

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 28-05-2020

Mødedato Torsdag d. 28. maj 2020 kl. 16:00

Mødested E.3.05

Indholdsfortegnelse

Orientering om status på midtbysamarbejdet i corona-perspektiv.....	3
Tilpasning af den lokale erhvervsfremme under corona-krisen.....	5
Samarbejde om komedieserie i Randers.....	8
Lukket.....	10
Lokalplan 680 - Etageboliger og rækkehuse i og ved Helstedgård på Borups Alle i Randers og Tilla	11
Forslag til Lokalplan 709 Rammelokalplan og etape II for Randers Kaserne og Tillæg 53 til Komm	15
Igangsætning af planlægning for administrationsbygning på Tulipvej 1-3.....	20
Status på Boligselskabet af 2014, maj 2020.....	22
Mølevænget og Storgaarden, afdeling 13, ansøgning om godkendelse af skema A til helhedsplan....	23
Ansøgning om godkendelse af projekt med renovering af 152 almene boliger.....	27
Ansøgning om godkendelse af 11 nye almene familieboliger.....	31
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2020 for udviklingsudvalgets bevillingsområder.....	34
Udviklingsudvalgets ønsker til budget 2021-2024.....	38
Orientering om priser på jord til regnvandsbassiner.....	40
Lukket.....	41
Lukket.....	42
Orientering om Jens Peter Hansens deltagelse i Smart City Expo World Congress 2019.....	43
Borgerrådgiverens beretning 2019.....	44
Sagsstyringsliste pr. 20. maj 2020.....	46
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 28. maj 2020.....	47

Punkt 64: Orientering om status på midtbysamarbejdet i corona-perspektiv

01.00.05-P20-2-20

Resume

Strategisk Udviklingsplan for Randers Midtby blev vedtaget 9. december 2019. Planen har et budget på 2 mio. kr. årligt i 2020 og 2021. Pga. udbrud af corona blev planlagt implementering udfordret. Den 3. april indgik partierne en aftale om, at det samlede budget kunne disponeres allerede i 2020 for at understøtte midtbyen i de usædvanlige tider. Formålet er at give midtbyen et markant løft og støtte de forretningsdrivende i at komme på fode igen.

Der er planlagt og i flere tilfælde udført følgende initiativer: opstilling af blomster, fokuseret kommunikation, foliering af tomme butiksvinduer, midlertidige opholdsrum, støtte til digital kompetenceudvikling, dialog med udlejere, begrønning og udskiftning af udsidt inventar samt bedre way-finding og dialogprocesser med gadeforeninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning
2. at der tages stilling til, om der skal gives muligheder for yderligere udeservering
3. at der fremrykkes 2 mio. kr. fra 2021 til 2020
4. at det samlede beløb frigives i 2020.

Beslutning

1. at taget til efterretning.
2. at der midlertidigt dispenseres fra reglerne for udeservering.
- 3.-4. at godkendt.

Sagsfremstilling

Efter endelig vedtagelse den 9. december 2019 af strategisk udviklingsplan for Randers Midtby, skulle planen implementeres. Budgettet for implementering er 2 mio. kr. i både 2020 og 2021. Midt i marts blev samfundet lukket ned pga covid-19, hvorfor partierne den 3. april indgik en aftale om, at samtlige 4 mio. kr. kan anvendes i 2020. Formålet er at give midtbyen et markant løft og støtte de forretningsdrivende i at komme på fode igen.

Planen indeholder en række forslag til initiativer, og i det følgende redegøres for hvilke der igangsættes i samarbejde med Randers City.

Siden nedlukningen midt i marts 2020 har Midtbykoordinatorens væsentligste rolle været at understøtte Randers City i de akutte behov samt igangsætte initiativer, der tager udgangspunkt i den strategiske midtbyplan. Midtbyen står i en særlig situation på grund af covid-19, da omsætningen for mange erhvervsdrivende i Midtbyen er markant reduceret eller helt er ophørt. Flere af de igangsatte initiativer har fokus på den akutte situation for at nedbringe omfanget af uoprettelige skader på handelslivet i Midtbyen.

Alle initiativer er blevet drøftet i samråd med Randers City og andre interessenter. Implementering af disse foregår i et tæt samarbejde med og gennem involvering af byens butik drivende og andre lokale for at sikre lokal forankring. Derudover har en ekstern specialist i detailhandel bistået med sparring omkring de ønskede tiltag, samt bidraget med nye vinkler på både den akutte situation samt virkemidler, der forventes at have en effekt på den lidt længere bane. Det brede samarbejde giver et solidt fundament for det videre arbejde.

Indsatser - forår 2020

- Opstilling af blomster på Rådhus torvet da byen var allermest tom. Formålet var at opretholde en positiv oplevelse af bymidten, således at den fremstod præsentabel og indbydende for borgere, der ønskede at benytte byens uderum.

- Kommunikationsindsatser der understøtter markedsføring af byens handelsliv for at sikre, at handelslivet fortsat kan eksistere efter covid-19.
- Dialog med byens aktører med en appel om at løfte i fællesskab, så flest muligt kommer godt igennem en svær tid. Vi rakte ud til især udlejere af erhvervsejendomme og opfordrede til dialog med lejere indtil hjælpepakker træder i kraft.
- Foliering af tomme butiksfacader i stueetagen for at bidrage positivt til bybilledet.
- Opholdsmøbel opbygget af genbrugspaller på Erik Menveds Plads. Projektet er blevet til i tæt samarbejde med de omkringliggende butikker.
- Understøtte digital kompetenceudvikling for butikkerne

Indsatser - kort sigt

- Kortlægning af midtbyens kvarterer og tilhørende identiteter i dialogproces med de pågældende gadeforeninger. Dette er med henblik på fremadrettet at målrette events og byrumsinventar i overensstemmelse med kvarterets ånd, arkitektur og identitet.
- Mere grønt i bybilledet, skabe kvalitetsfulde opholdsmuligheder med grønt integreret på egnede steder i byen.
- Opdatering af udtjent byrumsinventar.

Indsatser - lidt længere perspektiv

- Indretning af lommeparker i byen. Med udgangspunkt i den nævnte kortlægning udvælges egnede steder i byen til indretning af grønne oaser.
- Udsmykning i kvarterer og gader i overensstemmelse med stedets identitet.
- Wayfinding, der skal gøre det nemmere at finde rundt i Randers Midtby. Oplevelsesruter der skal bidrage til et positivt indtryk for besøgende, når disse skal bevæge sig fra parkering til bymidte. Efteråret 2020 vil der i 3 måneder tilknyttes en specialestuderende, der udelukkende skal arbejde med dette område.

De nævnte indsatser igangsættes løbende efterhånden som der gennem aktørinvolvering sker en afklaring af projekternes omfang og økonomi - herunder også en forlængelse af midtbykoordinatorfunktionen efter 2021 for at sikre en fortsat udvikling af en levende midtby.

Udeservering

De almindelige regler for udeservering er, at der kan disponeres over restaurationens facadelængde til udeservering. Der skal friholdes et gangareal på min. 1,3 m i bredden mod kørebaneareal. Derudover er der regler for tilgængelighed og friholdelse af porte m.m. Endelig er der regler om at udendørsarealet ikke må afskærmes, så det fremstår som privatisering af offentligt areal. Der betales ikke for muligheden for udeservering.

Forvaltningen foreslår, at der for at støtte erhvervslivet i midtbyen midlertidigt kan dispenseres for de almindelige regler om udeservering. Fx. kan der gives dispensation til, at der kan også kan disponeres over naboejendommens facadelængde eller der kan inddrages parkeringspladser. Dog fastholdes kravet om tilgængelighed og at der ikke må afskærmes, så det fremstår som et privat område. Restauratører der ønsker midlertidigt at disponere over større arealer skal henvende sig til forvaltningen på vejeogtrafik@randers.dk med forslaget. Forvaltningen vil straks herefter i samarbejde med andre relevante myndigheder undersøge muligheder herfor og eventuelt udstede en midlertidig tilladelse, som gælder i resten af 2020.

Økonomi

Der er i budget 2020-2023 afsat 2 mio. kr. i hhv. 2020 og 2021. Der er indgået en aftale om, at samtlige 4 mio. kr. kan anvendes i 2020. Med fremrykningen til den ekstra indsats er der derfor ikke midler til hele den planlagte implementering af midtbystrategi og det videre arbejde med at understøtte liv i midtbyen. Mulighed for yderligere udeservering har ingen økonomiske omkostninger.

Punkt 65: Tilpasning af den lokale erhvervsfremme under corona-krisen

24.00.00-G01-4-20

Resume

Corona-krisen udfordrer virksomhederne i hele landet og således også i Randers Kommune.

Nedgangen i efterspørgslen efter varer og serviceydelser betyder, at mange lokale virksomheder både nu og fremover, efter al sandsynlighed, kommer til at opleve hårdere tider.

Som følge af Byrådets aftale om initiativer i forbindelse med COVID-19 fra d. 3. april 2020 er forvaltningen i dialog med en række andre kommuner om muligheden for at få tilvejebragt helt opdaterede data og anbefalinger vedrørende erhvervsområdet.

Denne dialog har via 6-by samarbejdet udmøntet sig i et projekt, hvor pt. 13 af landets kommuner får adgang til analyser af corona-krisens påvirkning af den enkelte kommunes erhvervsliv, dens brancher og beskæftigelse samt et idekatalog med anbefalinger til erhvervsfremmeindsatser, der er tilpasset kommunernes erhvervsstruktur. Data og anbefalinger leveres af konsulentfirmaet IRIS-group.

Nærværende projekt skal ses som et af flere led i en flerstrengt indsats til understøttelse af det lokale erhvervsliv. Randers Kommune har således fra krisens begyndelse iværksat flere akutte initiativer til fordel for det lokale erhvervsliv. Som et naturligt næste skridt har forvaltningen prioriteret projektet her, der har til formål at danne et overblik over de foreløbige konsekvenser af Corona-krisen for erhvervslivet, og herudfra præsentere en række forslag til handling på kort, mellemlang og lang sigt til gavn for virksomhederne i Randers Kommune.

Såfremt udvalget ønsker, at Randers Kommune deltager i projektet, vil projektets analyse blive forelagt udvalget, således at den kan bruges som beslutningsgrundlag for eventuel prioritering af erhvervsfremmeindsatsen inden for Udviklingsudvalgets område iht. Corona-krisen.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget bevilliger 80.000 kr. fra erhvervspuljen til deltagelse i projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget bevilliger 80.000 kr. til Randers Kommunes deltagelse i projektet.

Beslutning

1. at godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Corona-krisen udgør en akut og markant udfordring for erhvervslivet i Randers Kommune. Vækstens opbremsning på nationalt plan påvirker selvsagt produktion såvel som beskæftigelse for Randers Kommunes erhvervsliv. Bl.a. på den baggrund vedtog Randers Byråd d. 3. april 2020 en politisk aftale, hvori det blev besluttet, at Randers Kommune skal sikre dels et højt informationsniveau vedr. bl.a. erhvervsstøttemuligheder og dels udarbejde forslag til, hvordan der kan iværksættes tiltag til yderligere understøttelse af det lokale erhvervsliv.

Som følge af Corona-krisen og Byrådets politiske aftale har forvaltningen allerede været i dialog med en række relevante parter og modtaget en lang række forslag til understøttelse af erhvervslivet fra bl.a. brancheorganisationer.

Randers Kommune har allerede iværksat flere initiativer med henblik på at hjælpe virksomhederne på den korte og mellemlange bane.

Projekt "Lokal Erhvervsfremme under corona-krisen"

I forlængelse af ovenstående initiativer, anbefaler forvaltningen, at der i en næste fase fokuseres på at udpege initiativer, der kan spille det lokale erhvervsliv bedre - hurtigt og effektivt - på både kort og langt sigt. I den forbindelse har forvaltningen været i dialog med en række andre kommuner om muligheden for at få

tilvejebragt helt opdaterede data og anbefalinger vedrørende erhvervsområdet på lokalt niveau. Via 6-by samarbejdet har forvaltningen fået kendskab til et projekt, der kan bidrage til netop dette. Ved at involvere sig i projektet med titlen: "Lokal Erhvervsfremme under corona-krisen" får Randers Kommune:

- et opdateret overblik over Corona-krisens hidtidige konsekvenser for erhvervslivet i Randers og omegn,
- evidensbaserede anbefalinger og input til konkrete indsatser fra eksterne og uvildige erhvervsfremmeeksperter
- adgang til systematisk og faciliteret erfaringsudveksling med andre kommuner, der arbejder med tilsvarende udfordringer.

Konsulentvirksomheden IRIS Group vil stå for udarbejdelsen af data, analyser og forslag til indsatser samt for faciliteringen af samarbejdet mellem kommunerne i projektet. IRIS Group kommer således til at levere helt opdaterede data og nøgletal for erhvervslivets brancher. Brancherne er ramt på forskellige vis og de konkrete udfordringer, som brancherne oplever, forventes også at variere. Det forventes desuden, at sammenligningen og udvekslingen mellem de deltagende kommuners data (udfordringer og løsninger) i forhold til Corona-krisen vil give et mere klart billede af, hvordan netop Randers Kommunes erhvervsliv kan komme bedst igennem krisen.

Tidsplan, omfang og leverancer i projektet

Projektet kan starte op, så snart kommunen har behandlet bevillingssagen til projektet. Projektet vil herefter løbe over en 3-måneders periode. Analyser, idékatalog og workshops forventes afholdt hurtigst muligt - og senest 3-4 uger efter projektets opstart. Der leveres aktuelle data om erhvervslivet i Randers af 3-4 omgange i perioden. Randers Kommune får adgang til en række leverancer via projektet.

Leverancerne omfatter:

1. Aktuelle data om erhvervsstrukturen og effekterne af corona-krisen i Randers Kommune.
2. Et sammenfattende notat, der beskriver aktuelle kriseudfordringer i Randers kommunes toneangivende erhverv (foreligger 2-3 uger efter projektets opstart).
3. Facilitering af en lokal workshop (virtuel) for Randers med fokus på konkrete indsatser for Randers Kommune.
4. Et idékatalog med konkrete kriseindsatser for Randers Kommune.
5. Et inspirationskatalog med et antal virksomhedscases fordelt på forskellige brancher. Fokus er her på virksomheder, der har indført tiltag i krisen, som andre kan hente inspiration i.
6. Adgang til fælles workshops med deltagelse af eksperter og fokus på god praksis i lokal erhvervsfremme i Randers Kommune.

Udbytte af projektet

Forvaltningen forventer at deltagelse i projektet vil frembringe de nyeste og fuldt opdaterede nøgledata og viden om Corona-krisens indvirkning på det lokale erhvervsliv i Randers Kommune.

Herudover vil forvaltningen få adgang til en række specifikke anbefalinger skræddersyet til kommunens aktuelle situation på erhvervsområdet. Randers Kommune vil med analysen få et veldokumenteret grundlag for en prioritering og udmøntning af indsatser over for erhvervslivet.

De konkrete forslag, der udarbejdes i projektet, vil have til formål at hjælpe de lokale virksomheder med 1) dels at komme så godt som muligt igennem krisen, og 2) dels at ruste sig så godt som muligt til tiden efter den akutte Corona-krise er overstået.

Forvaltningen foreslår, at Randers Kommune går med i det tværkommunale projekt, der så som udgangspunkt kommer til at tælle 14 af landets kommuner.

Dels for at understøtte det lokale erhvervsliv mest effektivt set i lyset af den aktuelle corona-krise, men også for at bidrage til at andre kommuner i andre dele af landet kan få gavn af den viden der indsamles, bearbejdes og formidles.

Økonomi

Deltagelse i projektet koster som basis 69.000 kr. pr. kommune. Herudover indstiller forvaltningen til, at der suppleres med en lokal erhvervsfremmeworkshop. Der anmodes derfor om en samlet bevilling på 80.000 kr., der foreslås finansieret via Erhvervsudviklingspuljen for 2020.

Forud for dagens møde refterer der i 2020 ca. 1,1 mio. kr. i puljen.

Puljen er i årene fremover således:

2021: 2,1 mio. kr. (heraf refterer der 1,6 mio. kr.)

2022: 2,0 mio. kr.

2023: 1,9 mio. kr.

Der udestår fortsat den fremtidige finansiering af Gudenåsambejdet, som er en årlig udgift på 250.000 kr.

Bilag

Lokal erhvervsfremme under corona-krisen (IRIS Group)

Punkt 66: Samarbejde om komedieserie i Randers

24.14.05-P20-1-20

Resume

Randers Kommune er blevet kontaktet af filmselskabet Wasabi Film, der gerne vil indgå et samarbejde om realisering af en ny komedieserie, der skal foregå i Randers og omegn.

Udvalget bedes drøfte om ansøgningen ønskes imødekommet helt eller delvist.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at det drøftes om ansøgningen ønskes imødekommet helt eller delvist.

Beslutning

Ansøgningen imødekommes med 500.000 kr.

Imod stemte Frank Nørgaard med følgende mindretalsudtalelse:

Dansk Folkeparti stemmer imod kommunal støtte til Wasabi Films komedie.

Dansk Folkeparti ville i stedet støtte midtbyen i samarbejde med Cityforeningen.

Sagsfremstilling

Randers Kommune er blevet kontaktet af filmselskabet Wasabi Film, der gerne vil indgå et samarbejde om realisering af en ny komedieserie - med arbejdstitlen "Panik" - der skal foregå i Randers og omegn.

Komedieserien handler om at blive far samt det ansvar og de forskellige krav, der stilles til det at blive far fra forskellige dele af omverdenen. I Komedieserien "Panik" bliver hovedpersonens udfordringer og frustrationer i rollen som far blot større, da hans karriereambitioner må ændres grundet det unge pars flytning fra København til kærestens hjemby Randers.

Graviditeten, forberedelserne og fødslen følges gennem en mands øjne, og det handler ikke bare om at blive far, men mest af alt om at gå fra drengerøv til voksen.

Ideen til serien udspringer af instruktørens egne oplevelser om det livsændrende vilkår det er at blive far til et barn. Instruktøren ønsker ligeledes at sætte fokus på de kvaliteter, der er ved at rykke væk fra storbyen og vise den livskvalitet, trykthed og de fordele, der er ved at bo i Randers og omegn.

Serien skrives af hovedmanuskriptforfatter Christian Fuhlendorff og manus-konsulent Thomas Glud samt Morten Urup. Serien er i 8 afsnit a' 12 minutter med et stjerne-cast, og udkommer i 1. kvartal 2021 på TV2 Østjyllands youtube-kanal helt gratis. Wasabi Film forventer, at serien bliver set af 1,5 - 2 millioner seere indenfor 2 år.

Randers Kommune har efter Wasabi Films ønske sendt et såkaldt "Letter of interest" i forventning om, at det kan være med til at åbne op for yderligere finansiering af komedieserien, der arbejder med et samlet budget på 5 mio. kr. Serien har i december 2019 opnået støtte på 1,5 mio. kr. fra TV2 Østjylland til optagelse i 2020.

Forventningen er, at komedieserien kan være med til at få Randers og omegn positivt på nethinden hos potentielle tilflyttere her og nu, men også hos de lidt yngre, som er svære at nå via traditionel markedsføring.

Endelig kan der være en gevinst ved at få de unge i Randers Kommune til at ændre syn på deres hjemkommune, så de i højere grad ser mulighederne i at vende tilbage efter færdiggjorte studier andre steder i landet eller i udlandet.

Det bemærkes, at filmselskabet Wasabi Film har ansøgt Randers Kommune om 975.000 kr., men at udvalget i givet fald også har mulighed for at tilbyde et mindre beløb end det ansøgte.

Økonomi

Det samlede budget for komedieserien er på 5 mio. kr.

Serien har i december 2019 opnået støtte på 1,5 million kr. fra TV2 Østjylland til optagelse i 2020.

Beløbet foreslås finansieret af Erhvervsudviklingspuljen 2020, hvor der forud for dagens møde resterer ca. 1,1 mio. kr.

Puljen er i årene fremover således:

2021: 2,1 mio. kr. (heraf resterer der 1,6 mio. kr.)

2022: 2,0 mio. kr.

2023: 1,9 mio. kr.

Der udestår fortsat den fremtidige finansiering af Gudenåsam arbejdet, som er en årlig udgift på 250.000 kr.

Bilag

Projektbeskrivelse PANIK-COMEDY SERIE, Randers Kommune_06

Punkt 67: Lukket

05.02.01-P20-1-12

Punkt 68: Lokalplan 680 - Etageboliger og rækkehuse i og ved Helstedgård på Borups Alle i Randers og Tillæg 26 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-83-18

Resume

Den 17. juni 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 680 for etageboliger og rækkehuse i og ved Helstedgård på Borups Alle i Randers og Forslag til Tillæg 26 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for højst 8 boliger i den eksisterende bevaringsværdige bygning Helstedgård og op til 10 rækkehuse i ny bebyggelse ved siden af.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 20 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 680 og Forslag til Tillæg 26 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 4 nævnte ændringer,
3. at rækkefølgebestemmelse udmøntes ved at sagsbehandling af nye rækkehuse kan foregå sideløbende med restaurering af Helstedgård, men at Helstedgårds klimaskærm skal være færdigt restaureret inden byggemodning af rækkehuse må påbegyndes,
4. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

1. og 4. at indstilles godkendt.
2. og 3. at indstilles godkendt med 4 stemmer for. Imod stemte Henning Jensen Nyhuus, Steen Bundgaard og Mogens Nyholm, som stillede ændringsforslag:

2. at indstilles godkendt med de ændringer:
- at der kun må være 2 kviste på hver side af indgangspartiet mod Helstedgårdkvarteret
- at der ikke må laves altaner i gavlene
- at der kan etableres altaner mod Hobrovej

3. at indstilles godkendt med den tilføjelse i kommuneplantillægget, at den indvendige renovering af Helstedgård skal påbegyndes senest et år efter klimaskærmens renovering.

Ændringsforslaget blev forkastet med 4 stemmer imod. For stemte Henning Jensen Nyhuus, Steen Bundgaard og Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Den 17. juni 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 680 for etageboliger og rækkehuse i og ved Helstedgård på Borups Alle i Randers og Forslag til Tillæg 26 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at der i den eksisterende bevaringsværdige bygning, Helstedgård, kan indrettes 8 boliger og muliggør nybyggeri ved siden af, i form af 10 rækkehuse opført inden for et byggefelt i en vinkel-form, samt boligdepoter.

Lokalplanen omfatter også areal til opholdsarealer, der er fælles for både Helstedgård og ny bebyggelse, interne veje og stier, som ligeledes er fælles, samt P-pladser, som er placeret i nærhed til henholdsvis Helstedgård og ny bebyggelse.

Tillæg til kommuneplan og rækkefølgebestemmelse

Med Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 udlægges to nye rammeområder, som i dag er omfattet af den eksisterende boligramme 1.06.B.2, som omfatter åben-lav bebyggelse ved Helstedgårdsvej. Rammebestemmelserne ændres til henholdsvis etageboligbebyggelse for det ene rammeområde og tæt-lav boligbebyggelse for det andet rammeområde. Begge rammeområder vil have en bebyggelsesprocent på 40%.

Rammen for tæt-lav boligbebyggelse vil omfatte rækkefølgebestemmelse, som sikrer, at dette først kan udbygges efter endt restaurering af Helstedgård. Projektet har skiftet bygherre. Den første bygherre udtrykte ønske om at samkøre nogle arbejdsprocesser således projektet ikke skal bringes til stop efter istandsættelse af Helstedgaard for derefter at indhente en byggetilladelse til nybyggeri. Dette vil forlænge arbejdsperioden. Bygherren udtrykte også ønske om yderligere optimering af arbejdsprocesser ved, at Helstedgård blot skal have en renoveret klimaskærm inden byggeriet af rækkehusene påbegyndes.

Der er ikke med tidligere beslutninger om rækkefølgebestemmelsen præciseret, at sagsbehandling af nybyggeri ikke kan ske sideløbende med restaurering af Helstedgård. Det er heller ikke præciseret i rækkefølgebestemmelsen, om der menes, at udbygning først kan ske efter endt restaurering af klimaskærm, eller om det menes, at Helstedgård skal stå indflytningsklar.

Forvaltningen foreslår, at rækkefølgebestemmelsen anvendes således, at Helstedgårds klimaskærm skal være færdigt restaureret inden byggemodning af rækkehuse må påbegyndes. Derved kan bygherre optimere sine arbejdsprocesser som beskrevet ovenfor.

Offentlig høring inkl. borgermøde

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 27. juni til den 5. september 2019. I den offentlige høring er der kommet 20 høringssvar. Der har været afholdt offentligt borgermøde inden for samme periode, den 13. august 2019 på Rådhuset - Laksetorvet i Randers. Der kom ca. 30 borgere.

Såvel borgermødet som høringssvarene handler primært om;

- Rækkefølgebestemmelser
- Indkigsgener
- Trafikforhold/ -sikkerhed
- Helstedgårds bevaringsværdi i forbindelse med ombygninger.

Derudover er der også enkelte høringssvar som omhandler:

- Ændring af bebyggelsesprocent og anvendelse i kommuneplanen.
- Teknisk forsyning, herunder; placering af renovation, terrænregulering, grundvand og kloakering.
- Fælles arealer, herunder; grundejerforening, opholdsarealer og træer.
- Bygge og anlægsperioden, herunder; tidsrum, tung trafik og støj.
- Træer udenfor lokalplanområdet, herunder; bevare og beskære.
- Værdiforringelse af boliger.

Forvaltningens referat af borgermødet er i bilag 1 og høringssvarene er i bilag 2. Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse. Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 4 og 5.

De væsentligste ændringer i lokalplanen vedrører:

- Konkrete materialevalg, facadeelementer og tagbelægning med fastlagt glanstal.
- Fast hegn for at undgå lyskegler mod nabo.
- Illustration af alle facader på Helstedgård

- Udnyttelse af området fastsættes ud fra angivet antal kvadratmeter fremfor en procentsats, idet det giver en mere entydig sagsbehandling.

Skifte af bygherre

Den tidligere bygherre indsendte et høringssvar til planforslagene, som omfatter flere ændringsforslag. Forvaltningen afholdt et dialogmøde om bygherres indsigelse og referat af dette møde er vedlagt den tidligere bygherres indsigelse og dele indgår også i høringsnotatet.

Projektet skiftede for nyligt bygherre og forvaltningen har givet ny bygherre mulighed for at komme med bemærkninger til det vedtagne lokalplanforslag, samt kommentere den tidligere bygherres ændringsforslag.

Forvaltningen har indskrevet ny bygherres bemærkninger i indsigelsesnotatet.

Forvaltningen vurderer, at der er uoverensstemmelse angående ønsker vedrørende "indeliggende tagterrasser" og "taghældning på rækkehuse", som derfor fremhæves nedenfor.

Indeliggende tagterrasser

Bygherre vil, udover kviste og ovenlys, have mulighed for indeliggende tagterrasser i tagfladen. Bygherre ønsker de indeliggende tagterrasser, da det vil give ham nogle bedre og mere attraktive boliger.

Naboerne mener, at der vil være indkig fra indeliggende tagterrasser, hvis de placeres på tagets gavle eller på tagfladen over mod dem, da de mener, at de vil fremstå som udkigstårne med indkig direkte ned i haverne på Helstedgårdsvej. Naboer ønsker dem derfor placeret på husets forside - mod Hobrovej.

Forvaltningen kan imidlertid ikke anbefale, at de indeliggende tagterrasser placeres på de store tagflader. Det vurderes at ændre det arkitektoniske udtryk af den bevaringsværdige bygning i en så væsentlig grad, at bevaringsværdien vil påvirkes negativt. Forvaltningen vurderer, at kombination af elementer på de store tagflader (kviste og ovenlys) vil bevirke en rodet og opbrudt tagflade, hvorfor en arkitektonisk indpasning af indeliggende tagterrasser vil være umulig. Forvaltningen kan anbefale at eventuelle indeliggende tagterrasser kun etableres i endegavle, hvilket bygherre godt kan acceptere. Forvaltningens anbefaling har dermed ikke ændret sig siden lokalplanforslaget.

Taghældning på rækkehuse:

Bygherre ønsker, at taghældning på rækkehuse ændres til 35-45 grader, da det han mener, at det vil muliggøre en større rumhøjde. Ny bygherre beskriver, at ændring fra 40 grader til 35 grader giver en frihøjde på ekstra 30 cm ved anden etages ydervægge, som dermed forhøjes. Ny bygherre vurderer, at det dermed giver bedre udnyttelse af lejlighederne, samt en bedre trivsel.

Forvaltningen vurderer, at en taghældning på 35 grader ikke proportionelt eller arkitektonisk vil passe ind med Helstedgård og ej heller med ønsket om at mime de tidligere avlslænger, som har været et ønske gennem hele lokalplanprocessen. De tidligere avlslænger tyder på at have haft en taghældning på omkring de 45 grader, hvilket er vurderet ud fra fotos. Forvaltningens anbefaling har dermed ikke ændret sig siden lokalplanforslaget.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da tillæg til kommuneplanen har været omfattet af en fordebat.

Økonomi

Overtagelsespligt - ved bevaringsværdig bebyggelse

Idet Helstedgård er bevaringsværdig, indeholder lokalplanforslaget en bestemmelse om, at den ikke må nedrives uden Randers Kommunes tilladelse.

Et fremtidigt afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, kan 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 vedligehold og udgifter til istandsættelse medfører som udgangspunkt ikke overtagelsespligt. Det medfører således ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive og opføre nyt end at bevare den eksisterende bygning.

For Helstedgård er vurderingen, at der ikke er stor sandsynlighed for, at taksationskommissionen vil kræve, at kommunen overtager bygningen, da et forbud mod nedrivning ikke vil hindre ejerne i at anvende ejendommen.

Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag til at antage, at lokalplanen med nedrivningsforbuddet giver dårligere afkastmuligheder end den hidtidige situation, eller at ejeren i øvrigt har haft grundlag for berettigede forventninger om en bedre udnyttelse af ejendommen.

Vejanlæg

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen. Bygherre bekoster selv eventuelle vejanlæg inden for lokalplanområdet.

Bilag

Referat fra borgermøde

Høringssvar

Høringssnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Forslag til ændringer af Lokalplan 680

Forslag til ændringer af tillæg_26_til_kommuneplan_2017 ved endelig vedtagelse

Punkt 69: Forslag til Lokalplan 709 Rammelokalplan og etape II for Randers Kaserne og Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 samt miljøvurdering og forslag til udbygningsaftale. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-11-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for Randers Kaserne.

Ifølge den eksisterende lokalplan kan bebyggelse etableres i op til 4 etager og maks 50% af arealet må anvendes til boligformål. Den resterende del skal ifølge den eksisterende lokalplan anvendes til erhverv. Den nye planlægning giver mulighed for, at al ny bebyggelse kan anvendes til boligformål med en mindre andel erhverv.

Forslag til lokalplan er udarbejdet som en rammelokalplan med en byggeretsgivende andel svarende til 290 boliger, hvilket svarer til to nye karreer.

Der er pt. gang i udlejningen af de 96 boliger i byggefelt 6 til indflytning sommeren 2020.

Den nye lokalplan giver byggeret til ialt 386 boliger inkl. byggefelt 6, som er opført. Den gældende lokalplan giver mulighed for ialt ca. 350 boliger som nybyggeri. Den nye lokalplan giver med etape 1 byggeret til ca 36 boliger mere, end den gældende lokalplan giver mulighed for i hele området.

Det er derfor først de efterfølgende etaper, der vil medføre en væsentlig forøgelse af boligantallet i forhold til gældende lokalplan.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået en udbygningsaftale med grundejeren om finansiering af etablering af et 4-benet lyskryds ved Mariagervej/Lucernevej. Krydset bliver primær vejadgang til og fra kasernen.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 53 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 709 og Forslag til Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 med tilhørende miljørapport godkendes til offentlig høring i 10 uger (forlænges fra 8 til 10 uger pga. sommerferien),
2. at forslag til udbygningsaftale godkendes,
3. at altaner på gadefacader maksimalt må have en dybde på 1 meter ud over facaden,
4. at altaner skal udføres i materiale/farve som har sammenhæng med de øvrige materialer på facaden.

Beslutning

- 1., 2. og 4. indstilles godkendt.
3. at indstilles godkendt med den ændring, at der tillades en dybde på 1,5 meter ud over facaden.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 12.09.2019 igangsat ny planlægning for Randers Kaserne.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 709 og Forslag til Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 samt miljøvurdering, der er i bilag 1, 2 og 3.

Planforslagene, udbygningsaftale og miljørapport skal fremlægges i offentlig høring i 10 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Høringsperioden forlænges fra 8 til 10 uger, da høringsperioden er sammenfaldende med sommerferien.

Planforslagene omfatter området for Randers Kaserne og udgør i alt et areal på ca. 15 ha. Nogle af de gamle kasernebygninger på arealet anvendes i dag til erhverv.

Den eksisterende lokalplan 359 giver kun mulighed for, at 50% af den nye bygningsmasse kan anvendes til boligformål. Omregnet til boligantal med en gennemsnitlig boligstørrelse på 65 m² giver det mulighed for ca. 350 boliger ialt. Den nye lokalplan giver byggeret til ialt 386 boliger i 3 af ialt 6 byggefeltet. Den gældende lokalplan giver mulighed for ialt 350 boliger som nybyggeri. Den nye lokalplan giver med etape 1 byggeret til ca. 36 boliger mere, end den gældende lokalplan giver mulighed for i hele området. Det er derfor først, når der igangsættes yderligere lokalplanlægning, at der vil ske en forøgelse af boligantallet i forhold til gældende lokalplan.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at alle nye bygninger kan anvendes til boligformål. Derudover kan der etableres lettere erhverv, der er forenelige med boligformål. De eksisterende bygninger i området kan anvendes til forskellige erhvervsformål.

Langs Ramblaen centralt i området kan der i karreernes stueetage etableres udadvendte funktioner som cafeer, specialbutikker med dagligvarer og udvalgsvarer.

I øvrigt er der mulighed for at etablere kulturelle formål og forlystelser som biograf, teater, museum og forsamlingslokaler. Offentlige formål som idrætsanlæg, klubber og foreninger, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, klinikker og lign. De forskellige funktioner skal være med til at understøtte bylivet i området.

Hovedbygningen og de øvrige bygninger, der bevares, kan ikke anvendes til boliger, hvilket er en præcisering i forhold til den gældende lokalplan, som ikke skelner mellem anvendelse til boliger og øvrige formål. Bygherre ønsker mulighed for at anvende hovedbygningen til boligformål. Bygherre har oplyst, at der ved ombygning vil kunne etableres ca. 89 boliger i hovedbygningen. Ombygningen vil betyde en forøgelse af det samlede boligantal ved fuld udbygning af rammelokalplanen fra ca. 800 boliger til ca. 889 boliger. Forvaltningen vurderer, at det vil kræve supplerende lokalplanlægning med detaljerede bestemmelser om, hvordan ombygningen skal ske i forhold til hovedbygningens bevaringsværdi.

Rammelokalplanen inddeles med 6 byggefeltet til karrebebyggelse samt hangargrunden til tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen giver kun byggeret for 3 byggefeltet (herunder byggefelt 6, som er ved at blive opført med indflytning i sommeren 2020), hvilket svarer til i alt ca. 290 nye boliger udover boligerne i byggefelt 6.

Rammelokalplanen skal sikre en helhed og fastlægge de overordnede fremtidige forhold indenfor området, såsom anvendelse, vej- og stisystemer, samt hvilken arkitektur der skal være gennemgående.

Derudover er rammelokalplanen med til at regulere udbygningstakten, idet de resterende 3 byggefeltet til karrebebyggelse samt hangargrunden kræver efterfølgende lokalplanlægning for at udløse byggeret.

Lokalplanen giver mulighed for nybyggeri som etageboliger i op til 5 etager og maks 16 meter. Den nye bebyggelse skal tilpasses områdets karakter og stramme geometri, som lokalplanen sikrer med bestemmelser om, at ny bebyggelse skal formes som karrebebyggelse med krav om variation i højden. Lokalplanområdet ligger i et område med karakteristisk bevaringsværdig bebyggelse, og lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser om:

- At karakteristiske hovedtræk fra de eksisterende bygningers arkitektur videreføres som principper for den nye arkitektur.
- At der sikres et samlet gennemgående princip for indretning af gader i forhold til parkering, belysning og beplantning.
- At parkering foregår i gader omkring bebyggelsen eller i parkeringskældre så gårdum friholdes til begrønning og ophold.

Forslaget indeholder bevarende bestemmelser for de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Samtidig udpeges og beskyttes bevaringsværdig beplantning.

Den eksisterende lokalplan regulerer i meget begrænset omfang ny bebyggelses arkitektur. I forbindelse med rammelokalplanen er der udarbejdet en designmanual som et bilag til lokalplanen, som er i bilag 1. Sammen med rammelokalplanen og kommende projektlokalplaner for de øvrige byggefelter har designmanualen til formål at illustrere visionen for den fysiske udvikling af Kasernen herunder arkitektoniske principper.

Altaner

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen været i dialog med ansøger om de nye bygningers arkitektur. Forvaltningen og ansøger er i dialogen ikke nået til enighed om, hvor restriktiv lokalplanen skal være omkring altaner på gadefacader på nyt byggeri.

Ansøger ønsker mulighed for at etablere påsatte altaner med en dybde på 1,5 meter ud over facaden på gadefacader og 2 meter mod gårdrum.

Ansøger har fremsendt materiale vedr. udformning af altaner, som er i bilag 4. Heri beskriver ansøger, at altanen giver mulighed for et privat udeophold på nogle af de samme måder, som hvis man havde sin egen have. Herudover beskrives nogle af de væsentligste parametre for en god altan:

- At den - på samme måde som parcelhusets have - er vendt mod solen i de timer, hvor den vil være mest i brug. Derfor er syd- og vestvendte altaner klart at foretrække.
- At størrelsen understøtter brugen. Størrelsen af altanen er afgørende for, om den kan indtages af beboeren til mange forskellige formål. Er der mulighed for at spise sin aftensmad eller læse en bog i solen om eftermiddagen, eller er det en mindre altan til kortvarig ophold.

Ansøger mener ikke, at der bør være krav om at altaner skal være indeliggende og at der skal være mulighed for at altaner mod gaden må have en dybde på op til 1,5 meter ud over facaden.

Det er forvaltningens vurdering, at altaner mod gadefacader maksimalt må have en dybde på 1 meter ud over facaden. Samtidig bør der gives mulighed for at etablere altanen som helt eller delvist indeliggende, hvilket giver mulighed for at gøre altanen dybere end 1 meter.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at de indeliggende og delvist indeliggende altaner giver mulighed for mere privatliv end en påsat altan, da det er muligt at sidde i læ i indhakked i bygningskroppen.

Til sammenligning er altanerne på byggeriet opført i byggefelt 6 lige knap 2 meter dybe. Dette opleves dominerende for facadens udtryk og set fra gadeplan forsvinder bygningens facade bag altanerne. Se billeder i bilag 5.

Det er primært gadefacaderne, der vil opleves i sammenhæng med den bevaringsværdige bebyggelse, hvorfor lokalplanen er mere restriktiv på disse facader. På gårdsiden kan der arbejdes med en mindre "formel" arkitektur med større variation i facadematerialer og påhæftede altaner med en dybde ud over facaden på maks 2 meter, hvilket svarer til ansøgers ønske.

Altanernes udformning har ikke kun betydning for kvaliteten af den enkelte altan og boligen, men også for oplevelsen af facaden som helhed. Altanerne bør ikke være det dominerende element i facaden, når den betragtes i øjenhøjde, men bør være en integreret del af facadens arkitektur og understøtte den arkitektoniske sammenhæng med den oprindelige arkitektur i kaserneområdet, hvor teglfladerne og den stringente vinduesrytme er virkemidlet.

Lokalplanforslaget indeholder desuden bestemmelse om, at der i altanernes udformning, materialevalg og farvesætning skal være en tydelig sammenhæng til den facade, altanen er en del af.

Ansøger ønsker mulighed for at udføre altaner i galvaniseret stål (som på byggefelt 6 - se billeder i bilag 5) fordi det er et robust materiale, der holder sit udseende godt over tid. Ansøger viser i bilag 6 eksempler på byggeri opført i røde/brune tegl i kombination med galvaniserede altaner.

Det er forvaltningens vurdering, at altaner der fremstår i galvaniseret stål virker som et fremmed element på en facade, hvor der ikke er anvendt galvaniseret stål andre steder. Forvaltningen vurderer derfor at lokalplanen bør indeholde bestemmelser om, at altanerne bør fremstå i materialer/farver som findes på facaden. Hvis vinduerne eksempelvis er sorte, kan altanen males sort for at indpasses i facaden og dermed blive en del af facadens udtryk. Se eksempel i bilag 7, som viser et byggeri i sporbyen hvor vinduer og altaner er udført i samme farve for at integrere altanerne i arkitekturen.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af Lokalplan 359, der udlægger området til bolig og erhvervsområde. Den gældende lokalplan fastsætter bestemmelser om, at boligandelen ikke må overstige 50% af det samlede nybyggeri. Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da der ønskes mulighed for at udnytte al nybyggeri til boliger. Derudover ønsker ansøger mulighed for at variere bebyggelsen og bygge i op til 5 etager. Den eksisterende lokalplan giver mulighed for op til 4 etager og en højde på maks 16 meter. Projektet kræver derfor at der vedtages en ny lokalplan.

Lokalplan 359 ophæves delvist ved offentliggørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 709.

Udbygningsaftale

Forvaltningen har på baggrund af flere ansøgninger om projekter i nordbyen langs Mariagervej fået udarbejdet en trafikanalyse. Den samlede vurdering af analysen er, at der bør etableres et 4-benet lyskryds ved Mariagervej/Lucernevej for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra kasernen. Lyskrydset skal etableres når de nye byggemuligheder i henhold til den nye lokalplan udnyttes.

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 virkeliggøre planlægningen. I forbindelse med denne lokalplan er der indgået en aftale med grundejeren om finansiering af etablering af et 4-benet lyskryds ved Mariagervej/Lucernevej. Krydset bliver primær vejadgang til og fra kasernen.

Forslag til udbygningsaftale er i bilag 8 og offentliggøres sammen med planforslagene.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår det maksimale etageantal og bebyggelsesprocenten. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 53 til kommuneplanen. Med tillægget ændres det maksimale etageantal fra maks 4 til maks 5 etager, og bebyggelsesprocenten ændres fra 40% til 65% for det pågældende område.

Området er omfattet af retningslinjen om støj fra Randers Skydebane, der ligger ca. 520 meter nord for Kasernen. Det er forsvarets skydebane. Forsvaret har oplyst, at såfremt der planlægges for flere boliger end den nuværende lokalplan giver mulighed for, så vil forsvaret nedlægge veto mod planen, så deres aktiviteter på skydebanen ikke risikerer at blive begrænset. Idet det primære formål med at udarbejde en ny lokalplan er at hæve boligantallet i området, er det forvaltningens vurdering, at det må forventes, at der kommer et veto i forbindelse med den offentlige høring.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget ikke har betydning for forsvarets aktiviteter på skydebanen, idet der ikke bygges boliger tættere på skydebanen, end der er i dag.

Miljøvurdering

Forvaltningen har vurderet, at planforslagene vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er udarbejdet en miljørapport, der er i bilag 3.

Miljørapporten omhandler:

- Trafikafvikling- og kapacitet: Udviklingen af området medfører en trafikmængde på 3.175 bilture i døgnet ved fuld udbygning og udnyttelse af de eksisterende bygninger til erhverv. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en realisering af rammelokalplanen der giver byggeret på 2 byggefeltet samt efterfølgende planer for de resterende byggefeltet vil have væsentlig påvirkning for det omkringliggende vejnet.

Etablering af et signalreguleret kryds ved Mariagervej/Lucernevej skal være med til at sikre, at de kapacitetsudfordringer der vil følge af udviklingen på Kasernen afhjælpes.

Miljørapporten sendes i høring samtidig med planforslagene.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da der er tale om et større nyt boligområde.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 709 - Randers Kaserne

Forslag til Tillæg 53 til kommuneplan 2017

Forslag til miljørapport - Kasernen.

Randers Kaserne - Bilag vedr udformning af altaner.pdf

Billeder byggefelt 6

Ansøgers bilag vedr materiale på altaner

Billeder altaner Sporbyen

Forslag til udbygningsaftale_Kasernen

Præsentation UU 28052020

Punkt 70: Igangsætning af planlægning for administrationsbygning på Tulipvej 1-3

01.02.05-G01-23-20

Resume

Forvaltningen har modtaget henvendelse om etablering af et nyt kontorbyggeri til administration på ejendommen Tulipvej 1-3. Der ønskes mulighed for at opføre et kontorbyggeri på 15.000 m² i op til 6 etager og en højde på op til 30 meter.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægningen sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget henvendelse om etablering af et nyt kontorbyggeri til administration på ejendommen Tulipvej 1-3.

Der ønskes mulighed for opførelse af 15.000 m² i op til 6 etager med en højde på op til 30 meter og med mulighed for fremtidig udvidelse af byggeriet. Byggeriet anslås at kunne rumme op til 500 kontorarbejdspladser.

Byggeriet placeres på Tulipvej 3, med mulighed for at skabe sammenhæng til det eksisterende administrationsbyggeri på Tulipvej 1. Der er i 2020 meddelt tilladelse til at hele det eksisterende produktionsanlæg på Tulipvej 3 kan nedrives.

Projektet vil ikke kunne opføres indenfor den eksisterende lokalplan for området, primært fordi der ønskes at bygge i en større højde end den eksisterende lokalplan giver mulighed for.

Projektet er på et tidligt stadie og der foreligger derfor ingen konkrete planer for disponeringen af området eller udformning af byggeriet.

Da ansøger ønsker at udbyde det konkrete projekt i en totalentreprisekonkurrence, med bud på det konkrete byggeris udformning, er det ønsket at der udarbejdes en lokalplan, som hovedsagelig fastlægger generelle byggeretsgivende bestemmelser, som er almindelige i erhvervslokalplaner.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 250 for Sdr. Borup, der udlægger området til erhvervsformål, såsom industri og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel, samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelseshøjde på 10 meter.

Området er delvist udbygget.

Projektet kan ikke gennemføres indenfor rammerne af den gældende lokalplan, da der ønskes mulighed for at opføre kontorbebyggelse i op til 6 etager og op til 30 meter. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan for det område som projektet omfatter. Den øvrige del af Lokalplan 250 videreføres.

Ansøgeren ønsker desuden at få aflyst den eksisterende lokalplans bestemmelse om tilslutningspligt til naturgas ved ny lokalplanlægning, idet der ønskes fjernvarmeforsyning. Der vil blive fremlagt særskilt sag efter varmeforsyningsloven vedrørende dette.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål og er omfattet af kommuneplanramme 1.10.E.1, som udlægger området til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, produktionsvirksomhed, transporttunge erhverv og lignende. Bebyggelse må ikke opføres højere end 10 meter og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100% for den enkelte ejendom.

Projektet er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår bebyggelsens højde og anvendelse. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre bygningshøjden indenfor området til maksimalt 30 meter, samt åbne mulighed for at der kan indpasses selvstændigt kontor- og serviceerhverv i området.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, som vil kunne indpasses i det eksisterende erhvervsområde miljømæssigt. Lokalplanen bør omfatte ansøgerens ejendom matr. 1ab, 1ac og 1x, Sdr. Borup By, Haslund, som vist på oversigtskort i bilag 1. Den endelige afgrænsning fastlægges i dialog med virksomheden.

Trafikalt er området velbeliggende. Som en del af de fremrykkede anlægsinvesteringer i Randers Kommune etableres et signalreguleret T-kryds ved Tulipvej/Hadstenvej. Der er allerede etableret venstresvingsbaner ind til virksomheden fra Tulipvej. Der kan blive behov for, at virksomheden på egen grund etablerer udkørselsbaner til både højre og venstre for at undgå opstuvning af den trafik, der skal køre ud på Tulipvej.

- Lokalplanen bør udlægge området til erhvervsformål med mulighed for etablering af kontor- og serviceerhverv.
- Lokalplanen bør muliggøre byggeri til kontor/administration i op til 6 etager og 30 meter.
- Lokalplanen bør hovedsageligt fastlægge generelle byggeretsgivende bestemmelser.
- Den landskabelige påvirkning bør dokumenteres i forbindelse med lokalplanlægningen.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Som en del af de fremrykkede anlægsinvesteringer i Randers Kommune etableres et signalreguleret kryds på Tulipvej/Hadstenvej.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 71: Status på Boligselskabet af 2014, maj 2020

03.10.00-G01-1-20

Resume

Sagen er en orientering om status i Boligselskabet af 2014, herunder status på de nye helhedsplaner og tomgangstab.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Boligselskabet af 2014 er under skærpet tilsyn som følge af deres sårbare økonomi og gennemførelse af helhedsplaner. Det betyder, at tilsynet med almene boliger følger boligselskabets udvikling tæt.

Boligselskabet har problemer med meget store tomgangstab. Samtidig er dispositionsfonden, der skal dække tomgangstabene, meget sårbar som følge af, at der ikke indbetales tilstrækkeligt til at dække de udgifter, der er. Det skyldes blandt andet, at afdelingerne er fritaget for at indbetale nogle ydelser til dispositionsfonden, hvorfor indbetalingerne er mindre end i andre boligselskaber. Dispositionsfonden vurderes med det nuværende tomgangstab at blive negativ med udgangen af 2021, og situationen er således ikke holdbar i længden.

I december 2019 var forvaltningen derfor til møde hos Landsbyggefonden sammen med RandersBolig, der administrerer boligselskabet, for at finde en løsning på boligorganisationens situation. I den forbindelse åbnede Landsbyggefonden op for, at boligselskabet kan søge om igangsættelse af nye helhedsplaner for afdelingerne. I forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner vil der kunne rettes op på afdelingernes og boligselskabets økonomi og findes en løsning på de store tomgangstab.

RandersBolig har siden da arbejdet med analyse af de enkelte afdelinger, herunder undersøgt baggrunden for tomgangstab og behovet for fx renovering og/eller frasalg af yderligere boliger.

Tilsynet har modtaget en statusrapport, der redegør for, hvor langt processen er. Statusrapporten er vedlagt som bilag.

Overordnet er status, at analysearbejdet er afsluttet, og RandersBolig forventer at sende ansøgning om helhedsplaner til Landsbyggefonden medio maj 2020. Samtidig søges der om suspension af afdelingernes fritagelse for at indbetale de nævnte ydelser til dispositionsfonden i 2020. Det vil give en samlet indbetaling til dispositionsfonden på yderligere 4,3 mio. kr. i 2020, hvilket vil styrke den, og dermed forlænge perioden, inden dispositionsfonden bliver negativ. Samtidig vurderes det, at afdelingernes økonomi kan bære dette.

Tilsynet følger fortsat boligselskabet og arbejdet med helhedsplanerne tæt.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Randers Kommune MAJ 2020, BS 2014.pdf

Punkt 72: Møllevænget og Storgaarden, afdeling 13, ansøgning om godkendelse af skema A til helhedsplan

03.11.00-G01-6-17

Resume

Kuben Management har på vegne af Møllevænget og Storgaarden, afdeling 13, Rosendal, søgt om godkendelse af skema A til en helhedsplan for afdelingen. Helhedsplanen har mulighed for at opnå støtte fra Landsbyggefonden som følge af regeringens ekstra bevilling til renovering af almene boliger.

Afdelingen består af 27 boliger, og helhedsplanen omfatter renovering, omdannelse og sammenlægning af boliger, så der efter renoveringen i stedet vil være 24 boliger i afdelingen.

Randers Kommune skal yde 50.000 kr. i tilskud samt stille garanti for et støttet realkreditlån på ca. 19 mio. kr., hvis helhedsplanen skal gennemføres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for renovering af boliger i Møllevænget & Storgaarden, afdeling 13 godkendes med en samlet anskaffelsessum på 27,7 mio. kr.,
2. at Randers Kommune yder tilskud i form af kapitaltilførsel på i alt 50.000 kr.,
3. at den kommunale andel af kapitaltilførselen finansieres via rammen for almene boliger,
4. at der optages ekstern finansiering i henhold til den beskrevne finansieringsplan,
5. at den forventede gennemsnitlige husleje for boligerne efter renovering på 722 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes,
6. at Randers Kommune yder garanti på 100 % for det støttede lån på 18,94 mio. kr.,
7. at anvendelse af AB18 med de i sagen oplyste fravigelser godkendes,
8. at der sker sammenlægning af boliger i henhold til det indsendte materiale, hvorved antallet af lejemål reduceres fra 27 til 24,
9. at forvaltningen for at fremme projektet mest muligt bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af anskaffelsessummen.

Beslutning

1.-9. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Møllevænget & Storgaarden, afdeling 13, Rosendal, indsendt en ansøgning om godkendelse af skema A for gennemførelse af en helhedsplan for afdelingen.

Der har igennem en årrække været et stort ønske i boligorganisationen og afdelingen om at gennemføre en helhedsplan for afdelingen, da lejemålene er nedslidte, og da der er udfordringer med tomgangsleje som følge heraf.

På grund af den store mængde sager hos Landsbyggefonden har det ikke tidligere været muligt at få tilkendt støtte til projektet, men som følge af regeringens beslutning om at afsætte ekstra midler til renovering af almene boliger på grund af COVID-19-situationen, er det nu muligt for boligorganisationen at få fremrykket projektet og komme i betragtning til at få støtte til helhedsplanen. Det kræver dog en meget hurtig behandling af sagerne, hvilket har medført, at projektet endnu ikke er godkendt af afdelingen, da der ikke har været mulighed for at afholde afdelingsmøder - ligeledes på grund af COVID-19. Organisationsbestyrelsen har dog godkendt projektet, og kommunens godkendelse vil indeholde en aftalt forudsætning om, at projektet først kan gennemføres efter en godkendelse på et afdelingsmøde, når det igen er muligt at afholde fysiske møder.

Beskrivelse af projektet

Afdeling 13, Rosendal, der er beliggende på Herman Stillingsvej 8-10, består af 27 lejemål med et samlet boligareal på i alt 2.050 kvm.

Projektet indebærer en sammenlægning og omdannelse af nogle af lejemålene, hvorfor afdelingen efter renoveringens gennemførelse vil være reduceret med 3 lejemål og fremover bestå af 24 lejemål med et uændret samlet boligareal på 2.050 kvm.

Helhedsplanen vil blandt andet betyde, at der sker opretning af byggeskader vedrørende ventilation, afrensning og bortskaffelse af miljøfarlige stoffer, nærmiljøforbedring af primært udearealer, ombygning/sammenlægning og indretning til tilgængelighedsboliger i 15 boliger samt diverse renoveringsarbejder på tag, altaner og trappeopgange.

Herudover vil helhedsplanen endvidere indeholde følgende:

- nye køkkener
- nye toiletter
- renovering eller udskiftning af varme-, vand- og elinstallationer og kloak
- nye ventilationsanlæg

Kuben Management har beregnet den fremtidige, gennemsnitlige husleje efter renoveringen til at være 722 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. Huslejen før renoveringen udgør 543 kr. pr. kvm. pr. år. Den forventede huslejestigning er således på 179 kr. pr. kvm. år, svarende til en stigning på ca. 33 %. Huslejen vil således efter renoveringens gennemførelse være ca. 4.513 kr. + forbrug om måneden for en lejlighed på 75 kvm.

Huslejestigningen er isoleret set høj, men det er tilsynets vurdering, at afdelingen forventeligt kan bære dette, blandt andet fordi det nuværende huslejeniveau er lavt for området og afdelingen ligger centralt. Det er samtidig tilsynets vurdering, at afdelingen ikke vil kunne gennemføre nærværende renovering uden finansiell støtte fra Landsbyggefonden og kommunen, da det vil medføre en så massiv huslejestigning, at det efter al sandsynlighed vil medføre øget tomgangstab som følge af manglende udlejning i afdelingen. I forbindelse med helhedsplanens gennemførelse vil der være behov for genhusning af nogle af beboere i kortere perioder. Udgiften hertil er medtaget i det samlede budget for projektet.

Projektkøkonomi

Anlægssummen for projektet er på 27.678.069 kr. inkl. moms. og består af (se endvidere vedhæftede skema A):

- Støttet arbejde: 18.944.105 kr., fordelt på
 - opretning af byggeskade 2.632.692 kr.
 - miljøarbejder 674.670 kr.
 - ombygning/sammenlægning 5.704.041 kr.
 - tilgængelighed 9.932.702 kr.
- Ustøttet arbejde: 8.733.964 kr., fordelt på
 - Modernisering og vedligeholdelse: 3.000.000 kr.
 - Ekstraordinære modernisering og vedligehold: 5.733.964 kr.

Projektet finansieres i henhold til den fremlagte finansieringsplan således:

- støttet lån: 18.944.105 kr.
- ustøttet lån: 7.763.964 kr.

- tilskud fra Landsbyggefonden: 540.000 kr.
- Egen trækningsret: 180.000 kr.
- Kapitaltilførsel (1/5-ordning): 250.000 kr.

Samlet finansiering: 27.678.069 kr.

Det er en forudsætning for projektet gennemførelse og Landsbyggefondens støtte til projektet, at kommunen godkender lånehjemtagelserne samt stiller kommunal garanti for den del af det støttede lån, der går ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil blive fastlagt i forbindelse med færdigmelding af renoveringsarbejderne, men det må forventes, at kommunen skal yde 100 % garanti for det støttede lån, svarende til 18.944.105 kr. Landsbyggefonden yder regaranti på 50 % af det støttede lån. da det er en del af den støttede del af helhedsplanen.

Ud over garanti for det støttede lån, er det ligeledes en forudsætning, at kommunen medvirker i kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen. Det betyder, at kommunen skal betale 1/5 af 250.000 kr., svarende til 50.000 kr. i form af et rente- og afdragsfrit lån. De øvrige andele af kapitaltilførslen betales af hhv. boligorganisationen (1/5), realkreditinstituttet (1/5) og Landsbyggefonden (2/5).

Beboerdemokratisk vedtagelse

Organisationsbestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden har på bestyrelsesmøde den 12. maj 2020 godkendt projektet og helhedsplanen. Det har som beskrevet ovenfor ikke været muligt at afholde afdelingsmøde, hvorfor projektet og helhedsplanen, og herunder huslejestigningen, ikke er godkendt af afdelingen endnu. Der vil blive afholdt afdelingsmøde, så snart det er muligt igen at gennemføre fysiske møder med mange deltagere.

På grund af regeringens ekstrabevilling er der mulighed for at fremrykke projektet i Landsbyggefonden, men vurderingen er, at det er en kortvarig mulighed. Der er derfor en forståelse mellem Landsbyggefonden, boligorganisationen, RandersBolig og Randers Kommune om, at skema A for projektet behandles trods manglende afdelingsgodkendelse. Det er samtidig aftalt, at der ikke ansøges om skema B, og projektet dermed ikke realiseres, medmindre afdelingen stemmer for dette. Forvaltningen vurderer, at dette under de givne omstændigheder er en acceptabel proces for godkendelse af sagen.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til skema A, skal kommunen stille som betingelse, at bygherren 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 i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Kuben Management har begrundet ønsket om fravigelser med 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 den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af anskaffelsessummen.

Økonomi

Med godkendelse af skema A forudsættes det samtidigt, at Randers Kommune stiller 100 % kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Lånet udgør 18.944.105 kr. Landsbyggefonden stiller en regaranti på 50 % af garantiens størrelse.

Derudover er der krav om, at Randers Kommune deltager i kapitaltilførslen på i alt 250.000 kr. i henhold til 1/5-ordningen. Det betyder, at Randers Kommune skal yde et rente- og afdragsfrit lån på 50.000 kr., svarende til en 1/5 af den samlede kapitaltilførsel. De øvrige dele ydes af henholdsvis boligorganisationen (1/5 i tilskud), Realkreditinstituttet (1/5 i lån) og Landsbyggefonden (1/5 i tilskud og 1/5 i lån).

Beløbet på 50.000 kr. tages af rammen for almene boliger.

Bilag

Punkt 73: Ansøgning om godkendelse af projekt med renovering af 152 almene boliger

03.02.00-P19-4-15

Resume

Kuben Management har på vegne af Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, afdeling 1, søgt om godkendelse af skema A til en helhedsplan for afdelingen. Helhedsplanen har mulighed for at opnå støtte fra Landsbyggefonden som følge af regeringens ekstra bevilling til renovering af almene boliger.

Afdelingen består af 152 boliger, og helhedsplanen omfatter renovering, omdannelse og sammenlægning af boliger, så der efter renoveringen i stedet vil være 137 boliger i afdelingen.

Randers Kommune skal yde 200.000 kr. i tilskud samt stille garanti for et støttet realkreditlån på ca. 69,7 mio. kr., hvis helhedsplanen skal gennemføres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for renovering af boliger i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, afdeling 1, godkendes med en samlet anskaffelsessum på 92,7 mio. kr.,
2. at Randers Kommune yder tilskud i form af kapitaltilførsel på i alt 200.000 kr.,
3. at den kommunale andel af kapitaltilførselen finansieres via rammen for almene boliger,
4. at der optages ekstern finansiering i henhold til den beskrevne finansieringsplan,
5. at den forventede gennemsnitlige husleje for boligerne efter renovering på 734 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes,
6. at Randers Kommune yder garanti på 100 % for det støttede lån på 69,7 mio. kr.,
7. at anvendelse af AB18 med de i sagen oplyste fravigelser godkendes,
8. at der sker sammenlægning af boliger i henhold til det indsendte materiale, hvorved antallet af lejemål reduceres fra 152 til 137,
9. at forvaltningen for at fremme projektet mest muligt bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af anskaffelsessummen.

Beslutning

1.-9. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, afdeling 1, indsendt en ansøgning om godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan for afdelingen (skema A).

Det har igennem en årrække været et stort ønske i boligorganisationen og afdelingen at gennemføre en helhedsplan for afdelingen, da lejemålene er nedslidte, og da der er udfordringer med tomgangsleje som følge heraf.

På grund af den store mængde sager hos Landsbyggefonden har det ikke tidligere været muligt at få tilkendt støtte til projektet, men som følge af regeringens beslutning om at afsætte ekstra midler til renovering af almene boliger på grund af COVID-19-situationen, er det nu muligt for boligorganisationen at få fremrykket projektet og komme i betragtning til at få støtte til helhedsplanen. Det kræver dog en meget hurtig behandling af sagerne, hvilket har medført, at projektet endnu ikke er godkendt af afdelingen, da det ikke har været muligt at afholde afdelingsmøder - ligeledes på grund af COVID-19. Organisationsbestyrelsen har dog godkendt projektet, og kommunens godkendelse vil indeholde en aftalt forudsætning om, at projektet først kan gennemføres efter en godkendelse på et afdelingsmøde, når det igen er muligt at afholde fysiske møder.

Boligforeningen har samtidig indsendt en ansøgning om opførelse af 11 nye lejemål i den delvist uudnyttede tagetage samt i et erhvervslejemål, der ønskes ombygget til boliger. Denne ansøgning behandles i en selvstændig sag, da helhedsplanen kan gennemføres uafhængigt af nybyggeri. Der er dog god sammenhæng i de to sager, da opførelse af 11 nye lejemål vil understøtte formålet med helhedsplanen. De nye boliger vil være med til at nedsætte tomgangstabet i boligorganisationen (klubværelser) samt medvirke til at afholde udgiften til tagudskiftning, hvilket vil medføre en lavere huslejestigning for de eksisterende boliger, end det ellers vil være tilfældet.

Endelig vil 11 nye boliger være med til at styrke og konsolidere boligorganisationens økonomi fremover, da de 11 nye lejemål vil bidrage til boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital på linje med de øvrige lejemål.

Beskrivelse af renoveringsprojektet

Afdeling 1, der er beliggende i en sammenhængende karré med adresser på Sjællandsgade, Jyllandsgade, Chr. Hauns Allé og Viborgvej, består af 152 lejemål med et samlet boligareal på ca. 10.468 kvm.

Projektet indebærer en sammenlægning og omdannelse af nogle af lejemålene, hvorfor afdelingen efter renoveringens gennemførelse vil være reduceret med 15 lejemål og fremover bestå af 137 lejemål med et samlet boligareal på ca. 10.570 kvm., hvilket er et øget areal på forventet i alt ca. 102 kvm.

Helhedsplanen vil blandt andet betyde, at der sker en udskiftning af tag, nyt ventilationsanlæg, nærmiljøforbedring af primært udearealer, ombygning/sammenlægning og indretning af tilgængelighedsboliger i 29 boliger samt ombygning og sammenlægning af yderligere 25 boliger.

Herudover vil helhedsplanen endvidere indeholde følgende (baseret på behov i det enkelte lejemål):

- nye køkkener
- nye toiletter
- renovering eller udskiftning af varme-, vand- og elinstallationer og kloak
- udskiftning af vinduer og døre

Kuben Management har beregnet den fremtidige, gennemsnitlige husleje efter renoveringen til at være 734 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. Huslejen før renoveringen udgør 694 kr. pr. kvm. pr. år. Den forventede huslejestigning er således på 40 kr. pr. kvm. år, svarende til en stigning på ca. 6 %. Huslejen vil således efter renoveringens gennemførelse være ca. 4.588 kr. + forbrug om måneden for en lejlighed på 75 kvm.

Det er tilsynets vurdering, at afdelingen forventeligt kan bære den beregnede huslejestigning, blandt andet på grund af afdelingens centrale beliggenhed. Det er samtidig tilsynets vurdering, at afdelingen ikke vil kunne gennemføre nærværende renovering uden finansiel støtte fra Landsbyggefonden og kommunen, da det vil medføre en så massiv huslejestigning, at det efter al sandsynlighed vil medføre øget tomgangstab som følge af manglende udlejning i afdelingen.

I forbindelse med helhedsplanens gennemførelse vil der være behov for genhusning af nogle af beboere i kortere perioder. Udgiften hertil er medtaget i det samlede budget for projektet.

Projektøkonomi

Anlægssummen for projektet er på 92.697.841 kr. inkl. moms. og består af (se endvidere vedhæftede skema A):

- Støttet arbejde: 69.694.025 kr., fordelt på
 - opretning af byggeskader 18.985.730 kr.
 - miljøarbejder 3.799.913 kr.
 - ombygning/sammenlægning 29.548.812 kr.
 - tilgængelighed 17.359.570 kr.

- Ustøttet arbejde: 23.003.816 kr., fordelt på
 - Modernisering og vedligeholdelse: 18.000.000 kr.
 - Ekstraordinære modernisering og vedligehold: 5.003.816 kr.

Projektet finansieres i henhold til den fremlagte finansieringsplan således:

- støttet lån: 69.694.025 kr.
- ustøttet lån: 17.923.816 kr.
- tilskud fra landsdispositionsfonden: 3.060.000 kr.
- Egen trækningsret: 1.020.000 kr.
- Kapitaltilførsel (1/5-ordning): 1.000.000 kr.

Samlet finansiering: 92.697.841 kr.

Det er en forudsætning for projektet gennemførelse og Landsbyggefondens støtte til projektet, at kommunen godkender lånehjemtagelserne samt stiller kommunal garanti for den del af det støttede lån, der går ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil blive fastlagt i forbindelse med færdigmelding af renoveringsarbejderne, men det må forventes, at kommunen skal yde 100 % garanti for det støttede lån, svarende til 69.694.025 kr. Landsbyggefonden yder regaranti på 50 % af det støttede lån, da det er en del af den støttede del af helhedsplanen.

Ud over garanti for det støttede lån, er det ligeledes en forudsætning, at kommunen medvirker i kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen. Det betyder, at kommunen skal betale 1/5 af 1.000.000 kr., svarende til 200.000 kr. i form af et rente- og afdragsfrit lån. De øvrige andele af kapitaltilførselen betales af hhv. boligorganisationen (1/5), realkreditinstituttet (1/5) og Landsbyggefonden (2/5).

Beboerdemokratisk vedtagelse

Organisationsbestyrelsen i Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 har på bestyrelsesmøde den 12. maj 2020 godkendt projektet og helhedsplanen. Det har som beskrevet ovenfor ikke været muligt at afholde afdelingsmøde, hvorfor projektet og helhedsplanen, og herunder huslejestigningen, ikke er godkendt af afdelingen endnu. Der vil blive afholdt afdelingsmøde, så snart det er muligt igen at gennemføre fysiske møder med mange deltagere.

På grund af regeringens ekstrabevilling er der mulighed for at fremrykke projektet i Landsbyggefonden, men vurderingen er, at det er en kortvarig mulighed. Der er derfor en forståelse mellem Landsbyggefonden, boligorganisationen, RandersBolig og Randers Kommune om, at skema A for projektet behandles trods manglende afdelingsgodkendelse. Det er samtidig aftalt, at der ikke ansøges om skema B, og projektet dermed ikke realiseres, medmindre afdelingen stemmer for dette. Forvaltningen vurderer, at dette under de givne omstændigheder er en acceptabel proces for godkendelse af sagen.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til skema A, skal kommunen stille som betingelse, at bygherren 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 i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Kuben Management har begrundet ønsket om fravigelser med 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 den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af anskaffelsessummen.

Økonomi

Med godkendelse af skema A forudsættes det samtidigt, at Randers Kommune stiller 100 % kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Lånet udgør 69.694.025 kr. Landsbyggefonden stiller en regaranti på 50 % af garantiens størrelse.

Derudover er der krav om, at Randers Kommune deltager i kapitaltilførslen på i alt 1.000.000 kr. i henhold til 1/5-ordningen. Det betyder, at Randers Kommune skal yde et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr., svarende til en 1/5 af den samlede kapitaltilførsel. De øvrige dele ydes af henholdsvis boligorganisationen (1/5 i tilskud), Realkreditinstituttet (1/5 i lån) og Landsbyggefonden (1/5 i tilskud og 1/5 i lån).

Beløbet på 200.000 kr. finansieres af rammen for almene boliger.

Bilag

2020-05-14 BOSSINF Skema A.pdf

Punkt 74: Ansøgning om godkendelse af 11 nye almene familieboliger

03.02.10-P19-1-20

Resume

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 har sendt ansøgning om godkendelse til opførelse af almene boliger i delvist uudnyttet tagetage i deres eksisterende afdeling 1 (skema A). Projektet er sammenhængende med gennemførelse af helhedsplan i afdeling 1, som der søges om i særskilt sag.

Projektet omfatter opførelse af 11 almene familieboliger til en samlet anskaffelsessum på 13,7 mio. kr. inkl. moms.

Randers Kommune forudsættes at yde grundkapitallån samt at stille kommunal garanti for dele af realkreditbelåningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for opførelse af 11 almene familieboliger godkendes med en anskaffelsessum på 13,7 mio. kr. inkl. moms
2. at den foreløbige beregnede gennemsnitlige husleje for boligerne på 884 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitallån på 1,1 mio. kr. godkendes
4. at det kommunale grundkapitallån finansieres via rammen for almene boliger
5. at Randers Kommune stiller en kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien kan udgøre op til 100 % af realkreditlånets størrelse.
6. at forvaltningen for at fremme projektet mest muligt bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af rammebeløbet

Beslutning

1.-6. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 (RAB), afdeling 2, sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 11 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 668 kvm.

Boligorganisationen består i dag alene af 1 afdeling, og de nye boliger skal opføres i den eksisterende afdeling 1's delvist uudnyttede tagetage samt i eksisterende erhvervslejemål, som samtidig nedlægges.

Nybyggeriet planlægges at blive gennemført som et sideordnet projekt samtidig med gennemførelsen af den af Landsbyggefonden støttede helhedsplan for afdeling 1, som der søges om i særskilt sag. Det er således en forudsætning for, at nærværende byggeri kan gennemføres, at det bliver gennemført som et sideordnet projekt til helhedsplanen i afdeling 1.

Der er god sammenhæng imellem helhedsplanen og nybyggeriet, da opførelse af 11 nye lejemål vil understøtte formålet med helhedsplanen. De nye boliger vil være med til at nedsætte tomgangstabet i boligorganisationen (erhvervslejemålet) samt medvirke til at afholde udgiften til tagudskiftning, hvilket vil medføre en lavere huslejestigning for de eksisterende boliger, end det ellers vil være tilfældet.

Endelig vil byggeri af de 11 nye boliger være med til at styrke og konsolidere boligorganisationens økonomi fremover, da de 11 nye lejemål vil bidrage til boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital på linje med de øvrige lejemål.

Som følge af regeringens beslutning om at afsætte ekstra midler til renovering af almene boliger på grund af COVID-19-situationen, er det muligt for boligorganisationen at få fremrykket helhedsplanen. Det kræver dog en meget hurtig behandling af sagerne, hvilket har medført, at projektet endnu ikke er godkendt af afdelingen, da det ikke har været muligt at afholde afdelingsmøder - ligeledes på grund af COVID-19. Organisationsbestyrelsen har dog godkendt projektet på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 18. maj 2020.

Kommunens godkendelse af dette skema A vil indeholde en aftalt forudsætning om, at projektet først kan gennemføres efter en godkendelse på et afdelingsmøde, når det igen er muligt at afholde fysiske møder.

Beskrivelse af projektet

De 11 nye boliger på i alt 668 kvm. etableres ved nedlæggelse og ombygning af arealer med adresse på Viborgvej, som på nuværende tidspunkt er et erhvervslejemål, udnyttelse af de delvist uudnyttede tagetager samt nedlæggelse af en række små klubværelser og pulterrum i tagetagerne på Chr. Hauns Allé 1-3, Sjællandsgade 21 og 32 samt Jyllandsgade 1, 3A og 3B. I forbindelse med nedlæggelse af pulterrum er der fundet erstatningsrum i kælderen til de berørte lejligheder.

Boligerne bliver mellem 45-93 kvm. med et gennemsnitligt boligareal på 61 kvm.

Klubværelserne genererer i dag tomgangstab i boligorganisationen, da de er små og utidssvarende. Erhvervslejemålet er pt. udlejet, men hvis lejemålet opsiges, vurderes det at være vanskeligt at genudleje på grund af den utidssvarende størrelse og stand. Ombygning af disse lejemål til nye boliger vil derfor være med til at fremtidssikre boligorganisationen og dens økonomi.

RAB har oplyst en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 884 kr. pr. kvm. pr. år, excl. forbrug af vand, varme og el, men inkl. driftsomkostninger. Det svarer til en månedlig husleje på 5.525 kr. + forbrug for en lejlighed på 75 kvm. Dette vurderes at være et acceptabelt niveau, ikke mindst henset til boligorganisationens centrale placering i midtbyen og tæt på banegården.

I forbindelse med byggeprojektets afslutning og ibrugtagning af de nye boliger, sammenlægges den nye afdeling 2 med den eksisterende afdeling 1. Baggrunden for, at nybyggeriet sker i en selvstændig afdeling er at friholde den eksisterende afdeling for enhver økonomisk risiko ved byggeri. Ved sammenlægningen vil der blive gennemført huslejeudligning ved over en årrække at tilpasse lejen under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi, hvilket er i overensstemmelse med reglerne indenfor almenboliglovgivningen.

Projektøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 13.668.000 kr. inkl. moms.

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

- Støttede lån (realkredit) 90 %: 12.301.100 kr.
- Kommunal grundkapitaltilskud 8 %: 1.093.500 kr.
- Beboerindskud 2 %: 273.400 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 fastlagte maksimumbeløb for 2020 for familieboliger inkl. energitillæg.

Randers Kommunes tilskud i form af grundkapital udgør 8 % af anskaffelsessummen, da det er familieboliger med en gennemsnitsstørrelse på mindre end 90 kvm. Der er ikke tidligere afsat midler til dette nybyggeri i forbindelse med en prioriteringssag, da der ikke er tale om et uafhængigt nyt byggeri. Grundkapitallånet kan imidlertid indeholdes i den allerede bevilgede ramme til almene boliger.

Ud over det kommunale grundkapitaltilskud skal kommunen ved nyopførelse af alment boligbyggeri endvidere stille garanti for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er endnu ikke beregnet af realkreditinstituttet og må derfor forudsættes at kunne udgøre op til 100 % af lånets størrelse.

Særligt vedrørende grundkøbesum

Grundkøbesummen oplyses at være 1.935.000 kr. inkl. moms, svarende til en gennemsnitlig pris pr. bruttoetagemeter på 2.897 kr. inkl. moms og tilslutningsafgifter, hvilket svarer til en pris pr. bruttoetagemeter på

2.317 kr. excl. moms, men inkl. tilslutningsafgifter.

Randers Kommune skal ved godkendelse til etablering af alment byggeri påse, at grundkøbesummen svarer til grundens værdi i handel og vandel (markedsprisen). Forvaltningen vurderer, at den oplyste grundkøbesum er i overensstemmelse med markedsprisen.

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. maj 2020 på 0,16 %, 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 almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Kommunen skal endvidere stille som betingelse, at bygherren 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 i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Kuben Management har begrundet ønsket om fravigelser med 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 den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af rammebeløbet.

Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitallån blive 1.093.500 kr.

Grundkapitallånet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal garanti for realkreditlånet på 12.301.100 kr. for den del af realkreditbelåningen, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er endnu ikke beregnet af realkreditinstituttet og må derfor forudsættes at kunne udgøre op til 100 % af lånets størrelse.

Bilag

BOSSINF Skema A

Punkt 75: Budgetopfølgning pr. 31. marts 2020 for udviklingsudvalgets bevillingsområder

00.30.00-S00-5-20

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. marts 2020.

Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg.

Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2020-23.

Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 15. juni 2020.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der fremrykkes rådighedsbeløb på 1,09 mio. kr. i indtægt fra 2022 til 2020 vedrørende tilskud fra EU på projektet Coast to Coast Klimabåndet/Randers Fjord,
2. at der afsættes rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling på 0,24 mio. kr. til salgsindtægter ifm. grundsalg på Granvænget i Fårup samt rådighedsbeløb og anlægsbevilling til handelsomkostningerne på 0,01 mio. kr. Nettoprovenuet tilgår rammen for salg af grunde, boligformål,
3. at der afsættes rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling på 0,20 mio. kr. til salgsindtægt ifm. salg af grund på Koglevej i Uggelhuse. Provenuet tilgår rammen for salg af grunde, boligformål,
4. at der afsættes rådighedsbeløb på 2,65 mio. kr. til salgsindtægter ifm. salg af grunde i etape 1 af lokalplan 351 Lindholt. Provenuet tilgår rammen for salg af grunde, boligformål,
5. at der afsættes rådighedsbeløb på 6,55 mio. kr. til salgsindtægter og 0,19 mio. kr. til salgsudgifter ifm. salg af grunde i etape 2 af lokalplan 503 Lindholt samt at anlægsbevillingerne reguleres ift. faktiske udgifter og indtægter. Nettoprovenuet tilgår rammen for salg af grunde, boligformål,
6. at rådighedsbeløb til salgsindtægter og salgsudgifter ifm. salg af grunde i etape 3 af lokalplan 503 Lindholt nedjusteres med henholdsvis 3,06 mio. kr. og 0,73 mio. kr. samt at anlægsbevillingerne reguleres ift. faktiske udgifter og indtægter. Nettomindreprovenuet finansieres af rammen for salg af grunde, boligformål,
7. at der afsættes rådighedsbeløb på 0,71 mio. kr. til salgsindtægter ifm. salg af grunde på Mads Nielsensvej i Langå samt at anlægsbevillingerne reguleres ift. faktiske udgifter og indtægter. Provenuet tilgår rammen for salg af grunde, boligformål,
8. at der afsættes rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling til salgsindtægten på 4,08 mio. kr. ifm. salg af grund på Markedspladsen samt rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsudgifterne på 0,30 mio. kr. Nettoprovenuet tilgår rammen for salg af grunde, boligformål,
9. at der afsættes rådighedsbeløbet på -0,6 mio. kr. årligt på rammen for salg af grunde, boligformål til udmøntning af besparelse på tinglysningsafgifter ved grundsalg,
10. at budgetopfølgningen godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

1.-10. at godkendt.

Sagsfremstilling

Drift

Opfølgningen viser samlet set et forventet regnskab på 19,6 mio. kr., hvilket betyder et merforbrug på 1,9 mio.

kr., som dækkes af overførsler fra tidligere år på 3,9 mio. kr. Overførslerne til 2021 forventes således at udgøre en opsparring på 2 mio. kr.

Mio. kr.	Opr. budget (1)	Korr. budget ex overf. (2)	Bevil- lings- ansøg- ning (3)	Korr. budget eks overf. (4) = 2+3	Forven- tet regn- skab (5)	Årets resultat (afvi- gelse) (6) = 5-4	Overf. fra 2019 (7)	Forv. overf. til 2021 i alt (8)=6+7
Erhvervsservice og iværksætteri	9,6	10,3	0,0	10,3	12,5	2,2	-3,7	-1,5
Turisme	5,7	5,7	0,0	5,7	5,8	0,1	0,0	0,0
Byudvikling	1,8	1,8	0,0	1,8	1,3	-0,4	-0,1	-0,6
Driftsudgifter i alt	17,0	17,7	0,0	17,7	19,6	1,9	-3,9	-2,0

(- angiver mindreforbrug i kolonne 6-8)

For Erhvervsservice og iværksætteri forventes anvendt 12,5 mio. kr., svarende til et merforbrug på 2,2 mio. kr. Det betyder, at overført restbevilling reduceres fra 3,7 mio. kr. til 1,5 mio. kr.

Fra Erhvervs- og udviklingspuljen beviliges midler til forskellige initiativer og projekter.

Da projekterne ofte er flerårige, vil der være en tidsforskydning fra bevilling til brug af midlerne. Det gør sig f.eks. gældende for Projekt Randers Maker City og projekt Internationaliseringsinitiativer. I 2020 forventes overførslen af midler nedbragt med 2,2 mio. kr.

På Turisme-området forventes et forbrug på 5,8 mio. kr., hvilket stort set svarer til budgettet. Der forventes derfor ingen overførsel til 2021.

Byudvikling dækker driftssikring af boligbyggeri, EU-projektet Coast to Coast samt agenda 21. Samlet forventes et mindreforbrug på 0,4 mio. kr. og dermed en overførsel af opsparring til 2021 på 0,6 mio. kr. For EU-projektet får vi først yderligere tilskud hjem, når projektet er afsluttet, hvorfor der kun forventes udgifter i 2020.

Anlæg, skattefinansieret

På det skattefinansierede område ligger bevillinger vedrørende salg af fast ejendom samt bevillinger til Byen til Vandet, Coast to Coast Klimabåndet/Randers Fjord samt infrastrukturplan.

Der forventes i 2020 en nettoanlægsudgift på 6,5 mio. kr., hvilket kan forklares med, at der forventes udgifter til Byen til Vandet på netto 7,8 mio. kr. og indtægter for salg af fast ejendom på netto 2,1 mio. kr. Samlet giver dette et årsresultat på 6,9 mio. kr. og en overførsel til 2021 på 12,8 mio. kr.

Mio. kr.	Opr. budget (1)	Korr. budget ex overf. (2)	Bevil- lings- ansøg- ning (3)	Korr. budget eks overf. (4) = 2+3	Forventet regnskab (5)	Årets resultat (afvi- gelse) (6) = 5-4	Overf. fra 2019 (7)	Forv. overf. til 2021 i alt (8)=6+7
Skattefinansieret anlæg	14,7	14,5	-1,1	13,4	6,5	-6,9	-5,9	-12,8
Anlægsudgifter i alt	14,7	14,5	-1,1	13,4	6,5	-6,9	-5,9	-12,8

(- angiver mindreforbrug i kolonne 6-8)

Anlæg, jordforsyning

Årets resultat viser en forventning om nettomerindtægter på 10,3 mio. kr., således at der forventes overført 92,3 mio. kr. til 2021.

Mio. kr.	Opr. budget (1)	Korr. budget ex overf. (2)	Bevil- lings- ansøg- ning (3)	Korr. budget eks overf. inkl. TB 31/3 (4) = 2+3	Forventet regnskab (5)	Årets resul- tat (afvigelse) (6) = 5-4	Overf. fra 2019 (7)	Forv. overf. til 2021 i alt (8)=6+7
Salg af grunde	-22,6	-27,1	-0,6	-27,7	-50,7	-23,0	8,8	-14,3
Byggemodning	11,7	11,7	0,0	11,7	24,5	12,7	-90,7	-78,0
Jordforsyning netto	-10,8	-15,3	-0,6	-15,9	-26,2	-10,3	-81,9	-92,3

(- angiver mindreforbrug i kolonne 6-8)

Der er i 2020 gennemført flere salg, som er besluttet for nogle år siden med Kærsmindeområdet og Markedspladsen som de største. For disse gælder, at vi har godkendt skema B i 2020, og derfor er salget af disse arealer gået igennem.

Derudover er der en del nye udstykninger på vej: Parcelhusgrunde i Kærsmindeområdet, Munkdrup, Dronningborg og de sidste grunde i Romalt. Forventningen er, at der vil blive solgt en del i disse områder. Dog er effekten af corona svær at forudsige.

Økonomi

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

Bevillingsændringer, skattefinansieret anlæg

På området ønskes foretaget følgende bevillingsmæssige ændringer.

	Rådighedsbeløb				Anlægsbevilling
	Mio. kr.	2020	2021	2022	2023
C2C CCKlimabåndet/Randers Fjord		-1,09		1,09	0,00
Tillægsbevillingsansøgning i alt		-1,09	0,00	1,09	0,00

Rådighedsbeløb

C2C CC Klimabåndet og Randers Fjord:

På EU-projektet C2C CC Klimabåndet/Randers Fjord fremrykkes indtægtsbudget fra 2022 til 2020, da regionen har ændret praksis for udbetaling af tilskud fra EU. I stedet for, at der udbetales efter en procentvis rate hvert andet år, har regionen udbetalt tilskud ift. afholdte udgifter - dog med en max udbetalingsgrænse på 80%. Randers Kommune har pt. fået udbetalt 80% af det forventede tilskud, resten udbetales først, når projektet er afsluttet.

Bevillingsændringer, jordforsyning

På området ønskes foretaget følgende bevillingsmæssige ændringer.

	Rådighedsbeløb				Anlægsbevilling
	Mio. kr.	2020	2021	2022	2023
Granvænget Fårup, salgsindtægter		-0,24			-0,24
Granvænget Fårup, handelsomkostninger		0,01			0,01
Koglevej, Uggelhuse, salgsindtægter		-0,20			-0,20
Lokalplan 351, Lindholt etape 1, salgsindtægter		-2,65			
Lokalplan 503, Lindholt etape 2, salgsindtægter		-6,55			3,94
Lokalplan 503, Lindholt etape 2, handelsomkostninger		0,19			0,34
Lokalplan 503, Lindholt etape 3, salgsindtægter		3,06			-4,56
Lokalplan 503, Lindholt etape 3, handelsomkostninger		-0,73			-0,67
Mads Nielsensvej i Langå, 19 pcl, salgsindtægter		-0,71			-1,43
Mads Nielsensvej i Langå, 19 pcl, handelsomkostninger					0,10
Markedspladsen, salgsindtægt		-4,08			-4,08
Markedspladsen, salgsudgifter		0,30			0,30
Salg af grunde, boligformål, ramme, salgsindtægter		10,77	-0,6	-0,6	-0,6
Salg af grunde, boligformål, ramme, omkostninger		0,23			
Tillægsbevillingsansøgning i alt		-0,6	-0,6	-0,6	-6,52

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger

Granvænget Fårup, salg: Der søges rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsindtægter og handelsomkostninger vedrørende salg af 3 grunde i 2019.

Koglevej, Uggelhuse, salg: Der søges rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsindtægt vedrørende salg af grund i 2019.

Lokalplan 503, Lindholt etape 2, salg: Der søges rådighedsbeløb til salgsindtægter og handelsomkostninger i 2019. Anlægsbevillingsbevillinger reguleres ift. faktiske indtægter og omkostninger.

Lokalplan 503, Lindholt etape 3, salg: Der søges rådighedsbeløb til salgsindtægter og handelsomkostninger. Anlægsbevillingsbevillinger reguleres ift. faktiske indtægter og omkostninger.

Mads Nielsensvej i Langå, 19 pcl, salg: Der søges rådighedsbeløb til salgsindtægter vedrørende salg af grund i 2019 og forventet salg i 2020 og anlægsbevilling til salgsindtægter og handelsomkostninger i perioden 2018-2020.

Markedspladsen, salg: Der søges rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsindtægter og handelsomkostninger vedrørende salg grund til Domea.

Rådighedsbeløb

Lokalplan 351, Lindholt etape 1, salg: Der søges rådighedsbeløb til salgsindtægter vedrørende salg af grunde i 2019 og forventet salg i 2020.

Salg af grunde, boligformål, ramme: Provenue fra salg af grunde og reguleringer af rådighedsbeløb tilgår/finansieres af rammen. Nettoudgiften på 0,6 mio. kr. i 2020-2023 vedrører udmøntning af besparelse på tinglysningsafgifter ved grundsalg vedtaget ifm. budget 2020-2023.

Punkt 76: Udviklingsudvalgets ønsker til budget 2021-2024

00.30.00-S55-17-20

Resume

Som en del af budgetproceduren har fagudvalgene mulighed for at komme med ønsker til budget 2021-2024. Udviklingsudvalgets ønsker drøftes indledningsvist på dette møde med henblik på fremsendelse af ønsker efter udvalgets møde d. 18. juni.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalgets ønsker og forslag drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget fremsendte følgende ønsker til budget 2020-2023, der fortsat er relevante:

Klimabroen

Klimabroen er en central forudsætning for realisering af Byen til Vandet, idet broforbindelsen sikrer trafikmæssig aflastning af Randers bro, sikrer vejadgang til den østlige del af pieren med henblik på byudvikling af området samt medvirker til at klimasikre Randers midtby.

Finansieringen af Klimabroen forudsættes at ske via egenfinansiering (opsparing), men der arbejdes også for at sikre statslig medfinansiering eller låneadgang.

Til brug for dialogen med folketingets partier forud for infrastrukturforhandlingerne har Cowi udarbejdet en analyse af anlægsprojektets samfundsøkonomiske betydning. Analysen tager udgangspunkt i den trafikmodel, som staten bruger til at prioritere midler til infrastrukturprojekter af national/regional betydning. Analysen viser, at der er tale om et enestående projekt med en meget høj samfundsøkonomisk værdi som følge af de afledte besparelser for borgere og kommune i form af sparet tid, sparede kilometer og sparede udgifter til udbedring af skader som følge af oversvømmelser.

Klimabroen er i økonomimodellen for Byen til Vandet forudsat etableret i starten af 2030'erne. Det er i samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Randers Havn aftalt, at Byrådet senest i 2026 træffer bindende beslutning om etablering af broen (og anviser fuld finansiering hertil).

Det justerede anlægsoverslag fra 2019 for etablering af Klimabroen med gennemsejlingsmulighed for skibe op til 100 meter lyder på 552 mio. kr. (2019-pl). Hvis større skibe skal kunne sejle igennem, vil udgifterne til broen være ca. 90 mio. kr. højere.

Finansiering af Klimabroen er indarbejdet med en stigende profil i den 10-årige investeringsplan. I budgetaftalen for 2020-2023 blev det desuden aftalt, at den automatiske låneadgang, som følger af havnens kontantfinansierede anlægsinvesteringer, udnyttes og tilføres opsparingen til Klimabroen.

Der er i budgetperioden 2020-2023 afsat i alt 65 mio. kr. til etablering af Klimabroen samt 38,5 mio. kr. i låneoptag. I alt således ca. 104 mio. kr.

Hertil kommer forventeligt yderligere låneoptag i 2020-2023 i takt med, at Randers Havn investerer yderligere i det nye havneområde.

Midtbystrategi - 2-4. mio. kr. årligt

Se særskilt sag.

Havnevejen - 16 mio. kr. i 2022

I budget 2020-2023 blev der afsat 15 mio. kr. til Havnevejen i 2023. Samtidig blev forvaltningen bedt om at

igangsætte arbejdet. Såfremt arbejdet ikke standses, vil anlægget af vejen kunne finde sted i 2021 og 2022. Det vil forudsætte, at de 15 mio. kr. i 2023 fremrykkes til 2021.

Bilag

10. Udviklingsudvalget drift.pdf

Samfundsøkonomisk vurdering af Klimabroen.pdf

UU budgetønsker 280520

Punkt 77: Orientering om priser på jord til regnvandsbassiner

82.02.00-Ø54-4-19

Resume

Ændret retspraksis betyder ændringer i prissætning af arealer til regnvandsbassiner. Visse arealer vil skulle overdrages gratis til Vandmiljø Randers.

Forvaltningen orienterer om ændringerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vandmiljø Randers anlægger regnvandsbassiner i henhold til den spildevandsplan, Randers Kommune som myndighed fastlægger. Vandmiljø Randers har derfor ofte brug for at erhverve jord til regnvandsbassiner. Her er der udviklet en praksis i afgørelserne på området, som indebærer, at der i visse tilfælde ikke skal udbetales erstatning til grundejere, der afstår jord til regnvandsbassiner.

Der er siden 2013 truffet afgørelser i overtaksationskommissioner, som har betydning for prissætningen af arealer til regnvandsbassiner. I disse afgørelser skelnes mellem regnvandsbassiner, som betjener et lokalplanområde og dem, der betjener et større område. Hvis et regnvandsbassin alene afvander et lokalplanområde, hvor en lodsejer har store økonomiske fordele af byggemodningen, lægges der til grund, at udstykker skal stille arealet gratis til rådighed for spildevandsselskabet. Betjener et regnvandsbassin et større område end blot en enkelt lokalplan betaler Vandmiljø Randers for areal, som afvander flere områder, hvis byggemodner ikke opnår økonomisk gevinst. Areal prissættes ud fra de vilkår som skønnes at kunne være opnået ved ekspropriation med udgangspunkt i markedsprisen.

Vandmiljø Randers har tilpasset deres praksis hertil. Forholdet gør sig også gældende for regnvandsbassiner i kommunale udstykninger.

Den tilpassede praksis kan tillige berøre Randers Kommune i situationer, hvor der bliver behov for at ekspropriere areal til regnvandsbassiner til fordel for Vandmiljø Randers.

Økonomi

Randers kommune vil fremover få færre indtægter ved salg af areal til regnvandsbassiner. Det er dog sjældent særligt store eller dyre arealer, der er tale om. De konkrete indtægter er ikke budgetlagt eller på forhånd defineret

Punkt 78: Lukket

82.02.00-G10-1-17

Punkt 79: Lukket

13.06.02-P27-80-17

Punkt 80: Orientering om Jens Peter Hansens deltagelse i Smart City Expo World Congress 2019.

00.05.00-A00-1-20

Resume

Orientering om Jens Peter Hansens deltagelse i Smart City Expo World Congress 2019.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådsmedlem Jens Peter Hansen har deltaget i kongressen Smart City Expo World Congress 2019 i Barcelona den 18. - 22. november 2019.

Jens Peter Hansens rapport fra kongressen er vedhæftet.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Afrapportering for deltagelse i smart city expo world congress 2019

Punkt 81: Borgerrådgiverens beretning 2019

00.07.00-A00-2-20

Resume

Borgerrådgiveren har udarbejdet sin beretning for 2019. Beretningen indeholder en beskrivelse af antallet samt fordelingen af henvendelser til Borgerrådgiveren. Beretningen indeholder desuden en beskrivelse af de generelle problemstillinger, der påpeges i disse henvendelser samt uddybende beskrivelse inden for de områder og afdelinger, hvor der har været flest henvendelser, eller hvor henvendelserne har haft en sådan karakter, at de efter Borgerrådgiverens opfattelse bør nævnes i årsberetningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via fagudvalgene og økonomiudvalget,

1. at beretningen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Borgerrådgiveren har udarbejdet sin beretning for 2019. Beretningen vedrører perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019, hvor der har været 482 henvendelser til Borgerrådgiveren. Til sammenligning var der 430 henvendelser i 2018 og 522 henvendelser i 2017.

Der opleves med andre ord en stigning i antallet af henvendelser på ca. 12 pct. set i forhold til antallet af henvendelser i 2018.

Overvægten af henvendelser vedrører områderne Social og Arbejdsmarked med 268 henvendelser og Børn og Skole med 77 registrerede henvendelser.

Borgerrådgiveren har for 60 af de 482 henvendelser anmodet forvaltningen om at forholde sig til og besvare borgerens henvendelse. I yderligere 25 tilfælde har Borgerrådgiveren anmodet forvaltningen om at tage direkte kontakt til borgeren, for derigennem at få løst borgerens problem - det såkaldte udvidede dialogprincip. Endelig har Borgerrådgiveren i 21 tilfælde hjulpet borgere med enten at få indsendt deres ansøgning, bemærkninger til en partshøring eller bemærkninger i forbindelse med, at de ønsker at klage over en afgørelse.

Borgerrådgiveren har besvaret 354 af henvendelserne, uden at den omhandlende afdeling har været involveret i besvarelsen, hvilket svarer til omtrent 73 pct. af henvendelserne.

Selvom den enkelte afdeling ikke direkte er involveret i besvarelsen, så bruger

Borgerrådgiveren erfaringerne fra disse henvendelser til at forbedre sagsbehandlingen og servicen i Randers Kommune, ved at være i løbende dialog med forvaltningen.

En stor andel af utilfredsheden blandt borgerne i 2019 skyldes langsommelig sagsbehandling, manglende afgørelse og manglende svar på henvendelse, der tilsammen udgør omtrent 45 % af de henvendelser, hvor Borgerrådgiveren fandt det nødvendigt at involvere forvaltningen i forhold til at få besvaret borgerens henvendelse.

Sidste år roste Borgerrådgiveren forvaltningen for at andelen af borgere, som er utilfredse med langsommelig sagsbehandling i deres sag, stort set var forsvundet. Men i forhold til 2019 kan Borgerrådgiveren konstatere, at dette klagetema igen udgør en større andel af borgerens utilfredshed.

Borgerrådgiveren vil derfor gerne opfordre forvaltningen til fortsat at have fokus på klagetemaerne "manglende afgørelse", "langsommelig sagsbehandling" og "manglende svar" på henvendelse fra borgerne.

Med udgangspunkt i ovenstående klagetemaer opfordrer Borgerrådgiveren forvaltningen til at forbedre dialogen og inddragelsen af borgerne i forbindelse med sagsbehandlingen, således at borgerne får en forståelse for sagsforløbet og sagsbehandlingstiden i deres sag. Ydermere vil Borgerrådgiveren gerne gentage

sin opfordring til forvaltningen om at have fokus på at få besvaret og som minimum at kvittere for borgernes henvendelser, således borgerne er klar over, at deres henvendelse er modtaget og bliver behandlet af kommunen

Derudover bør forvaltningen i de vanskelige og mere komplicerede sagsforløb have et så tilstrækkeligt overblik over sagen, at man er i stand til give borgeren en orientering om, hvornår de kan forvente en afgørelse i deres sag. Såfremt en afdeling så konstaterer, at tidligere orienteringer om sagsforløbet ikke længere kan følges, bør man, af egen drift, orientere borgeren om forandringerne i sagsforløbet.

Af beretningen der er vedhæftet som bilag, fremgår hvilke temaer, som har været den primære årsag til borgernes utilfredshed på de enkelte fagområder.

Sagen fremsendes byrådet via fagudvalgene og økonomiudvalget.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Borgerrådgiverens Beretning 2019.

Punkt 82: Sagsstyringsliste pr. 20. maj 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 20. maj 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_20-5-2020

Punkt 83: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 28. maj 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 28. maj 2020.