

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 10-08-2023

Mødedato	Torsdag d. 10. august 2023 kl. 16:00
Mødested	E.3.16
Mødedeltagere	Claus Berggren, Karen Lagoni, Steen Bundgaard, Anders Henrik Jensen, Daniel Madić, Mogens Nyholm, Peter Møller Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ask Me - Rethinkers Randers - fremtidig finansiering.....	4
Tjærbyvang etape 2, færdiggørelse.....	6
Kristrupvej, Kristrup. Køb af areal til etablering af parkeringsbaner.....	7
Lukket: Byggemodning Butikstorvet i Fårup.....	9
Forslag til lokalplan 720 og Forslag til kommuneplantillæg 18 - Rekreativt areal og tæt-lav boligbeholdning.....	10
Forslag til Lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg. Godkendelse af planforslaget.....	13
Igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021 – Byudvikling i Stevnstrup.....	16
Udbud af grund på Juventusvej, Paderup til særligt pladskrævende varegrupper.....	19
Opsigelse af lejer og nedrivning af bygninger på Det Gamle Polititorv, Randers.....	21
Flodlejet, bygherrerådgivning – rådighedsbeløb og anlægsbevilling.....	23
Budgetopfølgning pr. 31. maj 2023 for Erhvervs- og planudvalgets bevillingsområder.....	25
Kapitaltilførsel til Domea Randers, afd. 138-03 Markedspladsen.....	28
Kapitaltilførsel til Domea Randers afd. 138-08 Genbruget.....	31
Kapitaltilførsel til Domea Randers, afd. 138-11 Væksthuset.....	34
Forslag fra Østbroen - Vedr. busterminalen.....	37
Gensidig orientering.....	38

Punkt 78: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 79: Ask Me - Rethinkers Randers - fremtidig finansiering

24.00.00-I04-1-21

Resume

Rethinker Randers har været i gang i godt 1½ år og har i projektperioden bl.a. været med til at udbrede frivillighed som et middel til at styrke turismen i Randers Kommune. Projektet har dermed været i gang i halvdelen af finansieringsperioden, og det er nødvendigt at forholde sig til fremtiden for Rethinker Randers.

Projektet har pt. tilknyttet 150 frivillige og assisteret med 74 opgaver med værtsrollen som hovedoverskriften.

Erhvervs- og planudvalget bedes beslutte, hvorvidt de ønsker at fortsætte arbejdet med frivillige i Randers efter projektets afslutning med en dertilhørende finansiering på årligt 250.000 kroner fra Erhvervsudviklingspuljen under forudsætning at projektets restfinansiering findes i budgetforhandlingerne 2023. Ligeledes ønskes 200.000 kroner til overgangsåret 2024.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at finansieringen af Ask Me - Randers Rethinkers drøftes.

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 8. juni 2023, pkt. 71:

Sagen udsat til næstkommende udvalgs møde.

Steen Bundgaard deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning

Drøftet.

Udvalget besluttede at afsætte finansiering til Rethinkers Randers fra Erhvervsudviklingspuljen på 200.000 kroner til overgangsåret 2024. Udvalget anbefaler at fortsætte de videre drøftelser i forbindelse med budgetforhandlingerne.

Sagsfremstilling

Rethinkers Randers har været i gang i godt 1½ år og har i projektperioden været med til at udbrede frivillighed som et middel til at styrke turismen i Randers Kommune.

Formålet har været at få mere synlighed, større turismemæssig omsætning, bedre gæsteoplevelser og mere lokal stolthed. Målet var, at der på lige fod som i Aarhus blev opbygget en "bank" af frivillige, som såvel eventafdelingen, lokale aktører og foreningerne kan trække på i forbindelse med forskellige events, sportsarrangementer og begivenheder.

Et flertal af de løste opgaver kan beskrives som "Værtsrollen", hvor det er lokale, frivillige med stor viden og veneration for Randers by og omegn, tager imod gæster og giver arrangementsdeltagerne en ekstra god oplevelse.

Rethinker Randers har siden opstart fået tilknyttet omkring 150 frivillige og har assisteret erhvervet i Randers med et større antal opgaver (74 pr. maj 2023), lige fra VM for Schæferhunde over velkomstarrangementer for nye borgere til X Factor finalen og meget andet. Antallet af løste opgaver skal ses i lyset af, at projektet kun have været i gang i godt 1½ år, hvor man reelt startede helt fra bunden med opbygning af organisation, IT og ikke mindst rekruttering af frivillige.

Vurderingen er, at Rethinkers er med til at give oplevelserne et ekstra løft i sit værtskab og øger den lokale bystolthed ved at være gode ambassadører for Randers. De større, professionelle kulturinstitutioner har - bortset fra X Factor finalen i Arena Randers - endnu ikke gjort udpræget brug af tilbuddet. Se Bilag 1 for løste opgaver.

Rethinker Randers er projektfinsieret i en 3-årig periode via midler fra Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse søgt hjem af Visit Aarhus og Randers Kommune. Projektet udløber i 2024, medmindre der tilføres yderligere midler.

VisitAarhus kan løfte opgaven for 750.000 kr. pr. år. Forvaltningen vurderer, at opgaven alternativt kan løses internt for 600.000 kr. pr. år. Der vil være fordele og ulemper ved begge løsninger metoder. En intern opgaveløsning vil alt andet lige betyde en anden organisering, nye bookingløsninger og manglende synergi til Rethinker Aarhus, hvilket kan få betydning for rekrutteringen af frivillige uden det på forhånd kan præciseres nærmere.

Økonomien fra Erhvervsudviklingspuljen vil være 250.000 kroner årligt, hvorfor Erhvervs- og planudvalget ikke på nuværende tidspunkt bedes beslutte løsningsmodellen fremadrettet, men blot beslutte hvorvidt Udvalget ønsker at understøtte et fortsat arbejde med frivillige i Randers Kommune med 250.000 kroner årligt fra 2025, samt med 200.000 kroner i 2024 som overgangsåret.

Restfinansieringen skal derfor i givet fald findes som led i budgetforhandlingerne.

Økonomi

En beslutning om at fortsætte arbejdet med frivillige som en kontinuerlig indsats kræver en samlet investering til:

1. Løsningsmodel med Visitårhus som operatør fortsættes på 750.000 kroner
2. Løsningsmodel med Randers Kommune som operatør på 600.000 kroner

En trediedel af beløbet kan f.eks. finansieres årligt fra Erhvervsudviklingspuljen fra 2025.

Hvis indsatsen skal fortsætte, vil det uanset den valgte løsningsmodel, være nødvendigt med en investering på 200.000 kroner til overgangsåret 2024 fra Erhvervsudviklingspuljen.

Økonomien dækker foruden ansættelsen af koordinator over blandt andet udarbejdelse af digitalt og analogt informationsmateriale målrettet virksomheder, borgere og gæster, indkøb af påklædning og merchandise til borgere (frivillige) for både at sikre synlighed og genkendelighed eksternt samt understøtte en altafgørende identitetsopbygning internt, kortlægning og prioritering af kommunikationskanaler efterfulgt af opbygning og kommunikation på SoMeplatforme, udarbejdelse af video- og fotomateriale, der synliggør de nye typer af opgaver, som frivillige løser i Randers, udarbejdelse af video- og fotomateriale til rekruttering og markedsføring, udarbejdelse af pressemeddelelser og -indsatser målrettet lokale medier, afholdelse af kurser mv

Bilag

EPU 8.6 2023 Opgaver hjælp til aktører ReThinker Randers_status maj 2023 (002)

Præsentation_ReThinker Udvalgsmøde Aug 2023

Punkt 80: Tjærbyvang etape 2, færdiggørelse

05.01.02-P20-8-23

Resume

Byggemodningen Tjærbyvang etape 2 bestående af Røllikedalen, Soløjedalen og Kamilledalen er fuldt udbygget og er derfor klar til færdiggørelse. Færdiggørelsen består bl.a. af belægningsarbejder, sætning af kantsten og græssåning på fællesarealer.

Med denne sag søges der tillægsbevilling for at kunne færdiggøre byggemodningen.

Indstilling

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

1. at der afsættes et rådighedsbeløb i 2023 på 3,6 mio. kr. til færdiggørelse af byggemodningen Tjærbyvang etape 2, finansieret af ramme til byggemodning, boligformål
2. at der til færdiggørelse af byggemodningen Tjærbyvang etape 2 gives en anlægsbevilling på 3,6 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

For at kunne overdrage vedligehold af veje og fællesarealer til grundejerforeningen skal anlægsarbejderne gøres færdige. Indtil overdragelsen er gennemført står Randers Kommune for vedligehold af veje og fællesarealer.

Entreprenørens arbejde med færdiggørelsen forventes at være afsluttet inden udgangen af 2023, men der kan komme opgaver omkring opfølgning i 2024. Oversigtskort over de veje som er omfattet af færdiggørelsen af etape 2 er vedlagt som bilag 1.

Økonomi

Der er afholdt licitation for projektet og inkl. rådgivning og tilsyn forventes omkostningerne at blive 4,6 mio. kr.

På den eksisterende anlægsbevilling er der et restrådighedsbeløb på 1 mio. kr.

Der søges således rådighedsbeløb på 3,6 mio. kr. i 2023 og anlægsbevilling svarende til rådighedsbeløbet finansieret af ramme til byggemodning, boligformål.

Bilag

Bilag 1 Oversigtsplan

Punkt 81: Krstrupvej, Krstrup. Køb af areal til etablering af parkeringsbaner

05.00.00-P16-1-20

Resume

I forbindelse med byrådets beslutning om at forbinde Havnevejen med Clausholmvej, udarbejdede forvaltningen i foråret 2021 en trafikanalyse i Krstrup i samarbejde med borgerne.

Der blev identificeret en række projekter, der etableres uafhængigt af etablering af Havnevejen, blandt andet to parkeringsbaner langs Krstrupvej.

For at kunne realisere disse projekter er det nødvendigt at opkøbe dele af de tilstødende arealer.

Byrådet besluttede den 26. juni 2023, at forvaltningen kunne igangsætte ekspropriationsprocedurer for at erhverve de nødvendige arealer.

Det forventes, at der kan indgås en frivillig aftale om køb af det ene areal til parkeringslomme. Købet af arealet beløber sig op til 140.000 kr.

Indstilling

Forvaltning indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at en del af Engboulevarden nr. 5, matr. nr. 113f, Krstrup By, Krstrup købes for op til 140.000 kr.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og proces

Miljø- og teknikudvalget besluttede den 14. december 2020 processen for trafikanalyse i Krstrup som, i dialog med borgerne, omfattede en proces med identifikation af eksisterende, fremtidige problemstillinger og forslag til løsninger herpå (på kort og lang sigt).

På baggrund af trafikanalysen, de mange input og trafikale registreringer, udarbejdede forvaltningen forslag til tiltag, der kan mindske de eksisterende trafikale gener.

Et af disse tiltag er at nedlægge parkering i begge vejsider på Krstrupvej for at tilgodese de bløde trafikanter og trafikflowet gennem Krstrupvej.

For at dække parkeringsbehovet for de beboere langs Krstrupvej, der ikke kan etablere parkering på eget areal, etableres to parkeringslommer langs Krstrupvej.

Arealerhvervelse

Detailprojekteringen viser, at det vil være nødvendigt at erhverve 165 m² af matr.nr. 113f, Krstrup By, Krstrup til en parkeringslomme på Krstrupvej over for nr. 50 - 58, Engboulevarden nr. 5.

Forvaltningen er i dialog med ejeren af arealet omkring en frivillig aftale vedrørende overtagelse af areal til en ca. 50 m lang parkeringsbane. Arealet henligger som beplantningsbælte mod Krstrupvej.

Forvaltningen forventer en købspris på ca. 800 kr. pr. m² samt en ulempeerstatning på 5000 kr. Samlet set giver det en samlet købspris på 137.000 kr ved køb af 165 m². Der kan komme mindre justeringer af arealets størrelse.

Forvaltningen finder, at prisen på 800 kr. pr. m² er i overensstemmelse med markedsprisen.

Byrådet besluttede den 26. juni 2023, at forvaltningen kunne igangsætte ekspropriationsprocedurer for at erhverve de nødvendige arealer, såfremt der ikke kunne indgås en frivillig aftale om køb.

Forvaltningen forventer, at der kan indgås en frivillig aftale om køb af arealet. Derfor forventer forvaltningen ikke, at der skal opstartes en ekspropriationssag vedrørende arealet.

Økonomi

Udgifter til erhvervelse af arealer kan afholdes indenfor restbudgettet på 0,9 mio. kr. til projektet vedr. trafikanalyse i Kristrup.

Bilag

Arealerhvervelse, overfor Kristrupvej 50 - 58

Notat - begrundelse for lukket dagsorden

Punkt 82: Lukket: Byggemodning Butikstorvet i Fårup

05.01.02-P20-9-22

Punkt 83: Forslag til lokalplan 720 og Forslag til kommuneplantillæg 18 - Rekreativt areal og tæt-lav boligbebyggelse i Spentrup.

01.02.05-P16-3-23

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat fordebat for ny planlægning for et område i Spentrup. Der har været afholdt fordebat primo 2023.

De indkomne høringssvar gav ikke anledning til fornyet politisk behandling, hvorfor der på baggrund af indstilling og høringssvar er udarbejdet forslag til planer.

Den nye planlægning giver mulighed for et nyt rekreativt areal mellem Blicherskolen og Spentrup Idræts- og Kulturhus og et område til tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for op til 36 rækkehuse indplaceret i grønne rammer.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, hvorfor der er udarbejdet Forslag til tillæg 18 til kommuneplanen.

Indstilling

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

1. at Forslag til lokalplan 720 og Forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2021 godkendes til offentlig høring i 8 uger.
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 12. januar 2023 igangsat planlægning for tæt-lav boligbebyggelse samt et offentligt rekreativt areal i Spentrup.

Forvaltningen har i forlængelse af fordebatten udarbejdet Forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2021 og Forslag til lokalplan 720, bilag 1 og 2.

Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter et areal mellem Blicherskolen og Spentrup Idræts- og Kulturhus. Lokalplanen skal give mulighed for etablering af 36 almene boliger i en tæt-lav boligbebyggelse mod nordøst og etablering af et grønt rekreativt areal mod sydvest til benyttelse for hele byen. Der er ved byrådsbeslutning af 13. september 2021 prioriteret midler til det almene boligprojekt.

I dag er lokalplanens område udlagt til offentlige formål, hvilket ændres i den nye planlægning. Det kommende rekreative område er omfattet af en del af den gældende lokalplan 209-P, "Randers, Spentrup, offentligt område, Haldvej/Skalthøj", som for denne del aflyses, når den nye lokalplan vedtages.

En del af lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonearealet fra landzone til byzone. Den del af lokalplanens område, som er i byzone, forbliver i byzone.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen opdeles i fire delområder, se bilag 2:

- Delområde I må kun anvendes til rekreativt formål. Der er adgang til det rekreative areal for alle
- Delområde II udlægges til almene boliger og tilhørende fælles opholdsarealer, stier, veje og parkering m.m
- Delområde III udlægges til klimatilpasning og vandlegeplads
- Delområde IV udlægges til regnvandshåndtering

Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for bebyggelsens omfang og placering samt sikre etablering af grønne opholdsarealer. Disse skal styrke områdets biodiversitet, opholdskvalitet og den overordnede grønne sammenhæng med resten af byen. Dette gøres ved, at grunde kun kan udstykkes som storparceller for at friholde så store grønne arealer som muligt til fællesskabet. Desuden skal det rekreative område og boligbebyggelsens grønne arealer have en sammenhæng i beplantningen, hvorfor lokalplanens bestemmelser regulerer en høj biodiversitet på alle ubebyggede arealer.

Lokalplanens område ligger i et område med Spentrups ældste bebyggelse, og det er derfor også et formål, at der tages særligt hensyn til bebyggelsens omfang, placering og fremtræden. Bebyggelsen kan derfor højest opføres i én etage, og skal indpasses i landskabet og den varierede bebyggelsesstruktur i formgivning og materialer. Den nye bebyggelse er også tænkt til at adskille sig fra den eksisterende by, hvorfor den nye bebyggelse ikke må opføres i gul, rød eller pudset murværk.

Derudover har lokalplanen bl.a. også til formål at sikre hensigtsmæssig vejadgang fra Haldvej samt etablering af gode stiforbindelser gennem det rekreative areal.

Gældende lokalplan

Området er delvist omfattet af gældende Lokalplan 209. Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 720.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til offentlige formål (Rammeområde 4.01.O.2 - Skole, institution, hal på Haldvej).

Området er omfattet af retningslinjer vedr. risiko for skybrudsoversvømmelse og kirkebyggelinje.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsen. Der er derfor udarbejdet Forslag til tillæg 18 til kommuneplanen. Med tillægget inddeles området i 3 rammer til offentligt formål, rekreativt formål og boligformål.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i to uger. Hovedspørgsmålene var, hvordan arealerne fremover skulle anvendes og hvilken natur, der skulle planlægges for. Materiale fra fordebatten er i bilag 3. Indkomne forslag og ideer fra fordebatten fremgår i bilag 4. Forvaltningens bemærkninger er i bilag 5.

Bindinger

Landbrugspligt

Ejendommene med matr.nr. 6a, og ejerlav Spentrup By, Spentrup er omfattet af landbrugspligt og er derfor reguleret af landbrugsloven. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i landbrugsloven, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Miljøvurdering

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

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

For at imødegå påvirkninger af landskabet herunder afgrænsningen mod det åbne land, regnvandshåndtering samt trafikstøj er følgende tilpasset:

- Der er udarbejdet en opdateret regnvandshåndteringsplan, der redegør for både normalregn og ekstremregn, hvorfor der er udlagt areal i lokalplanen til håndtering af regnvand.
- Der er redegjort for støjpåvirkning fra vejtrafik og udlagt en buffer i lokalplanen til støjsikring af de nye boliger
- Bebyggelsens placering og fremtræden tager hensyn til områdets grønne forbindelse
- Kommuneplantillægget medfører ikke væsentligt mere trafik, behov for parkering, røg, støj eller lugt.

Afgørelsen om at planlægningen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

Delegation

På grund af den væsentlige ændring af kommuneplanen samt økonomisk interesse for planlægningen skal sagen i byrådet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Anlæg, drift og vedligeholdelse på det kommunale rekreative areal kan afholdes inden for det eksisterende budget.

Bilag

Bilag 4 - Høringssvar fra fordebaten

bilag 5 - Forvaltningens bemærkninger til høringssvar fra fordebatten

Bilag 3 - Fordebathæfte 25.01.2023

Bilag 2 - Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 - Rekreativt areal og tæt-lav boligområde i Spentrup

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 720 - Rekreativ område og tæt-lav boligbebyggelse

Punkt 84: Forslag til Lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-25-22

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat planlægning for et område ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg.

Den nye planlægning giver mulighed for etablering af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med krav om etablering af bl.a. fælles opholdsarealer og stiforbindelser samt tilbageholdelse af overfladevand. Der er i lokalplanen fokus på tilpasning til landskabet og udformning af bebyggelsen, så der bl.a. sikres gode udsigtsmuligheder i området.

Forslaget til lokalplanen, der giver mulighed for omkring 85 nye boliger, er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Forslaget fremlægges med henblik på politisk beslutning om udsendelse af forslag i offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til lokalplan 742 for boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg godkendes i offentlig høring i 4 uger
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 17. november 2022 igangsat fornyet planlægning for et boligområde ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg. Planlægningen blev igangsat med bemærkning om hensyntagen til udsigt, landskabelige interesser og den grønne struktur.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg, bilag 1. Forslaget lægger op til, at der kan etableres 36 åben-lav boliger i sydlige delområder samt omkring 49 tæt-lav boliger i den nordlige del.

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

Lokalplanens område

Planforslaget omfatter et område beliggende i Dronningborg i den østlige del af Randers by umiddelbart nord for Randers fjord. Den nordlige del af området, Delområde I og II samt den nordlige del af Delområde VII i forslaget til lokalplanen er kommunalt ejet, mens det resterende areal er privatejet.

Området er ca. 8,5 ha, og består i dag af dyrkede landbrugsarealer. Terrænet falder forholdsvis meget mod syd fra ca. kote 27 til ca. kote 9. Området vil, når det bliver udbygget, udgøre afslutningen af Dronningborg mod det åbne land syd og sydøst for området. Der er taget hensyn til afstand til landsbyen Tjæreby. Mod vest, nord og nordøst ligger eksisterende parcelhusområder.

Forslaget til lokalplanen

Delområder

Forslaget til lokalplanen er opdelt i syv delområder, se bilag 2 for et kort over disse:

- Delområde I, der er placeret længst mod nord, udlægges til friareal med en lavning, der kan tilbageholde overfladevand fra området nord for lokalplanens område
- Delområde II, der er placeret umiddelbart syd for Delområde I, udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med krav om bl.a. symmetriske saddeltage og maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.
- Delområde III, der er placeret syd for Delområde II, udlægges ligeledes til tæt-lav boligbebyggelse men med krav om flade tage. I dette område kan den ene del af bebyggelsen være op til 2 etager, mens den anden del maksimalt kan være 1 etage.
- Delområde IV, V og VI, som er beliggende på den sydlige del af området, udlægges til åben-lav boligbebyggelse med differentierede krav til bebyggelsens udformning. Af hensyn til udsigt er der

præcise krav til bebyggelsens placering, højde og tagform.

- Delområde VII, som er beliggende centralt i området, og som sammenbinder de øvrige delområder, udlægges til et fælles opholdsareal. Opholdsarealet understøtter sammen med en åbning i bebyggelsens sydvestlige hjørne den eksisterende grønne struktur i området. Der er blandt andet krav om sammenhængende stiforbindelser i dette område.

Udsigt

Det er målet med planforslaget, at de præcise til bebyggelsens udformning skal sikre, at der skabes en høj grad af udsigt - generelt når man bevæger sig rundt i området og konkret fra de forskellige boliger. Dette sker bl.a. ved krav for Delområde V og VI om tagryggenes retning, maksimale bygningshøjder mod den bagvedliggende bebyggelse og ingen bebyggelse i skel.

Stier og veje

Forslaget til lokalplanen skal blandt andet sikre, at der udover gode stiforbindelser internt i området, ligeledes skabes forbindelser gennem området, således der skabes en sammenhæng med omgivelsernes eksisterende stiforbindelser. Dette gøres ved bl.a. at stille krav om en stiforbindelse på tværs området, som forbinder Gammel Gimmingvej med Torupdal samt en stiforbindelse ned mod Tjærbyvej.

Vejadgang til Delområde II skal ske via Gammel Gimmingvej. Denne udlægges inden for lokalplanens område til stamvej for den nordlige del og boligvej for den sydlige del. Vejadgang til Delområde III, IV, V og VI skal ske via Tjærbyvangsvej.

Landskab

I forhold til områdets landskab stilles der krav om, at der kun i mindre grad må terrænreguleres. Bebyggelsen og vejene skal tilpasse sig det eksisterende terræn. Der stilles desuden krav om, at grundene mod det åbne land kun må have lave hække ud mod det åbne land. Hækkene skal placeres mindst 2 meter fra skel mod det åbne land for at skabe den bedst mulige overgang dertil fra den kommende bebyggelse, og tilsvarende for at give en fornemmelse af landskabet, når området betragtes fra fx fjorden.

Gældende lokalplan

Området er delvist omfattet af gældende Lokalplan 335-R for Tjærbyvang. Lokalplanen vil delvist blive ophævet, såfremt Lokalplan 742 vedtages endeligt.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov, jf. kommuneplanramme "1.08.B.2 - Ny Gimmingvej".

Forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

Planforslaget er screenet for miljøvurdering. Forslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet da:

- Planforslaget muliggør byggeri og udstykning af boligbebyggelse i et område, der allerede er rammebelagt til boligformål og har en byggeretsgivende lokalplan.
- Inden for lokalplanens område findes der ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber m.m.
- Planforslaget vil ikke medføre væsentlig mere trafik eller støj, der er usædvanligt for området.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, offentliggøres samtidig med Forslag til lokalplan 742.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i erhvervs- og planudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 Forslag-LP 742 - Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg-WT

Bilag 2 - Afgrænsning og delområder

Punkt 85: Igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021 – Byudvikling i Stevnstrup

01.11.00-Ø36-2-21

Resume

Byrådet har besluttet at igangsætte strukturplaner for fire byer. Øster Bjerregrav, Stevnstrup, Assentoft og Spentrup. Strukturplanens udpegninger til f.eks. byvækst skal forankres i kommuneplanen for at være bindende. Indarbejdelsen i kommuneplanen er tilsvarende en forudsætning for en efterfølgende lokalplanlægning.

Forvaltningen har med udgangspunkt i analyser af bl.a. byens potentialer og i dialog med borgerne udarbejdet et forslag til strukturplan for Stevnstrup. Forslaget fremlægges for landdistriktsudvalget den 10. august, inden det sendes i 4 ugers offentlig høring.

Med udgangspunkt i Forslag til strukturplan har forvaltningen udarbejdet et forbedathæfte, som skal danne grundlag for en forbedat forud for udarbejdelsen af tillæg til kommuneplanen.

Fordebathæftet er udarbejdet, så forbedatten og høringsfasen af strukturplanen kan afvikles parallelt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at der igangsættes planlægning for tillæg til kommuneplan 2021 for byudvikling i Stevnstrup
2. at der er forbedat i 4 uger

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Det fremgår af Planstrategi 2019, at byrådet vil udarbejde strukturplan for 3-4 landsbyer i samarbejde med borgerne.

Landdistriktsudvalget besluttede den 26. maj 2021 i forbindelse med vedtagelse af Byfornyelsesindsats 2021-2024, at Øster Bjerregrav, Stevnstrup, Assentoft og Spentrup udpeges til strukturplan. Byrådet godkendte denne beslutning den 14. juni 2021.

Forvaltningen har afholdt to borgermøder med workshops i Stevnstrup i november 2021 og oktober 2022. På møderne deltog 40-50 personer, og de bidrog med input til byens kvaliteter og fremtidige udvikling. Forvaltningen har på baggrund af kortlægning, analyser samt byens input udarbejdet Forslag til strukturplan for Stevnstrup. Forslaget er i bilag 1.

Beskrivelse

Stevnstrup er en by med tæt på 2600 indbyggere, 9 km sydvest for Randers midtby. Byen ligger naturskønt ned til Gudenåen og tæt op af Fladbro Skov. Byen har god service i form af skole, institutioner, indkøb, sport- og fritidsaktiviteter, ældrecenter, mv.

Stevnstrup er vækstet i stor grad, da den er en populær bosætningsby i Randers Kommune. Ifølge befolkningsprognosen vil der også være fremgang de kommende år. Det er også af denne grund, at Stevnstrup er udpeget til en strukturplan. Det skal sikres, at der med væksten også følger planlægning til afledte effekter, såsom udvidelsesmuligheder for skole, institution, idræt, mv. samt adgang til rekreative arealer og natur. Derudover skal boligudvikling tage særligt hensyn til byens infrastruktur.

Strukturplan

Strukturplanen indeholder kortlægning og analyse af Stevnstrups fysiske forhold og udviklingsmuligheder. Med afsæt i borgernes forslag til byudvikling blev der udpeget 14 områder, som er analyseret nærmere. Analysen

tager afsæt i landskabet, demografi og bindinger i Stevnstrup. I arbejdet med strukturplanen har et ingeniørfirma analyseret trafikken.

Hovedgrebet i Stevnstrup er at skabe en mere samlet by. At arbejde med mere plads til grønne rekreative arealer og skabe attraktive boligområder, der tager hensyn til landskabets udformning.

Nuværende planforhold

Ingen af de foreslåede nye arealudlæg er omfattet af kommuneplan eller lokalplan.

Realisering af strukturplanen forudsætter derfor udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.

Forslag til ændringer i kommuneplanen:

- Eksisterende uudnyttede boliggrammer flyttes til nye placeringer med mulighed for bl.a. offentlige formål til fx ældreboliger/almene boliger centralt i byen.
- Eksisterende område udpeget til fremtidig byvækst fjernes
- Udlæg af to nye rekreative rammer til bl.a. sikring af udvidelsesmulighederne for idrætsanlægget

Tillæg til kommuneplan skal blandt andet forholde sig til følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Mulig fremtidig byvækst (retningslinje By 6): Arealudlæg til mulig fremtidig byvækst ændres
- Værdifuldt landskab (retningslinje Lg 1): Udpegningen som værdifuldt landskab syd for Stevnstrup indskrænkes. Områderne må ikke reduceres med mindre, der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse. Byggeri må ikke skæmme landskabet.
- Værdifuld landbrugsjord (retningslinje La 2): Afgrænsning af værdifuld landbrugsjord ændres.
- Skovrejsning (retningslinje Sk 1): Skovrejsning muliggøres nordvest for byen mod Randersvej.
- Retningslinjer justeres de steder, hvor de uudnyttede rammeområder flyttes.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, er det et krav i planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger. Fordebatten afholdes parallelt med høring af strukturplanen for Stevnstrup. Der afholdes et borgermøde under høringen.

Forvaltningen har udarbejdet et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og hovedspørgsmålene. Fordebathæftet kan ses i bilag 2

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget forud for opstart af planlægningen. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med at planforslagene fremlægges til udvalgets stillingtagen.

Principper for planlægningen

De foreslåede nye boligområder er valgt ved at tage hensyn til de bindinger, der er i området. (Lugt- og støjkonsekvenszoner, fredskov, vådområder, mv.) Derudover har byens sammenhæng haft stor vægtning samt ønsket om at etablere attraktive boligområder. Stevnstrup er en populær by, og derfor skal udbuddet af boliger også følge efterspørgslen. Sidst men ikke mindst har det været vigtigt i udvælgelsen af nye boligområder, at den trafik som de nye boligområder vil generere, har adgangsvej fra Grenstenvej eller Skovboulevarden. Årsagen hertil er, at disse to veje har kapaciteten til det modsat f.eks. Landsbygaden, som er meget smal.

De nye boligområders placering ligger som en naturlig afrunding af byen, og lægger sig i tilknytning til boligområderne på den anden side af Grenstenvej. Her vil de nye områder kunne binde sig godt op på skoleveje og stisystemer. Der vil ligeledes også kunne skabe gode forbindelser og nærhed til centrum af Stevnstrup.

Det foreslås, at det udpegede boligområde tæt på byens centrum har anvendelsesmuligheder til offentlige formål, så der kan placeres pleje-/ældrecenter eller ældreboliger. I forlængelse af erhvervs- og planudvalgets anmodning på udvalgsmødet den 8. juni 2023 punkt 76 undersøger forvaltningen mulighederne for at placere nye almene boliger centralt i Stevnstrup. Derudover er der generelt fokus på at sikre mulighed for fortætning og etablering af mindre, ældrevenlige boliger centralt i byen.

Den foreslået rækkefølge for boligområderne er bestemt efter 'indefra og ud'-princippet.

Der peges også på en mulig fremtidig vækstretning på den lange bane mod nordøst, mellem Skovboulevarden og jernbanen og ved mod syd ved Stavangervej.

Miljøforhold

Planlægning skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Strukturplan_Stevnstrup_med_bilag

Debathæfte til fordebat_Udvikling i Stevnstrup

EPU_oplæg_KPtillæg_Stevnstrup_10.08.23

Punkt 86: Udbud af grund på Juventusvej, Paderup til særligt pladskrævende varegrupper

13.06.02-G10-6-23

Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse om køb af grund på Juventusvej i Paderup til brug for særligt pladskrævende varegruppen. Der skal i den forbindelse tages stilling til, om grunden ønskes udbudt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at erhvervsgrund på anslået 25.000 m² udbydes uden mindstepris.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunen ejer et større erhvervsareal ved Juventusvej i Paderup. Arealet er i henhold til lokalplan 623 udlagt til erhverv og butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Den sydlige del af arealet er arkæologisk forundersøgt, men der skal ske forundersøgelse af det resterende areal i forbindelse med et salg. Forvaltningen finder det mest hensigtsmæssigt, at forundersøgelserne sker inden udbuddet.

Salg af arealet vil tillige kræve, at et regnvandsbassin skal flyttes. Forvaltningen har indledt en dialog med Vandmiljø Randers A/S herom, og der er umiddelbart uenighed om, hvem der skal bære omkostningerne til en flytning. Forvaltningens umiddelbare vurdering er, at Vandmiljø Randers A/S skal bære omkostningerne til flytning, da der er tale om et midlertidigt bassin, og placeringen er ikke tinglyst. Dette forventes afklaret sideløbende med udbuddet. En eventuel udgift til flytning af regnvandsbassin medtages samtidig med, at indkomne tilbud forelægges til politisk stillingtagen.

Endelig vil Juventusvej skulle forlænges mod øst i forbindelse med et salg.

En del af arealet er i 2019 vurderet til 450-475 kr./m² med tillæg af moms svarende til en salgspris på godt 11 mio. kr. I forbindelse med udbuddet vil der blive indhentet en ny vurdering med henblik på at sikre, at grunden i givet fald sælges til mindst markedsprisen.

Udgifterne til ny vej og arkæologiske forundersøgelser skønnes utvivlsomt at kunne holde sig inden for salgsprisen. En arkæologisk forundersøgelse vil kunne gøre salget lettere og dermed forventlig en højere pris. Forvaltningen vil derfor søge at få grunden forundersøgt hurtigst muligt indenfor eksisterende bevillinger. Udgiften til vejforlængelse forventes medtaget samtidig med at indkomne tilbud forelægges til politisk stillingtagen.

Der har gennem tiden løbende været forespørgsler på arealet, hvoraf den mest konkrete var fra et byggeområde i 2015, som førte til en ny lokalplan for arealet. Køber sprang dog fra, og arealet har derfor ikke været udbudt.

Forvaltningen har i juni 2023 modtaget en henvendelse fra en interesseret køber med et konkret projekt.

Da der løbende har været interesse for arealet, herunder en aktuel konkret henvendelse, indstiller forvaltningen til, at der udbydes en grund på ca. 25.000 m² uden mindstepris.

Eventuelle tilbud vil efter udløb af tilbudsfristen blive forelagt Byrådet - via Erhvervs- og planudvalget samt Økonomiudvalget - til endelig stillingtagen.

Økonomi

Udgifter til annoncering, mæglervurdering, arkæologisk forundersøgelse og lignende afholdes under jordforsyningen.

Bilag

Oversigtskort

Notat - lukket dagsorden

Punkt 87: Opsigelse af lejer og nedrivning af bygninger på Det Gamle Polititorv, Randers

82.00.00-G01-4-23

Resume

Kommunen ejer "Det Gamle Polititorv" beliggende på Vestergade, 8900 Randers C. Torvet består i dag af parkeringspladser på terræn, parkeringskælder samt bygning med tre erhvervslejemål. To af lejemålene er ophørt i 2022.

Bygningerne er nedslidte og en renovering vil være uforholdsmæssig dyr, hvorfor der skal tages stilling til den fremtidige brug.

Forvaltningen har indgået aftale med den resterende lejer om fraflytning og foreslår, at bygningerne nedrives for at give mulighed for på den lange bane at sælge ejendommen med henblik på omdannelse af torvet. På den korte bane kan antallet af p-pladser forøges.

Udgifterne til opsigelse af lejer samt nedrivning af bygningen foreslås finansieret af den fremtidige salgsindtægt.

Indstilling

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

1. at bygningerne nedrives
2. at udgifter til opsigelse af lejer samt nedrivning af bygningerne finansieres af indtægterne ved et fremtidigt salg af ejendommen,
3. at der gives et rådighedsbeløb til salgsindtægt på 0,5 mio. kr. i 2026 under jordforsyning
4. at der gives rådighedsbeløb til udgifter på 0,5 mio. kr. i 2023 til nedrivning og lejekompensation til den opsagte lejer finansieret af salgsindtægten
5. at der gives anlægsbevilling til en indtægt på 0,5 mio. kr. samt udgifter på 0,5 mio. kr., svarende til de afsatte rådighedsbeløb

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunen er ejer af matr.nr. 411a, Randers Bygrunde - populært kaldet "Det Gamle Polititorv", der er beliggende Vestergade, 8900 Randers C. Ejendommen består af betalingsparkeringspladser på terræn, parkeringskælder (månedssabonnement) samt bygning med tre erhvervslejemål.

Bygningerne er nedslidte, og renovering vil være uforholdsmæssigt dyrt. Derudover er to af tre lejemål ophørt i 2022.

Erhvervslejemål/bygning

Bygningen fremstår generelt i slidt stand. Der er kun lavet absolut nødvendigt vedligehold de seneste år, hvilket også fremgår visuelt. Bygningen har fået ny tagbelægning for 4 år siden, men der er udfordring med vandindtrængen, som umiddelbart ikke kan lokaliseres. De øvrige udvendige bygningsdele er forskønnet med maling, men fremstår meget slidte. Kloaksystemet er gammelt, og der har tidligere været udfordringer med lugtgener fra kælderen, som ikke er udbedret. Der er ingen kendskab til de øvrige tekniske installationers tilstand, herunder funktion og sikkerhed.

Bygningen har modtaget det fornødne vedligehold de senere år, som bør kunne holde den funktionel og sikkerhedsmæssigt forsvarlig i formentlig 5 år. Det er dog usikkert, om den vil kunne drives økonomisk rentabelt i en tilsvarende periode.

Genudlejning af det tidligere FDM-lejemål forudsætter en ombygning, såfremt en ny lejer ikke ønsker at drive værksted.

Bygningen er placeret tæt på midtbyen og på en placering, som er synlig, når man bevæger sig fra parkeringspladserne til midtbyen. Den bidrager i sin nuværende stand ikke til en attraktiv ankomst til byen.

Det bemærkes, at det grundet bygningens tekniske indretning skønnes urentabelt at nedrive de ledige lejemål og lade den resterende del forblive.

Det Gamle Polititorvs fremtid

Torvets centrale beliggende tæt på både centrum og på en vigtig ankomst vej til byen fra parkeringsområder i nærheden betyder, at tovet har en væsentlig bystrategisk betydning. Den bystrategiske betydning skal tilsvarende ses i sammenhæng med bl.a. Gasværksgrunden, hvis fremtidige udvikling ligeledes er vigtig for byen. Deruover ligger torvet sammen med bevaringsværdig bebyggelse og tæt på klostret, hvorfor det fremtidige udtryk er væsentlig for den samlede oplevelse af et væsentlig ankomstpunkt i byen.

Et salg af arealet afventer derfor en mere overordnet vurdering af torvets potentialer for både midtbyen og byen i øvrigt.

Under hensyntagen til ovennævnte forhold godkendte erhvervs- og planudvalget den 30. marts 2023, at forvaltningen indledte drøftelser med den tilbageværende lejer omkring fraflytning.

Under forhandlingerne opstod der en mulighed for lejer for at overtage et nærtvedliggende lejemål. Forvaltningen indgik som følge heraf en frivillig fraflytningsaftale med lejer, idet erstatning for goodwill herved kunne undgås.

Forvaltningen anbefaler, at bygningerne nedrives, og at bystrategiske analyser påbegyndes. Dette er med henblik på salg indenfor 5-10 år. På den korte bane og indtil torvets fremtidige rolle er afklaret anbefaler forvaltningen, at der fremlægges en sag for miljø- og teknikudvalg om etablering af yderligere midlertidige parkeringspladser.

Økonomi

Udgifterne til nedrivning af bygning udgør ca. 0,33 mio. kr. Hertil kommer udgifter til opsigelse af lejer, som udgør 0,1 mio. kr. I alt udgifter for ca. 0,5 mio. kr., som foreslås finansieret af den fremtidige salgsindtægt.

Forvaltningen vurderer, at en ejendom uden lejemål og nedslidte bygninger vil have en positiv indvirkning på salgsprisen.

Ejendommen forventes at indbringe mindst 0,5 mio. kr. Den endelige slagspris vil bl.a. afhænge af ejendommens fremtidige anvendelses- og bebyggelsesmuligheder.

På den baggrund søges om rådighedsbeløb til salgsindtægt på 0,5 mio. kr. i 2026 under jordforsyning samt rådighedsbeløb til udgifter på 0,5 mio. kr. i 2023 til nedrivning og lejekompensation til den opsagte lejer finansieret af salgsindtægten med tilhørende anlægsbevilling.

Bilag

Kortbilag

Det gl. Polititorv

Notat - lukket dagsorden

Punkt 88: Flodlejet, bygherrerådgivning – rådighedsbeløb og anlægsbevilling

01.00.05-P20-2-21

Resume

Randers Kommune har i oktober 2022 modtaget tilsagn fra den filantropiske forening Realdania om medfinansiering af Flodlejet, et anlæg med naturpræget højvandsbeskyttelse og anlæg på vandet m.v. omkring Bolværksgrunden og Street Food bygningen. Realdania støtter anlægget med 35 mio. kr. og indgår i styregruppen for projektet frem til færdiggørelsen. Randers Kommune og arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S bidrager ligeledes med op til 35 mio. kr. til anlægsprojektet. Forvaltningen igangsætter nu det forberedende arbejde, herunder forberedelse af en arkitektkonkurrence og plan for inddragelse af lokale aktører. Med denne sag ansøges om rådighedsbeløb samt anlægsbevilling til bygherrerådgivning i forbindelse med det forberedende arbejde.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at der til Flodlejet, bygherrerådgivning afsættes et rådighedsbeløb på 0,5 mio. kr. i 2023 og 0,25 mio. kr. i 2024, finansieret af rammen til Flodbyen
2. at der til Flodlejet, bygherrerådgivning gives en anlægsbevilling på 0,75 mio. kr., svarende til det afsatte rådighedsbeløb

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for. Peter Møller Kjeldsen stemte imod.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte i maj 2021 forundersøgelsen for Flodlejet, som er udarbejdet af Randers Kommune i samarbejde med den filantropiske forening Realdania. Forundersøgelsen dannede grundlag for at ansøge Realdania om midler til realisering af projektet. Randers Kommune modtog den 24. oktober 2022 tilsagn om, at Realdania vil medfinansiere Flodlejet med 35 mio. kr. svarende til halvdelen af det samlede anlægsbudget.

Forvaltningen går nu i gang med at arbejde frem mod realisering af projektet. Det bliver en omfattende proces i forskellige faser og med en række milepæle. I overordnede træk vil milepælene frem mod etablering være:

1. Forberedelse af anlægsprogram
2. Projektkonkurrence om Flodlejet
3. Kommuneplan og lokalplan
4. Projektering og myndighedsbehandling
5. Udbud til entreprenør
6. Anlægsfase

Processen forventes tilrettelagt med tre fokuspunkter. Der skal 1) være mulighed for løbende politisk involvering i vigtige beslutninger og processen som helhed. Der skal 2) sikres et godt og tæt samarbejde med Realdania som bidragsyder samt AP Ejendomme og Flodbyen Randers P/S. Og endelig skal der 3) bygges videre på den hidtidige indsats for inddragelse af borgere og lokale aktører i udviklingen af projektet.

I forbindelse med udarbejdelse af anlægsprogrammet forventer forvaltningen, at der afholdes et politisk temamøde for erhvervs- og planudvalget, hvor hele byrådet inviteres. På temamødet drøftes principper og visioner for anlægget samt fx prioritering af ønskede aktiviteter.

Med denne sag anmodes om rådighedsbeløb samt anlægsbevilling til ekstern bygherrerådgivning vedr. punkt 1 og 2 (anlægsprogram og projektkonkurrence).

I løbet af efteråret/vinteren 2023 forventes fremsendt sag til byrådet med forslag til proces og budget for projektkonkurrencen samt forslag til udpegning af politiske repræsentanter til den dommerkomite, som skal udpege en vinder af projektkonkurrencen.

Økonomi

Anlægsoverslaget for Flodlejet udgør i alt 70 mio. kr. Heraf har Realdania givet tilsagn om medfinansiering af 35 mio. kr. Den anden halvdel af finansieringen skal tilvejebringes af Randers Kommune. I anlægsoverslaget er indeholdt fondsmoms, som i henhold til lovgivningen udgør 17,5 % af Realdanias bevilling.

Randers Kommunes bidrag på op til 35 mio. kr. finansieres af rammebeløb afsat til Flodbyen (op til 27,5 mio. kr.) samt bidrag fra arealudviklingsselskabet Flodbyen P/S (7,5 mio. kr.). Byrådet har besluttet, at forvaltningen over de kommende år skal afsøge mulighederne for at opnå yderligere bidrag fra fonde, tilskud til kystbeskyttelse eller lignende, som kan indgå som en del af Randers Kommunes finansiering af anlægsprojektet.

Med denne sag anmodes om et rådighedsbeløb på 0,5 mio. kr. i 2023 og 0,25 mio. kr. i 2024 til brug for bygherrerådgivning i forbindelse med forberedelse af anlægsprogram og projektkonkurrence. Bevillingen finansieres af rammen til Flodbyen. Der søges ligeledes anlægsbevilling på 0,75 mio. kr., svarende til det afsatte rådighedsbeløb.

I en senere fase af projektet, når udformning og anvendelse af anlægsprojektet kendes, vil der blive fremsendt sag med forslag til finansiering af afledte driftsudgifter.

Punkt 89: Budgetopfølgning pr. 31. maj 2023 for Erhvervs- og planudvalgets bevillingsområder

00.30.00-S00-6-22

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2023. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg. Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2023-26. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 28. august 2023.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at budgetopfølgningen inkl. bevillingsansøgninger godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Bevillingsområdet Erhverv og plan omfatter tre områder - Erhvervsudvikling, Turisme og Byudvikling - som alle ligger inden for servicerammen.

Drift:

Erhverv og plan, drift. Alle beløb er angivet i mio. kr. i 2023-priser.

Service (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillings-ansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Erhvervsudvikling	10,3	9,7	0,0	9,7	11,1	1,4	-4,9	-3,5
Turisme	4,0	4,0	0,0	4,0	3,8	-0,2	-0,8	-1,0
Byudvikling	1,7	1,7	0,0	1,7	1,9	0,2	-1,4	-1,2
I alt	16,0	15,4	0,0	15,4	16,8	1,4	-7,1	-5,7

Note: Minus angiver et mindreforbrug/overskud i Årets forventede resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug/underskud.

Opfølgningen viser samlet set et forventet forbrug på 16,8 mio. kr. svarende til et merforbrug på 1,4 mio. kr. Overførslerne til 2024 forventes således nedbragt til en opsparing på 5,7 mio. kr. I forhold til opfølgningen pr. marts er forbrugsskønnet nedjusteret med 0,2 mio. kr. på tværs af projekterne.

For erhvervsudviklingsområdet forventes et forbrug på 11,1 mio. kr. svarende til et merforbrug på 1,4 mio. kr. Det betyder, at overført opsparing fra 2022 reduceres til 3,5 mio. kr. På området Erhvervsudvikling udmønter erhvervs- og planudvalget bl.a. bevillinger til forskellige projekter fra Erhvervs- og udviklingspuljen.

Årsagen til overførslernes størrelse på erhvervsudviklingsområdet er, at bevillingerne til projekter ofte er flerårige, og der kan således være en tidsmæssig forskydning fra bevilling til udbetaling. Dermed sker der hvert år en overførsel af restbevillinger til igangværende projekter, som endnu ikke er afsluttet. Af samme årsag kan det være svært at forudsige, hvornår de enkelte projekter afsluttes, og dermed i hvilket år bevillingerne forbruges. Det forventede forbrug er derfor udtryk for det bedste bud på forbruget på de forskellige projekter i 2023. I 2023 er der forventning om afslutning af erhvervsudviklingsprojekter fra tidligere år.

På turismeområdet bevilges midler fra erhvervs- og udviklingspuljen til forskellige initiativer og projekter i kommunen relateret til turisme. Flere af disse projekter forventes at løbe over flere år, hvorfor bevillingerne hertil overføres fra år til år. Der forventes et forbrug på 3,8 mio. kr. svarende til en mindreforbrug på 0,2 mio. kr. for 2023. Det betyder, at overført opsparing til 2024 forventes øget til 1,0 mio. kr.

Området Byudvikling omfatter budget til administration af Agenda 21 samt til driftssikring af boligbyggeri. For 2023 forventes et forbrug på 1,9 mio. kr. svarende til et merforbrug på 0,2 mio. kr. Det betyder, at overført opsparing

reduceres til 1,2 mio. kr.

Anlæg:

Anlæg (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillings-ansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Skattefinansierede anlæg	17,6	14,6	0,0	14,6	14,8	0,2	-19,3	-19,1
Jordforsyning	1,7	1,7	0,0	1,7	-2,3	-4,0	-160,8	-164,8
I alt	19,4	16,4	0,0	16,4	12,5	-3,8	-180,1	-183,9

Note: Minus angiver et mindreforbrug/overskud i Årets forventede resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug/underskud.

Anlægsprojekterne er opdelt på skattefinansierede anlæg samt jordforsyning.

Skattefinansieret anlæg

Skattefinansierede anlæg (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillings-ansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Byen til Vandet	13,4	10,4	0,0	10,4	8,7	-1,6	-14,7	-16,3
Stab og Bæredygtighed	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7	-1,7	0,0	-1,7
Plan, By og Natur	4,3	4,3	0,0	4,3	7,7	3,5	-4,6	-1,1
I alt	17,6	14,6	0,0	14,6	14,8	0,2	-19,3	-19,1

Note: Minus angiver et mindreforbrug/overskud i Årets forventede resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug/underskud.

På det skattefinansierede område forventes et samlet forbrug på 14,8 mio. kr. Da korrigeret budget ekskl. overførsler udgør 14,6 mio. kr., viser årets resultat et forventet merforbrug på 0,2 mio. kr. Den overførte opsparring på 19,3 mio. kr. fra 2022 forventes dermed nedbragt til 19,1 mio. kr. som overføres til 2024. I forhold til opfølgningen pr. marts er forventet forbrug opjusteret med 0,2 mio. kr. Opjusteringen vedrører midtbystrategien.

Anlægsprojekterne er opdelt på områderne Flodbyen Randers, Stab og Bæredygtighed, Erhverv og Bosætning samt Plan.

For Flodbyen Randers forventes der et forbrug på 8,7 mio. kr. i 2023 svarende til et mindreforbrug på 1,7 mio. kr. i forhold til korrigeret budget ekskl. overførsler. Inklusiv overførsler fra 2022 på 14,7 mio. kr. forventes der en opsparring på 16,3 mio. kr., som overføres til 2024. Flodbyen Randers består udover en årlig ramme af flere delprojekter omhandlende konsulentbistand, markedsføring og programsekretariat samt Justesens Plæne, Klimabåndet.

Stab og Bæredygtighed omfatter pulje til frikøb af hjemfaldspligt på 1,7 mio. kr. samt indtægtsbevilling til to frikøb. Frikøbene forventes indfriet i 2023 svarende til en indtægt på 1,7 mio. kr. Puljen forventes ikke udmøntet i 2023, hvorfor der forventes overført en opsparring på 1,7 mio. kr. til 2024. Byrådet har besluttet, at indtægten bliver stående under udvalget, men prioriteres i forbindelse med budgetforhandlingerne (BY 12/9-22, pkt. 318). Det er for nuværende uafklaret om og hvornår indtægten falder. Midlerne kan først prioriteres, når indtægten er realiseret.

Plan omfatter midtbystrategi og EU-projektet C2C CC Klimabåndet/Randers Fjord. På midtbystrategien forventes der i 2023 at være udgifter for 7,7 mio. kr. svarende til et merforbrug på 3,5 mio. kr. i forhold til korrigeret budget ekskl. overførsler. Inklusiv overførsler fra 2022 resterer der en opsparring på 1,5 mio. kr., som overføres til 2024. Opsparingen er udtryk for tidsforskydning i projekterne.

EU-projektet C2C CC Klimabåndet/Randers Fjord forventes afsluttet i 2023. Projektet forventes samlet set at gå i 0, når den resterende del af EU-tilskud modtages. Der er overført en gæld på 0,3 mio. kr. fra tidligere år.

Jordforsyning

Jordforsyning (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Bevillings-ansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Forventet forbrug	Årets forventede resultat	Overførsler	Årets forventede resultat
--------------------------	--------------------	-------------------	------------------------	--------------------------------------	-------------------	---------------------------	-------------	---------------------------

		ekskl. overførsler		inkl. bevillingsans.		ekskl. overførsler		inkl. overførsler
Grundsalg	-41,7	-42,0	0,0	-42,0	-37,4	4,5	-59,9	-55,3
Jordkøb	17,9	18,2	0,0	18,2	10,0	-8,2	-48,3	-56,5
Byggemodning	25,5	25,5	0,0	25,5	25,2	-0,3	-52,7	-53,0
I alt	1,7	1,7	0,0	1,7	-2,3	-4,0	-160,8	-164,8

Note: Minus angiver et mindreforbrug/overskud i Årets forventede resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug/underskud.

For jordforsyningsområdet forventes der i 2023 samlet set et forbrug på -2,3 mio. kr. svarende til en nettomerindtægt på 4,0 mio. kr. i forhold til korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsansøgninger. Med en overført opsparing på 160,8 mio. kr. forventes der således overført 164,8 mio. kr. til 2024. I forhold til opfølgningen pr. marts er forventet forbrug nedjusteret med 10,7 mio. kr. grundet forventning om øget indtægter fra salg af erhvervsgrunde.

Der er på nuværende tidspunkt solgt 12 byggegrunde til boligformål med overtagelse i 2023, ligesom der også er solgt jord til erhvervsformål. Det er forventningen, at der sælges yderligere grunde til både bolig- og erhvervsformål i 2023 men ikke på samme niveau som tidligere år. På nuværende tidspunkt forventes der købt jord med overtagelse i 2023 for 10 mio. kr., mens der forventes byggemodnet for 25,2 mio. kr. Samlet set forventes der færre indtægter og færre udgifter end budgetlagt.

I gennem en række år er der ikke købt jord eller byggemodning som forudsat i budgettet, hvilket har medført mindredgifter. Ligeledes har salget af jord i en årrække oversteget det budgettet, hvilket har medført merindtægter. Randers Kommune ejer således færre arealer i dag. Dette indebærer, at der oparbejdet en opsparing, som forudsættes anvendt til at indkøbe nye arealer, dels som erstatning for de, der er solgt, dels som middel til at understøtte en fortsat erhvervs- og byudvikling i hele kommunen. Byrådet har besluttet en jordforsynings- og grundstrategi, som danner baggrund for prioriteringen af opkøb, ligesom der i efteråret forventes fremlagt forslag til en erhvervslokaliseringsstrategi, der bl.a. vil sætte retning for erhvervsarealer.

Det skal videre bemærkes, at en række byggemodninger gennemføres af opsparede midler, da midlerne er afsat i tidligere budgetår. Midlerne her forudsættes således anvendt hertil.

Økonomi

Nedenstående tabel viser de samlede bevillingsmæssige ændringer på erhvervs- og planudvalgets område som følge af budgetopfølgningen. De bevillingsmæssige ændringer udgør netto 0,0 mio. kr. i alle årene. Herudover søges der om nettoanlægsbevilling på -0,717 mio. kr.

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

Bevillingsansøgninger (mio. kr.)	2023	2024	2025	2026	Anlægsbevillinger 2023
Jordforsyning	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,717
I alt	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,717

Note: Minus angiver indtægter, plus angiver udgifter.

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger

Sdr. Borup, LP 250, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftssiden til henholdsvis salgsindtægt samt salgsmkostninger i forbindelse med salg af den sidste grund i udstykningen.

Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftssiden til henholdsvis salgsindtægt samt salgsmkostninger.

Rådighedsbeløb

Salg af grunde, erhvervsformål, ramme: Nettoprovenu fra salg af grunde tilgår rammen.

Videre proces

Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet 28. august 2023.

Punkt 90: Kapitaltilførsel til Domea Randers, afd. 138-03 Markedspladsen

03.02.00-G01-6-23

Resume

Domea Randers oplever store økonomiske udfordringer i tre afdelinger bl.a. grundet udlejningsvanskeligheder. Denne sag handler om afdeling 138-03 Markedspladsen.

Med denne sag vil forvaltningen orientere om udfordringerne, samt indstille at der ydes driftsstøtte i form af lån til de tre afdelinger.

Indstilling

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

1. at der ydes støtte til Domea Randers afdeling 138-03 Markedspladsen i form af et lån på 240.000 kr. finansieret af rammen til almene boliger

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Domea Randers blev etableret i 2010, og har i alt fem afdelinger i drift. De første to afdelinger, afdelingerne 138-01 Kaskelotten og 138-06 Falbeparken, er solide afdelinger med fornuftig udlejning. De tre resterende afdelinger 138-03 Markedspladsen, 138-08 Genbruget og 138-11 Væksthuset er ibrugtaget i 2021/2022, og har fra start haft udfordringer med udlejning. Ingen af afdelingerne har været fuldt udlejet på noget tidspunkt. Det betyder, at afdelingerne som følge heraf har udfordringer med økonomien.

Fælles for alle tre afdelinger er, at op til at disse skulle overgå fra byggeri til drift, var store dele af samfundet nedlukket grundet corona. Dette medførte udlejningsvanskeligheder, blandt andet fordi det var meget svært at afholde åbent hus og lave fremvisninger af boligerne grundet restriktioner fra myndighederne.

Afdeling 138-03 Markedspladsen blev sat i drift den 1. oktober 2021. Afdelingen består af 32 boliger, som fordeler sig på følgende måde:

	Antal	Størrelse (m2)	Leje (kr.)
2 rums	15	70	5.987
3 rums	19	90-95	7.366-7.756
4 rums	8	102-112	8.055-8.966

Afdelingen er beliggende centralt i Randers midtby.

Der er fem boliger, som ikke har været udlejet siden afdelingen blev sat i drift den 1. oktober 2021. Pr. 1. august 2023 er der fortsat fem ledige boliger i afdelingen.

Pr. 11. maj 2023 er 96 opskrevet på ventelisten, hvoraf de 14 er aktivt søgende.

Afdelingen har en negativ, opsamlet resultatkonto (opsamlet gæld) pr. 31. december 2022 på 1.168.425 kr.

Derudover er saldoen på afdelingens bankkonto negativ, hvorfor der ikke var likviditet til at betale termin pr. 30. juni 2023. Det betød, at afdelingen pr. 30. juni 2023 manglede 922.804 kr. i likviditet for at kunne betale de skyldige terminsydelser.

Afdelingen har fået henstand fra realkreditinstituttet på den skyldige terminsydelse pr. 30. juni 2023.

Kapitaltilførsel

I anledning af afdelingens økonomiske udfordringer har afdelingen indgivet ansøgning om støtte til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden kan i medfør af almenboliglovgivningen yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse, kan kommunalbestyrelsen yde lån til almene boligafdelinger.

Kommunalbestyrelsen kan betinge støtten af, at Landsbyggefonden og boligorganisationen medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer.

Landsbyggefonden har udarbejdet en redegørelse vedrørende kapitaltilførsel for hver af de tre afdelinger. Det fremgår af Landsbyggefondens redegørelse, at der vil blive tilført 1.200.000 kr. til hver afdeling. Redegørelsen for afdeling 138-03, Markedspladsen, er vedhæftet som bilag 1.

Kapitaltilførslen er udformet som en 1/5-ordning, hvor fordelingen vil være således:

	Type	Udgift
Kommune	Lån	240.000
Realkreditinstitut	Lån	240.000
Landsdispositionsfond	Lån	240.000
Landsdispositionsfond	Tilskud	240.000
Boligorganisation	Tilskud	240.000

Med denne ordning vil afdelingen således få tilført i alt 1.200.000 kr. til genopretning af økonomien. Heraf ydes 480.000 kr. som et tilskud, mens de resterende 720.000 kr. ydes som et lån. Det betyder, at afdelingens opsamlede underskud frem til og med 31. december 2022 vil blive udlignet, og økonomien dermed bliver konsolideret.

Boligorganisationens andel af kapitaltilførslen vil blive betalt af dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Landsbyggefonden har vurderet, at der er tilstrækkelige midler til dette, såfremt dispositionsfonden fritages for at dække afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Administrationsorganisationen Domea.dk forventer at stille et rente- og afdragsfrit lån til rådighed for boligorganisationen på op til 240.000 kr. pr. afdeling, svarende til boligorganisationens andel af kapitaltilførslerne.

Lånet på 240.000 kr. fra Landsbyggefonden kan henstå rente- og afdragsfrit uden tidsbegrænsning, dog skal lånet kunne forlanges forrentet og afdraget efter fondens nærmere bestemmelse og under bestemte forudsætninger. Lånet fra Randers Kommune foreslås ydet på samme vilkår.

Lånet fra realkreditinstituttet er et rentefrit lån i 15 år. Lånene tilskrives hefter en rente, som afdelingen indbetaler.

Kommunens godkendelse af ordningen betyder, at kommunen samtidig godkender at deltage i den nødvendige kapitaltilførsel på de opstillede betingelser. En af betingelserne er, at dispositionsfonden bliver fritaget for at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning for at styrke dispositionsfonden, så den har kapacitet til fremadrettet at understøtte afdelingerne.

Som led i genopretningen af afdelingerne vil der ske en lejeregulering. Huslejen pr. 1. januar 2023 fastholdes, men i 2024 og i 2025 vil den gennemsnitlige husleje blive forhøjet i takt med inflations- og omkostningsudviklingen. Den forudsatte inflations- og omkostningsudvikling udgør 2 pct. p.a. Dog kan eventuelle prisstigninger medføre behov for yderligere huslejestigning.

Genopretningsplan

Organisationsbestyrelsen i Domea Randers har endvidere vedtaget en genopretningsplan til genopretning af økonomien i de tre nødlidende afdelinger.

Genopretningsplanen handler bl.a. om at der igangsættes en aktivitetsproces, hvor huslejekampagne og synliggørelse skal øge fremvisningsaktiviteten og kontraktindgåelsen. Domea Randers vil bl.a. kontakte større virksomheder for udlejningsaftaler til medarbejdere, der vil ske øget markedsføring på bl.a. sociale medier.

Der vil desuden ske huslejereduktion i for de ledige boliger i afdeling 138-03 Markedspladsen i 12 måneder, hvor lejen for lejlighederne med tre værelser nedsættes med 1.000 kr. om måneden, mens lejen for lejlighederne med fire værelser nedsættes med 1.250 kr. Derudover vil der blive installeret køle-fryseskab i de ledige boliger, ligesom der vil blive opsat film på glasaltanerne i længehuset og evt. på vinduerne ud mod gaden.

Som led i genopretningsplanen har Domea Randers desuden ansøgt tilsynet med almene boliger om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Henset til dispositionsfondens størrelse og særligt de tre afdelingers store tab ved lejeledighed, har tilsynet imødekommet ansøgningen om fritagelse for alle afdelinger i boligorganisationen.

Fritagelsen betyder, at boligorganisationens dispositionsfond ikke skal dække afdelingernes tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Det påhviler herefter afdelingerne at dække disse tab. Formålet med fritagelsen er at styrke boligorganisationens dispositionsfond.

Opsamling

Det er forvaltningen vurdering, at afdelingen ikke kan videreføres uden støtte på grund af den store opsamlede gæld samt manglende likviditet.

I den forbindelse har forvaltningen i samarbejde med Landsbyggefonden, Domea og Udbetaling Danmark undersøgt, hvordan afdelingen kan støttes og tilføres tilstrækkelige midler til at konsolidere økonomien og dermed kunne videreføre afdelingen.

Den mulige løsning er en kapitaltilførsel, hvor afdelingen bliver tilført midler, der kan sikre betaling af terminsydelser samt nedbringe den opsamlede gæld. Samtidig iværksætter Domea en genopretningsplan, hvor der sker et yderligere fokus på markedsføring, huslejereduktion i form af støtte fra dispositionsfonden og diverse tiltag for at gøre boligerne mere attraktive.

Det er forvaltningens forventning, at ovenstående tiltag og støtte vil kunne sikre afdelingens videreførelse. Der forventes på baggrund af de beskrevne tiltag at ske en forbedring af udlejningssituationen, hvorfor forvaltningen vurderer, at afdelingens økonomi vil kunne genoprettes og afdelingen vil komme i god drift.

Det er en forudsætning for kommunens støtte til kapitaltilførsel, at Landsbyggefonden samt realkreditinstituttet godkender at deltage i kapitaltilførslen. Landsbyggefonden har godkendt at deltage.

Økonomi

[Økonomiafsnittet skal beskrive økonomien i den aktuelle sag, men må også gerne indeholde beskrivelser af eventuelle fremtidige økonomiske konsekvenser, afhængig af sagens videre forløb.

Hvis der slet ingen økonomi er forbundet med sagen, kan der skrives: "Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen".

Hvis økonomien indeholdes inden for en forvaltnings budget, kan der skrives: "Omkostningerne afholdes inden for x's budgetramme", eller alternativt: "Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser".

Såfremt økonomien i sagen har været grundigt beskrevet i en anden sag, kan der også henvises til denne sag]

Bilag

Redegørelse Markedspladsen

Domea Randers, kortbilag Markedspladsen

Punkt 91: Kapitaltilførsel til Domea Randers afd. 138-08 Genbruget

03.02.00-G01-7-23

Resume

Domea Randers oplever store økonomiske udfordringer i tre afdelinger bl.a. grundet udlejningsvanskeligheder. Denne sag handler om afdeling 138-08 Genbruget.

Med denne sag vil forvaltningen orientere om udfordringerne, samt indstille at der ydes driftsstøtte i form af lån til de tre afdelinger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at der ydes støtte til Domea Randers afdeling 138-08 Genbruget i form af et lån på 240.000 kr. finansieret af rammen til almene boliger.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Domea Randers blev etableret i 2010, og har i alt fem afdelinger i drift. De første to afdelinger, afdelingerne 138-01 Kaskelotten og 138-06 Falbeparken, er solide afdelinger med fornuftig udlejning. De tre resterende afdelinger 138-03 Markedspladsen, 138-08 Genbruget og 138-11 Væksthuset er ibrugtaget i 2021/2022, og har fra start haft udfordringer med udlejning. Ingen af afdelingerne har været fuldt udlejet på noget tidspunkt. Det betyder, at afdelingerne som følge heraf har udfordringer med økonomien.

Fælles for alle tre afdelinger er, at op til at disse skulle overgå fra byggeri til drift, var store dele af samfundet nedlukket grundet corona. Dette medførte udlejningsvanskeligheder, blandt andet fordi det var meget svært at afholde åbent hus og lave fremvisninger af boligerne grundet restriktioner fra myndighederne.

Afdeling 138-08 Genbruget blev sat i drift den 1. januar 2021. Afdelingen består af 52 boliger, som fordeler sig på følgende måde:

	Antal	Størrelse (m2)	Leje (kr.)
2 rums	12	80-88	6.832-7.512
3 rums	26	99-110	8.445-9.379
4 rums	14	109-117	9.293-9.973

Afdelingen er beliggende i Munkdrup.

Pr. 1. august 2023 er der fem ledige boliger i afdelingen. Alle boliger i afdelingen har været lejet ud minimum én gang. Der er således ikke tale om enkelte lejemål, som aldrig har været lejet ud.

Pr. 11. maj 2023 er 100 opskrevet på ventelisten, hvoraf 21 er aktivt søgende.

Afdelingen har en negativ, opsamlet resultatkonto (opsamlet gæld) pr. 31. december 2022 på 1.388.052 kr.

Derudover er saldoen på afdelingens bankkonto negativ, hvorfor der ikke var likviditet til at betale termin pr. 30. juni 2023. Det betød, at afdelingen pr. 30. juni 2023 manglede 1.164.523 kr. i likviditet for at kunne betale de skyldige terminsydelser.

Afdelingen har fået henstand fra realkreditinstituttet på den skyldige terminsydelse pr. 30. juni 2023.

Kapitaltilførsel

I anledning af afdelingens økonomiske udfordringer har afdelingen indgivet ansøgning om støtte til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden kan i medfør af almenboliglovgivningen yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse, kan kommunalbestyrelsen yde lån til almene boligafdelinger.

Kommunalbestyrelsen kan betinge støtten af, at Landsbyggefonden og boligorganisationen medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer.

Landsbyggefonden har udarbejdet en redegørelse vedrørende kapitaltilførsel for hver af de tre afdelinger. Det fremgår af Landsbyggefondens redegørelse, at der vil blive tilført 1.200.000 kr. til hver af de tre afdelinger.

Kapitaltilførslen er udformet som en 1/5-ordning, hvor fordelingen vil være således:

	Type	Udgift
Kommune	Lån	240.000
Realkreditinstitut	Lån	240.000
Landsdispositionsfond	Lån	240.000
Landsdispositionsfond	Tilskud	240.000
Boligorganisation	Tilskud	240.000

Med denne ordning vil hver af de tre afdelinger således få tilført i alt 1.200.000 kr. til genopretning af økonomien. Heraf ydes 480.000 kr. som et tilskud, mens de resterende 720.000 kr. ydes som et lån. Det betyder, at afdelingens opsamlede underskud frem til og med 31. december 2022 vil blive udlignet, og økonomien dermed bliver konsolideret.

Boligorganisationens andel af kapitaltilførslen vil blive betalt af dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Landsbyggefonden har vurderet, at der er tilstrækkelige midler til dette, såfremt dispositionsfonden fritages for at dække afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Administrationsorganisationen Domea.dk forventer at stille et rente- og afdragsfrit lån til rådighed for boligorganisationen på op til 240.000 kr. pr. afdeling, svarende til boligorganisationens andel af kapitaltilførslerne.

Kapitaltilførslen på 1.200.000 kr. pr. afdeling er lidt mindre, end det beløb afdeling 138-08 Genbruget mangler pr. 31. december 2022 for at kunne dække underskuddet i afdelingen. Der resterer dog alene et mindre beløb, som forventes at kunne afvikles på almindelige vilkår via budgettet.

Lånet på 240.000 kr. fra Landsbyggefonden kan henstå rente- og afdragsfrit uden tidsbegrænsning, dog skal lånet kunne forlanges forrentet og afdraget efter fondens nærmere bestemmelse og under bestemte forudsætninger. Lånet fra Randers Kommune foreslås ydet på samme vilkår.

Lånet fra realkreditinstituttet er et rentefrit lån i 15 år. Lånene tilskrives hefter en rente, som afdelingen indbetaler.

Kommunens godkendelse af ordningen betyder, at kommunen samtidig godkender at deltage i den nødvendige kapitaltilførsel på de opstillede betingelser. En af betingelserne er, at dispositionsfonden bliver fritaget for at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning for at styrke dispositionsfonden, så den har kapacitet til fremadrettet at understøtte afdelingerne.

Som led i genopretningen af afdelingerne vil der ske en lejeregulering. Huslejen pr. 1. januar 2023 fastholdes, men i 2024 og i 2025 vil den gennemsnitlige husleje blive forhøjet i takt med inflations- og omkostningsudviklingen. Den forudsatte inflations- og omkostningsudvikling udgør 2 pct. p.a. Dog kan eventuelle prisstigninger medføre behov for yderligere huslejestigning.

Genopretningsplan

Organisationsbestyrelsen i Domea Randers har vedtaget en genopretningsplan til genopretning af økonomien i de tre nødlidende afdelinger.

Genopretningsplanen handler bl.a. om at der igangsættes en aktivitetsproces, hvor huslejekampagne og synliggørelse skal øge fremvisningsaktiviteten og kontraktindgåelsen. Domea Randers vil bl.a. kontakte større virksomheder for udlejningsaftaler til medarbejdere, der vil ske øget markedsføring på bl.a. sociale medier.

I afdeling 138-08 Genbruget vil der herudover ske huslejereduktion for de ledige boliger i 6 måneder, hvor lejen for lejlighederne med tre og fire værelser nedsættes med 1.500 kr. Derudover vil der blive indført differentieret husleje, således at de boliger med tre værelser, der er i to plan vil have en husleje på 8.900 kr. om måneden fremfor den nuværende husleje på 9.379 kr. om måneden. Huslejen for boliger med tre og fire værelser, der er i ét plan, vil desuden fremadrettet have ens husleje på 9.268 kr. om måneden, fremfor den nuværende leje på 8.445 kr. om måneden for en lejlighed med tre værelser, og 9.973 kr. om måneden for en lejlighed med fire værelser.

Som led i genopretningsplanen har Domea Randers desuden ansøgt tilsynet med almene boliger om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Henset til dispositionsfondens størrelse og særligt de tre afdelingers store tab ved lejeledighed, har tilsynet imødekommet ansøgningen om fritagelse for alle afdelinger i boligorganisationen.

Fritagelsen betyder, at boligorganisationens dispositionsfond ikke skal dække afdelingernes tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Det påhviler herefter afdelingerne at dække disse tab. Formålet med fritagelsen er at styrke boligorganisationens dispositionsfond.

Opsamling

Det er forvaltningen vurdering, at afdelingen ikke kan videreføres uden støtte på grund af den store opsamlede gæld samt manglende likviditet.

I den forbindelse har forvaltningen i samarbejde med Landsbyggefonden, Domea og Udbetaling Danmark undersøgt, hvordan afdelingen kan støttes og tilføres tilstrækkelige midler til at konsolidere økonomien og dermed kunne videreføre afdelingen.

Den mulige løsning er en kapitaltilførsel, hvor afdelingen bliver tilført midler, der kan sikre betaling af terminsydelser samt nedbringe den opsamlede gæld. Samtidig iværksætter Domea en genopretningsplan, hvor der sker et yderligere fokus på markedsføring, huslejereduktion i form af støtte fra dispositionsfonden og diverse tiltag for at gøre boligerne mere attraktive.

Det er forvaltningens forventning, at ovenstående tiltag og støtte vil kunne sikre afdelingens videreførelse. Der forventes på baggrund af de beskrevne tiltag at ske en forbedring af udlejningssituationen, hvorfor forvaltningen vurderer, at afdelingens økonomi vil kunne genoprettes og afdelingen vil komme i god drift.

Det er en forudsætning for kommunens støtte til kapitaltilførsel, at Landsbyggefonden samt realkreditinstituttet godkender at deltage i kapitaltilførslen. Landsbyggefonden og realkreditinstituttet har godkendt at deltage.

Økonomi

Kommunens deltagelse i kapitaltilførslen til afdelingen vil medføre, at kommunen skal yde et lån på 240.000 kr. til afdelingen.

Beløbet finansieres af rammen til almene boliger.

Bilag

Redegørelse GENbruget

Domea Randers, kortbilag GENbruget

Punkt 92: Kapitaltilførsel til Domea Randers, afd. 138-11 Væksthuset

03.02.00-G01-8-23

Resume

Domea Randers oplever store økonomiske udfordringer i tre afdelinger bl.a. grundet udlejningsvanskeligheder. Denne sag handler om afdeling 138-11 Væksthuset.

Med denne sag vil forvaltningen orientere om udfordringerne, samt indstille at der ydes driftsstøtte i form af lån til de tre afdelinger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at der ydes støtte til Domea Randers afdeling 138-11 Væksthuset i form af et lån på 240.000 kr., finansieret af rammen til almene boliger

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Domea Randers blev etableret i 2010, og har i alt fem afdelinger i drift. De første to afdelinger, afdelingerne 138-01 Kaskelotten og 138-06 Falbeparken, er solide afdelinger med fornuftig udlejning. De tre resterende afdelinger 138-03 Markedspladsen, 138-08 Genbruget og 138-11 Væksthuset er ibrugtaget i 2021/2022, og har fra start haft udfordringer med udlejning. Ingen af afdelingerne har været fuldt udlejet på noget tidspunkt. Det betyder, at afdelingerne som følge heraf har udfordringer med økonomien.

Fælles for alle tre afdelinger er, at op til at disse skulle overgå fra byggeri til drift, var store dele af samfundet nedlukket grundet corona. Dette medførte udlejningsvanskeligheder, blandt andet fordi det var meget svært at afholde åbent hus og lave fremvisninger af boligerne grundet restriktioner fra myndighederne.

Afdeling 138-11 Væksthuset blev sat i drift den 1. februar 2022. Afdelingen består af 72 boliger, som fordeler sig på følgende måde:

	Antal	Størrelse (m2)	Leje (kr.)
1 rums	7	38	3.658
2 rums	29	67-75	5.615-6.121
3 rums	27	80-91	6.279-7.225
4 rums	9	94-100	7.251-7.767

Afdelingen er beliggende i Sporbyen.

Pr. 1. august 2023 er der seks ledige boliger i afdelingen, hvoraf tre boliger ikke har været lejet ud, siden afdelingen gik i drift.

Pr. 11. maj 2023 er 95 opskrevet på ventelisten, hvoraf de 22 er aktivt søgende.

Afdelingen har en negativ, opsamlet resultatkonto (opsamlet gæld) pr. 31. december 2022 på 1.157.392 kr.

Derudover er saldoen på afdelingens bankkonto negativ, hvorfor der ikke var likviditet til at betale termin pr. 30. juni 2023. Det betød, at afdelingen pr. 30. juni 2023 manglede 1.423.898 kr. i likviditet for at kunne betale de skyldige terminsydelser.

Afdelingen har fået henstand fra realkreditinstituttet på den skyldige terminsydelse pr. 30. juni 2023.

Kapitaltilførsel

I anledning af afdelingens økonomiske udfordringer har afdelingen indgivet ansøgning om støtte til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden kan i medfør af almenboliglovgivningen yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse, kan kommunalbestyrelsen yde lån til almene boligafdelinger.

Kommunalbestyrelsen kan betinge støtten af, at Landsbyggefonden og boligorganisationen medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer.

Landsbyggefonden har udarbejdet en redegørelse vedrørende kapitaltilførsel for hver af de tre afdelinger. Det fremgår af Landsbyggefondens redegørelse, at der vil blive tilført 1.200.000 kr. til hver afdeling. Redegørelsen for afdeling 138-11 Væksthuset er vedhæftet som bilag 1.

Kapitaltilførslen er udformet som en 1/5-ordning, hvor fordelingen vil være således:

	Type	Udgift
Kommune	Lån	240.000
Realkreditinstitut	Lån	240.000
Landsdispositionsfond	Lån	240.000
Landsdispositionsfond	Tilskud	240.000
Boligorganisation	Tilskud	240.000

Med denne ordning vil hver af de tre afdelinger således få tilført i alt 1.200.000 kr. til genopretning af økonomien. Heraf ydes 480.000 kr. som et tilskud, mens de resterende 720.000 kr. ydes som et lån. Det betyder, at afdelingens opsamlede underskud frem til og med 31. december 2022 vil blive udlignet, og økonomien dermed bliver konsolideret.

Boligorganisationens andel af kapitaltilførslen vil blive betalt af dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Landsbyggefonden har vurderet, at der er tilstrækkelige midler til dette, såfremt dispositionsfonden fritages for at dække afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Administrationsorganisationen Domea.dk forventer at stille et rente- og afdragsfrit lån til rådighed for boligorganisationen på op til 240.000 kr. pr. afdeling, svarende til boligorganisationens andel af kapitaltilførslerne.

Lånet på 240.000 kr. fra Landsbyggefonden kan henstå rente- og afdragsfrit uden tidsbegrænsning, dog skal lånet kunne forlanges forrentet og afdraget efter fondens nærmere bestemmelse og under bestemte forudsætninger. Lånet fra Randers Kommune foreslås ydet på samme vilkår.

Lånet fra realkreditinstituttet er et rentefrit lån i 15 år. Lånene tilskrives hefter en rente, som afdelingen indbetaler.

Kommunens godkendelse af ordningen betyder, at kommunen samtidig godkender at deltage i den nødvendige kapitaltilførsel på de opstillede betingelser. En af betingelserne er, at dispositionsfonden bliver fritaget for at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning for at styrke dispositionsfonden, så den har kapacitet til fremadrettet at understøtte afdelingerne.

Som led i genopretningen af afdelingerne vil der ske en lejeregulering. Huslejen pr. 1. januar 2023 fastholdes, men i 2024 og i 2025 vil den gennemsnitlige husleje blive forhøjet i takt med inflations- og omkostningsudviklingen. Den forudsatte inflations- og omkostningsudvikling udgør 2 pct. p.a. Dog kan eventuelle prisstigninger medføre behov for yderligere huslejestigning.

Genopretningsplan

Organisationsbestyrelsen i Domea Randers har vedtaget en genopretningsplan til genopretning af økonomien i de tre nødlidende afdelinger.

Genopretningsplanen handler bl.a. om at der igangsættes en aktivitetsproces, hvor huslejekampagne og synliggørelse skal øge fremvisningsaktiviteten og kontraktindgåelsen. Domea Randers vil bl.a. kontakte større virksomheder for udlejningsaftaler til medarbejdere, der vil ske øget markedsføring på bl.a. sociale medier.

Randers Kommune har fået tilsagn fra Bolig- og Planstyrelsen om midlertidig huslejereduktion for de boliger, der har ét værelse i afdeling 138-11 Væksthuset. Huslejen for disse boliger kan dermed nedsættes med 1.400 kr., hvorefter prisen er 2.075 kr. om måneden. Som følge heraf er fire ud af fem boliger blevet udlejet i løbet af 14 dage. Boligorganisationen er derfor optimistisk omkring udlejningen af boligerne i afdeling 138-11 Væksthuset.

Som led i genopretningsplanen har Domea Randers desuden ansøgt tilsynet med almene boliger om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Henset til dispositionsfondens størrelse og særligt de tre afdelingers store tab ved lejeledighed, har tilsynet imødekommet ansøgningen om fritagelse for alle afdelinger i boligorganisationen.

Fritagelsen betyder, at boligorganisationens dispositionsfond ikke skal dække afdelingernes tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Det påhviler herefter afdelingerne at dække disse tab. Formålet med fritagelsen er at styrke boligorganisationens dispositionsfond.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne genopretningsplan samt kapitaltilførslen vil forbedre afdelingens økonomi, således at denne fremadrettet kan driftes

Opsamling

Det er forvaltningen vurdering, at afdelingen ikke kan videreføres uden støtte på grund af den store opsamlede gæld samt manglende likviditet.

I den forbindelse har forvaltningen i samarbejde med Landsbyggefonden, Domea og Udbetaling Danmark undersøgt flere muligheder for, hvordan afdelingen kan støttes og tilføres tilstrækkelige midler til at konsolidere økonomien og dermed kunne videreføre afdelingen.

Den mulige løsning er en kapitaltilførsel, hvor afdelingen bliver tilført midler, der kan sikre betaling af terminsydelser samt nedbringe den opsamlede gæld. Samtidig iværksætter Domea en genopretningsplan, hvor der sker et yderligere fokus på markedsføring, huslejereduktion i form af støtte fra dispositionsfonden og diverse tiltag for at gøre boligerne mere attraktive.

Det er forvaltningens forventning, at ovenstående tiltag og støtte vil kunne sikre afdelingens videreførelse. Der forventes på baggrund af de beskrevne tiltag at ske en forbedring af udlejningssituationen, hvorfor forvaltningen vurderer, at afdelingens økonomi vil kunne genoprettes og afdelingen vil komme i god drift.

Det er en forudsætning for kommunens støtte til kapitaltilførsel, at Landsbyggefonden samt realkreditinstituttet godkender at deltage i kapitaltilførslen. Landsbyggefonden og realkreditinstituttet har godkendt at deltage.

Økonomi

Kommunens deltagelse i kapitaltilførslen til afdelingen vil medføre et lån på 240.000 kr.

Beløbet finansieres af rammen til almene boliger.

Bilag

Redegørelse Væksthuset

Domea Randers, kortbilag Væksthuset

Punkt 93: Forslag fra Østbroen - Vedr. busterminalen

01.00.05-P20-4-23

Indstilling

Sagen forelægges udvalget til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede med 6 stemmer for at forkaste det fremlagte forslag med bemærkning om, at der er i forbindelse med vedtagelse af udviklingsplan for Flodbyen er truffet beslutning om placering af busterminalen. Peter Møller Kjeldsen undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Erik Bo Andersen har, på vegne af Østbroen, i mail af d. 13 juli 2023 fremsendt følgende:

"Østbroen ønsker denne beslutningssag fremlagt i udvalg og byråd.

På Byrådsmødet 18/11-2019 sag nr. 544 <https://dagsordener.randers.dk/vis?id=44534121-3581-4eb4-9e6f-c7c059c56305&iframe=true&punktid=a677ad72-9032-40a7-8ffa-cd9c8c5c3fbc>

Blev der vedtaget at busterminalen skulle forblive beliggende på nuværende placering, dog med flytning til Tangstrædeområdet.

Da det nu ser ud til at arealudviklingsselskabet vil disponere på samme areal, og jfr. avisartikler har betinget solgt grunden til en boligforening.

Så hvordan kan det lade sig gøre uden at Byrådet har ændret deres beslutning af 18/11-2019?

Hvis ikke beslutningen af 18/11-2019 om placeringen ikke længere er gældende, vil forvaltningen så være venlig at fremlægge en ny konkret plan for Busterminalen, som også er godkendt af region midt?

Østbroen indstiller:

At: Beslutningen fra 18/11-2019 fastholdes

Subjektivt

At: Forvaltningen fremlægger en ny placering af busterminal for Byrådet."

Punkt 94: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.