muligt at etablere vej, parkering og opholdsarealer uden for vejbyggelinjen, hvis Randers Kommune vælger at udnytte fjernelsesdeklarationen. Det vil betyde, at nogle af opholdsarealerne skal omdannes til parkering, og der så skal etableres støjafskærmning i eller uden for vejbyggelinjen for at sikre nye opholdsarealer mod støj. Bilag 3 - forslag 2 - viser områdets disponering, hvor fjernelsesdeklaration er håndhævet, og alle anlæg er placeret uden for vejbyggelinjen. Lokalplanen vil kunne give mulighed for begge disponeringer af området.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Evt. afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger kan pålægges udvikler.

Et fremtidigt afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, kan dog i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse. Manglende vedligeholdelse kan ikke lægges til grund for overtagelsespligten.

Da ejendommen på nuværende tidspunkt er i dårlig stand pga. manglende vedligeholdelse, vurderer forvaltningen, at en evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdig, men i ejendommens dårlige stand. Det er derfor forvaltningens vurdering, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig for ejendommen. Der til kommer, at der jf. tidligere beslutning vil blive indarbejdet rækkefølgebestemmelser i kommuneplantillæg og som følge heraf i lokalplan. Og disse rækkefølgebestemmelser vil i tilfælde af ønske om nedrivning af Helstedgård sikre, at der ikke kan opføres nybyggeri.

Bilag

Tidlige sagsfremstilling

Projektforslag foråret 2018

Nyt projektforslag januar 2019

Punkt 6: Godkendelse af anskaffelsessum til almene boliger i Munkdrup (skema B)

03.02.13-P19-2-18

Resume

Domea Randers, afdeling 138-08 GENbruget, har sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelsen af 52 nye almene boliger i Munkdrup (skema B). Byrådet godkendte den 4. september 2017 skema A, hvor der blev meddelt tilsagn om støtte til projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at skema B for opførelse af 52 almene familieboliger i Munkdrup godkendes med en samlet anskaffelsessum på 105,3 mio. kr. inkl. moms og en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 968 kr. pr. kvm. pr. år, excl. forbrug,
2. at hjemtagelse af realkreditbelåning i henhold til finansierungsplan godkendes,
3. at Randers Kommune yder kommunal garanti på 65,49 % for den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Domea Randers har på vegne af afdeling 138-08, GENbruget, indsendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelse af 52 nye almene familieboliger (skema B).

Beskrivelse af projektet

Byggeriet omfatter opførelsen af 52 familieboliger, beliggende på Ingrid Maries Vej i Munkdrup. Byggeriets samlede bruttoetageareal udgør 5.128 kvm., svarende til et gennemsnitligt areal på ca. 98,6 kvm. pr. lejemål.

Sammensætningen af lejemål er planlagt således:

- 12 stk. 2-rums boliger på gennemsnitligt 80 kvm.
- 26 stk. 3-rums boliger på gennemsnitligt 100 kvm.
- 14 stk. 4+-rums boliger på gennemsnitligt 112 kvm.

Projektøkonomi

Byrådet godkendte skema A den 4. september 2017, herunder at Randers Kommune yder grundkapitalindskud på 10,2 mio. kr. samt at der stilles kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.

Da rammebeløbet til opførelse af alment byggeri (maksimumbeløb) reguleres én gang årligt, og godkendelse af skema B sker i 2019 er der sket en opregulering af maksimumbeløbet på 630 kr. pr. kvm. i forhold til det rammebeløb, som byrådet godkendte ved skema A. Domea Randers har i ansøgningen om skema B ønsket en regulering af maksimumbeløbet til 2019-niveau, hvilket skyldes stigende priser i byggebranchen.

Regulering af maksimumbeløbet, om dermed anskaffelsessummen, medfører, at:

- den samlede anskaffelsessum udgør 105,3 mio. kr. Anskaffelsessummen var ved skema A opgjort til 102 mio. kr. Det kommunale grundkapitalindskud udgør 10 % af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen medfører, at det kommunale grundkapitalindskud stiger med ca. 330.000 kr.
- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt 65,49 % af lånets størrelse, hvilket er i overensstemmelse med den foreløbigt beregnede garantiprocent ved tidspunktet for godkendelse af skema A.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 968 kr. pr. kvm. pr. år, excl. forbrug af vand, el og varme. Ved tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 948 kr. pr. kvm. pr. år, excl. forbrug af el, vand og varme.

Vedrørende fordeling af udgifter i forhold til skema B i forhold til skema A er der sket en stigning i udgifterne til tilslutningsafgifter på sammenlagt 1.412.000 kr.

Herudover er der efter licitation sket en stigning i de samlede entrepriseudgifter på 4.391.000 kr. Heri er dog indeholdt vinterforanstaltninger, hvorfor den reelle stigning er 3.165.000 kr. Den samlede merudgift er dækket ved henholdsvis ovenstående regulering af rammebeløbet, besparelser på finansieringsomkostninger samt ved en revidering af det samlede budget.

Årsagen til, at der er opstået et behov for revidering af budget er, at der er afholdt licitation samt indhentet tilbud på tilslutningsafgifter. Det har vist, at de samlede omkostninger er dyrere end forventet på grund af de generelle konjunkturer. Fordeling af omkostninger på budgettet er sket med udgangspunkt i at skabe balance mellem tilslutningsafgifter, entrepriseomkostninger og andre omkostninger for at sikre projektets gennemførelse inden for den økonomiske ramme.

Det samlede projekt holder sig således inden for det maksimale rammebeløb for 2019.

Finansierungsplan

En godkendelse af skema B omfatter tillige godkendelse af finansieringen, der er sammensat på følgende måde:

- Støttede lån (realkredit) 88 %: 92.672.800 kr.
- Grundkapitalinskud 10 %: 10.531.000 kr.
- Beboertilskud 2 %: 2.106.200 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør 105.310.000 kr.

Kontrol af udbud

Kommunen har ifølge almenboliglovgivningen pligt til at påse, at reglerne om udbud er overholdt, førend der gives endeligt tilsagn til skema B for projektet. I den forbindelse har forvaltningen drøftet spørgsmålet med Domea og modtaget dokumentation for, at de som ordregivende myndighed har overholdt de gældende udbudsregler.

Øvrige forhold

Forvaltningen har ved behandling af skema B påset, at der ligger en byggetilladelse udstedt af Randers Kommune den 29. juni 2018. Domea Randers er forpligtet til at opfylde samtlige vilkår fastlagt i byggetilladelsen i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der opnåes dispensation fra plan- eller bygningsmyndighederne.

Forvaltningen har ligeledes påset, at der er indsendt en plan for styring af logistik på byggepladsen, samt en totaløkonomisk vurdering, som loven kræver.

Økonomi

Med godkendelse af det fremsendte skema B vil det kommunale grundkapitalinskud blive på 10.531.000 kr.

Grundkapitalinskuddet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille garanti for realkreditlånet på 92.672.800 kr. for den del af realkreditbelåningen, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre maksimalt 65,49 % af lånets størrelse.

Bilag

skema B

Punkt 7: Lukket

82.02.00-Ø54-11-18

Punkt 8: Ansøgning om wifi4eu-midler

13.16.02-Ø34-1-17

Resume

Forvaltningen orienterer her om, at der er hjemhentet midler fra EU-puljen wifi4eu. Med midlerne åbnes der op for at installere wi-fi hotspots på udvalgte lokationer i Randers Kommune, der vil være gratis at tilgå for borgere og besøgende i offentlige rum. Randers Kommune modtager 15.000 Euro.

Randers Kommune skal ifølge reglerne for puljen nu indgå aftale med en privat leverandør, der kan installere og drifte det i tre år. Der forventes en driftsudgift på 108.000 kr. for de tre år, og på udvalgtes møde d. 10. januar 2018 blev der foretaget en bevilling af beløbet med finansiering fra erhvervsudviklingspuljen.

Forvaltningen vil udarbejde et forslag til, hvordan midlerne kan anvendes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

EU-Kommissionen indførte puljen wifi4eu med hensigten at støtte udbredelsen af gratis wi-fi-forbindelser til borgere og besøgende i det offentlige rum. Man har fra kommissionens side ønsket at fordele støtten geografisk, således at alle medlemslande tilgodeses. Der blev i foråret 2018 annonceret, at det nu var muligt at søge midlerne efter først til mølle princippet, men ansøgningsrunden blev annulleret pga. tekniske fejl. I stedet blev ansøgningsrunden afholdt i november 2018, og her var Randers Kommune blandt de ansøgere, der blev imødekommet.

For at gennemføre projektet skal Randers Kommune nu udvælge en wi-fi-installationsvirksomhed, der er registreret på wifi4eu-portal. Det vil være Randers Kommunes ansvar, at projektet gennemføres, samt at aftalens bestemmelser overholdes. Randers Kommune har nu en frist på 18 måneder fra tilskudsaftalens ikrafttræden til at færdiggøre wi-fi-installationen. Forvaltningen er nu i dialog med to potentielle leverandører.

Randers Kommune bestemmer selv hvilke(t) offentlige rum, der skal installeres hotspots i. Der vil blive arbejdet med Randers Midtby som 1. prioritet, og den præcise placering af hotspots vil blive identificeret i samråd med Cityforeningen og Visit Randers.

For at kunne tilbyde gratis wi-fi-forbindelser vil det være nødvendigt med en fysisk højhastighedsforbindelse til hotspottet. Her kan en mulighed være at benytte noget af kommunens egen etablerede infrastruktur eller placere nyt udstyr på kommunale bygninger. En mulighed kan desuden være at benytte de potentielle lokationer, der indgår i den aftale, som Randers Kommune indgik med SE/Stofa om udrulning til kommunale institutioner.

Økonomi

Udstyrs- og installationsomkostninger ved wi-fi-hotspots finansieres af EU. Randers Kommune skal betale for forbindelsen (internetabonnement) samt vedligeholdelse af udstyr. De første vurderinger går på, at den månedlige omkostning vil være ca. 3.000 kr. for drift og vedligeholdelse af udstyr pr. måned. Over en treårig periode beløber det sig til i alt 108.000 kr., som er finansieret via en eksisterende bevilling fra erhvervsudviklingspuljen.

Punkt 9: Sagsstyringsliste pr. 11. januar 2019

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 11. januar 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_11-1-2019

Punkt 10: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 17. januar 2019

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 17. januar 2019.