

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 10-12-2020

Mødedato Torsdag d. 10. december 2020 kl. 16:00

Mødested Thor Lounge, Viborgvej 82, 8920 Randers NV

Indholdsfortegnelse

Årlig afrapportering fra Visit Aarhus.....	3
Christian Brøns anmoder om gennemgang af resultatet af Dansk Industris' erhvervsklimaundersøgelse.....	5
Hvidstengruppen - de efterladte.....	6
Forslag til Kommuneplan 2021.....	8
Lokalplan 710 - Solcellepark ved Stouby og Tillæg 54 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.....	13
Lokalplan 713 - Dronningborg byggeprojekt og Tillæg 56 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.....	15
Forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. – Havndal ældrecenter og –boliger. Vedtagelse af forslag.....	17
Orientering om styringsdialoger 2020.....	19
Lukket.....	22
Lukket.....	23
Sagsstyringsliste pr. 4. december 2020.....	24
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 10. december 2020.....	25

Punkt 155: Årlig afrapportering fra Visit Aarhus

24.05.00-I04-1-20

Resume

Visit Aarhus har fremsendt årsrapporteringen for 2020. Året har været præget af Corona-situationen og kan kort opsummeres som et dårligt forår, men en sommersæson over alle forventninger.

De fleste af resultatkontraktens delmål er realiserede. Manglende indberetninger omkring besøgstal fra nogle turistaktører samt besøgstal på hjemmesiden, gør det umuligt at opføre disse delmål p.t.

Rapporten vil på mødet blive gennemgået af repræsentanter fra Visit Aarhus.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at afrapporteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Randers Kommune tilsluttede sig med virkning fra 2020 Visit Aarhus, som foruden Randers Kommune dækker Norddjurs, Syddjurs, Skanderborg, Aarhus, Favrskov, Viborg og Silkeborg kommuner.

Det første år har naturligvis været præget af Corona-situationen. Kort fortalt var forårssæsonen horribel og højsæsonen fantastisk. Dog næppe nok til at opveje forårssæsonen.

Resultatkontrakten med Visit Aarhus indeholder tre indikatorer samt tre direkte mål:

Indikatorer

Øget vækst i turismeomsætning over landsgennemsnittet.

Udgangspunktet er omsætningstallet fra 2017 på 618 mio. kr. Der skønnes et fald fra 2017 til 2018 på 0,49 pct. For god ordens skyld gøres opmærksom på, at der ikke foreligger tal for kontraktperioden (2020), hvorfor det ikke er muligt at vurdere om målet er realiseret eller ej.

Øget vækst i overnatninger over landsgennemsnittet.

Målet angives som realiseret på trods af en negativt vækst i Randers Kommune på -18,2 pct. Væksten på landsplan er -20,9 pct.

Øget, samlet antal besøgende hos Randers Regnskov, Memphis Mansion og Water & Wellness.

Tallene er ikke opgjorte i skrivende stund. Randers Regnskov og Water & Wellness har haft flotte besøgstal henover sommeren. Der foreligger ikke oplysninger fra Memphis Mansion.

Direkte mål

Samarbejde med primære turismeaktører i Randers Kommune.

Visit Aarhus har i 2020 29 partnere blandt Randers Kommunes turismevirksomheder.

Min. 10 årlige artikler el. indslag om turismeoplevelser i Randers Kommune.

Målet skønnes realiseret.

Min. 5 pct. øget antal besøgende på digitale platforme, hvor oplevelser i Randers Kommune indgår.

Endnu ikke opgjort, da tallene for hele året ikke kendes i skrivende stund. I perioden 1. januar til 22. september 2020 var der 93.848 sessioner på VisitRanders-hjemmesiderne. På Visit Aarhusregionen-hjemmesiderne, hvor Randers indgår, har der været 338.871. Det er uvist, hvor mange af disse direkte kan henføres til Randers indhold.

Udgangspunktet for sammenligningen er 133.270, som var det samlede besøgstal på VisitRanders.dk i 2018.

Økonomi

Resultatkontrakten med Visit Aarhus løber fra 1.1.2020 til 31.12.2022.

Der er i budgettet afsat årligt 2.823.460 kr. (2019 tal).

Bilag

Afrapportering af resultatkontrakt 2020 Randers Kommune.pdf

10.12.20_Udviklingsudvalget_Randers

Punkt 156: Christian Brøns anmoder om gennemgang af resultatet af Dansk Industris' erhvervsklimaundersøgelse

24.00.00-G01-10-20

Resume

Forvaltningen gennemgår af resultatet af Dansk Industris' erhvervsklimaundersøgelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at gennemgang af resultatet af Dansk Industris' erhvervsklimaundersøgelse tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Christian Brøns har i mail af 2. december 2020 anmodet om, at Dansk Industris' undersøgelse af det lokale erhvervsklima sættes på dagsordenen for møde i udviklingsudvalget, og at forvaltningen på mødet gennemgår resultaterne for Randers Kommune.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Kommuneark 2020

Punkt 157: Hvidstengruppen - de efterladte

24.09.00-P20-1-20

Resume

Randers Kommune er blevet kontaktet af Regner Grasten Filmproduktion A/S, der gerne vil indgå et samarbejde om realisering af filmen: "Hvidstengruppen - De efterladte", der bl.a. skal foregå i Randers og omegn. Der er tale om en efterfølger til filmen: "Hvidstengruppen".

Der anmodes om, at der bevilges 500.000 kr. af erhvervsudviklingspuljen 2021 til at medfinansiere produktionen af filmen i 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der bevilges 500.000 kr. af erhvervsudviklingspuljen 2021 til at finansiere filmen: Hvidstengruppen - De efterladte

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for.

Frida Valbjørn Christensen undlod at stemme og udtalte:

Enhedslisten støtter ikke indstillingen, da vi ikke mener, at der er tale om en kommunal opgave.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Randers Kommune er blevet kontaktet af Regner Grasten fra Regner Grasten Filmproduktion A/S, der ansøger Randers Kommune om via samarbejde med Den Vestdanske Filmpulje at engagere sig i realisering af en ny film. Dette med et beløb på 1,4 mio. kr. Filmens titel lyder: *Hvidstengruppen - De efterladte*, der bl.a. skal foregå i Randers og omegn.

Det ansøgte beløb vil være Randers Kommunes andel af den regionale finansiering, som Den Vestdanske Filmpulje forventeligt vil supplere med et væsentligt større beløb. Derudover støttes filmen af Det Danske Filminstitut. Det ansøgte beløb fra Randers Kommune vil ifølge ansøger fordele sig på 1,25 mio. kr. til at realisere scenerne i Randers Kommune og 150.000 kr. i forbindelse med den officielle gallapremiere.

Det samlede budget for *Hvidstengruppen - De efterladte* er 40 mio. kr.

Hvidstengruppen - De efterladte følger Kirstine Fiil, også kaldet Tulle, der er ældste datter af Marius Fiil, lederen af modstandsgruppen, Hvidstengruppen. Tulle Fiil og hendes søster Gerda dømmes til afsoning i tysk fængsel. Tulle må efterlade sit barn på to år hos sin mor Gudrun. Hjemme på kroen i Hvidsten kæmper Gudrun for at få sine døtre hjem inden nazisternes totale udslettelse af alle fanger som hævn for krigsnederlaget.

Filmen er en fortælling om en families dødstab og totale splittelse, og om den tro og det håb, der på mirakuløs vis giver styrke til overlevelse, så de efterladte i familien kan samles igen.

Filmen er efterfølger til filmen: "Hvidstengruppen" som en stor del af Danmarks befolkning har set enten i biografen eller på TV.

"Hvidstengruppen" solgte 780.000 billetter i biografen, 250.000 dvd'er og set af 2,4 millioner på TV. Efter København, Århus og Ålborg var Randers, med 40.000 solgte billetter, den by i Danmark, der havde det største publikum til Hvidstengruppen.

Hvidstengruppen - De Efterladte skildrer, hvad der videre skete med kvinderne i Fiil familien under og efter 2. Verdenskrig. Kvinderne blev efterladt tilbage med et ubærligt tab og en fremtid med spørgsmål om: Var det det værd? og Hvornår slutter en krig?

Torval Lervad, der skrev Hvidstengruppen, skriver manuskriptet til *Hvidstengruppen - De efterladte*.

Anne-Grethe Bjarup Riis, der instruerede Hvidstengruppen, instruerer den nye film. Endelig vil én af de bærende skuespillere fra den første film også være at finde i den nye film. Bodil Jørgensen spiller således igen Gudrun Fiil i *Hvidstengruppen - De efterladte*.

Området i og omkring Randers kommer efter planerne til at spille en endnu større rolle end i den første film. Også behovet for statister - i nogle af de sekvenser - der skal optages lokalt, vil denne gang være langt større end i den første film. Dermed kan optagelserne til den nye film opnå endnu større lokal forankring end "Hvidstengruppen".

Forventningen er også, at filmen kan være med til at sætte tanker i gang, hylde værdierne, der blev kæmpet for samt huske de ofre - der blev bragt for at andre kunne leve i frihed. At Randers og omegn via filmens udgangspunkt - i Hvidsten - naturligt kan fremstå som epicenter/kulisse for en identitetsskabende fortælling - om dét Danmark kommer fra og er på vej hen - vil formentligt kunne gavne lokalområdet.

Økonomi

Filmen optages i april/maj 2021 - og har efter planen premiere i december 2021 - hvorfor der søges om midler fra 2021-erhvervspuljen. Der er før dagens møde 1.513.100 kr. tilbage i 2021-erhvervspuljen (ex. overførsler og når der er taget højde for allerede disponerede 2021-midler fra puljen). Ansøgningen er tillige fremsendt til Eventpuljen.

Bilag

HVIDSTEN 2 OG RANDERS PROJEKT.pdf

HVIDSTEN 2 OG RANDERS KOMMUNE.pdf

Punkt 158: Forslag til Kommuneplan 2021

01.02.03-P15-3-18

Resume

På baggrund af planstrategi 2018 har forvaltningen udarbejdet et forslag til Kommuneplan 2021.

Der er udarbejdet en forandringsrapport, hvor byråd og borgere kan se, hvilke ændringer der foreslås i forhold til Kommuneplan 2017.

Forslaget skal vedtages til offentlig høring i mindst 8 uger.

Byrådet er inviteret til fremlæggelsen på mødet i udviklingsudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til kommuneplan 2021 med tilhørende miljørapport sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for med følgende ændringer:

- Ramme 3.03.B.2 udvides med samme bestemmelser. Der indlægges en bufferzone på 150 m mellem eksisterende erhvervsområde og nyudlæg af boligramme, hvorfor ramme 1.10.L.1 tilpasses og friholdes for bebyggelse.

- Udvidelsen af ramme 3.03.B.2 miljøvurderes inden den endelige politiske vedtagelse af forslag til kommuneplan 21, så det er en samlet miljøvurdering, der følger forslag til Kommuneplan 21 i den offentlige høring.

- Forvaltningen udarbejder en liste over arealer, der kan tages ud af kommuneplanen, til stillingtagen i den videre politiske behandling.

Frida Valbjørn Christensen stemte imod.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2017 og Planstrategi 2018 er der arbejdet med kommuneplanlægning under flere forskellige temaer.

Der er frem til november 2020 vedtaget 38 kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017, hvoraf de fleste har været relateret til lokalplanlægning for bolig- og erhvervsprojekter. Af større tillæg kan nævnes Sporbyen Scandia (Tillæg 1 vedtaget november 2017), Vindmøllepark ved Overgaard (Tillæg 4 vedtaget juni 2018), Retningslinjer for reservation af Klimabroen og vejanlæg (Tillæg 17 vedtaget maj 2019) samt Generelle rettelser til kommunens detailhandel (Tillæg 42 vedtaget juni 2020).

Revisionsbeslutning vedtaget med Planstrategi 2018:

Planstrategien fastlægger som udgangspunkt omfanget og indholdet af den kommende kommuneplanrevision. Forslag til kommuneplan 2021 er en samlet revision af kommuneplanen med særligt fokus på en række udvalgte temaer:

Der er ud fra visionen og strategien lagt op til følgende temarevisioner af kommuneplanen:

- Kulturmiljøer
- Byudviklingsstrategi
- Fortætning og byomdannelse

- Randers midtby
- Bymønstre og udviklingsmuligheder i landsbyerne.
- Rekreative områder og landområder
- Klimatilpasning

Kommuneplanens rammeområder er revideret ved en gennemgang af eksisterende rammeområder med hensyntagen til udbud og efterspørgsel (restrummelighed), miljømæssige og andre bindinger på relevante arealer. Rammerne for rekreative områder og landområder er ligeledes revideret. Bybeskrivelserne fra Kommuneplan 2017 flyttes efter kommuneplanrevisionen til Randers Kommunes hjemmeside.

Bag om kommuneplanen

Som noget nyt er FN's Verdensmål indarbejdet i forslag til kommuneplanen, og der redegøres for, hvordan hvert afsnit i planen bidrager til opfyldelse af FN's 17 verdensmål om bæredygtig udvikling.

Hvad er en kommuneplan og hvilke retsvirkninger har den?

Kommuneplanen fastlægger rammerne for udviklingen i kommunen i de næste 12 år.

Kommuneplanen er ikke direkte gældende for borgerne, men byrådet skal virke for kommuneplanen. Det betyder, at kommuneplanen indgår i vurderingen, når der træffes afgørelser i konkrete sager fx. i byggesager og landzonetilladelser. Der kan meddeles afslag på baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der søges om et konkret lokalplanpligtigt projekt i overensstemmelse med kommuneplanen, så er byrådet forpligtet til snarest at udarbejde et lokalplanforslag i overensstemmelse med kommuneplanen.

Proces:

Processen for kommuneplanarbejdet blev godkendt af Udviklingsudvalget i oktober 2019, og det interne revisionsarbejde i Udvikling, Miljø og Teknik i foråret 2020 har været bredt forankret i organisationen. Planstrategi 2018 har fungeret som den lovbundne fordebat til kommuneplan 21. Planstrategi 2018 var i offentlig høring i 8 uger, og der indkom to bemærkninger, der ikke gav anledning til ændringer.

Der har d. 27. februar 2020 været afholdt et byrådstemamøde i form af workshop, hvor resultater fra potentiale vurdering af Randers Kommune blev præsenteret, og byrådet drøftede strategisk udvikling af by og land. Udviklingsudvalget behandlede på møde d. 30. april 2020 en opsamlingssag på potentialeanalysen samt den kortlægning, der blev udarbejdet på workshoppen. Det blev besluttet, at input og kortlægning fra workshoppen er en del af grundlaget for revision af kommuneplanens indhold vedr. strategisk udvikling af by og land.

Under temaet klimatilpasning og vand har der i maj 2020 været afholdt et fælles møde for udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget, der omfattede en gåtur på Justesens Plæne samt indføring i principper for håndtering af regnvand og stormflod.

På baggrund af Planstrategi 2018 samt ovenstående politisk drøftelser har forvaltningen udarbejdet Forslag til kommuneplan 2021.

Forslag til kommuneplan 2021 er en digital løsning, som kan tilgås på forskellig vis via hjemmeside. Den kan læses ud fra geografi, dvs. en bestemt ejendom, et lokalområde eller en by. Derudover kan den læses ud fra et tema så som natur, byudvikling eller infrastruktur.

Forslaget kan ses i sin helhed på følgende link <https://kommuneplan2021.randers.dk/> og er desuden at finde som pdf i bilag 1 og 2. Det er dog ikke muligt i pdf-filen at aflæse kort, ligesom sammenhænge og links alene fremgår, når kommuneplanen ses på hjemmesiden.

Den gældende Kommuneplan 2017 kan se på følgende link <https://kommuneplan2017.randers.dk/>

Indhold i Forslag til kommuneplan 2021 - Forandringsrapport

Der er udarbejdet en forandringsrapport, hvor ændringer, der foreslås i forhold til Kommuneplan 2017, fremgår. Forandringsrapporten er i bilag 4.

Forandringsrapporten redegør detaljeret for alle ændringer i forhold til Kommuneplan 2017. Det drejer sig både om tekstmæssige justeringer i hovedstruktur, retningslinjer eller rammer, men også geografiske justeringer i rammeområders udstrækning eller retningslinjekort. Forandringsrapporten findes også i bilag 3 som en letlæselig opsamling, der har til formål at skabe overblik over væsentlige ændringer.

Større ændringer i forhold til Kommuneplan 2017

Herunder nævnes en række større væsentlige ændringer i forhold til Kommuneplan 2017. Der er nærmere redegjort for dem i både forandringsrapporten og den letlæselige version.

Strategisk udvikling i byer og landdistrikter

Afsnittet har fået ny overskrift og indeholder nu indhold fra "Bymønstre og byudvikling" og "Landdistrikter". Afsnittet favner skalaen fra Kommunens placering i den Østjyske Millionby til de lokale indsatser.

Randers i regionen er et nyt afsnit i Kommuneplanen, der sætter mål og retningslinjer for Randers Kommunes udvikling med afsæt i det tværkommunale samarbejde "Den Østjyske Millionby".

En helhed - seks karaktérområder er et nyt strategisk greb for den fremtidige udvikling af Randers Kommune, og bygger bl.a. på resultaterne fra Byrådets workshop omkring bosætning og strategisk udvikling i februar 2020. Afsnittets målsætning sikrer, at byudvikling sker med udgangspunkt i lokale identiteter og kvaliteter samt en helhedsorienteret byudvikling. Det strategiske greb understreges af afsnittet Grøn struktur, hvis mål og retningslinjer er ændret væsentligt. Hovedstrukturen er udbygget med nye principper og diagrammer for udpegningslinjer.

Udvikling i landdistrikter er en sammenskrivning af afsnittene "Byfornyelse", "Landdistrikter" og "Udvikling i landsbyer" i Kommuneplan 2017. Herved er flere mål omformuleret og nogle indarbejdet i teksten. Afsnittet er udbygget på baggrund af ny landdistriktspolitik vedtaget i 2019. Tekst om byfornyelse udgår, da det nu reguleres igennem vejledninger og bekendtgørelser. Der er i retningslinjer og redegørelser tilføjet tekst om vigtigheden af at anvende kulturarv, natur og lokal forankring i udviklingen af landdistrikter.

Byggeri i landsbyer og det åbne land er udvidet for at italesætte mulighederne i landzonen, og at overflødiggjorte bygninger kan anvendes til nye formål med ny retningslinje. Der er tilføjet en ny retningslinje om udpegningslinjer af omdannelseslandsbyer på baggrund af ændring af planloven i 2017.

I Byudvikling er mål og hovedstruktur ændret med afsæt i Planstrategi 2018. Retningslinje omkring fremtidig byvækst er ændret, så det fremgår tydeligere, hvilke forbehold og yderligere undersøgelser der skal til, før et fremtidig byvækstområde kan indgå som boligramme i Kommuneplanen. Kortet er revideret, og områder til fremtidig byvækst er tilpasset jf. vækstretninger i Planstrategi 2018 og hensyn til bevaringsværdige landskaber samt en stillingtagen til byvækst i landsbyer.

I Byomdannelse og fortætning er der indført nye mål og hovedstrukturtekst med afsæt i Strategisk udviklingsplan for Randers Midtby vedtaget i 2019. Der tilføjes tre nye retningslinjer omkring udpegninger af fortætningsområder på baggrund af midtbystrategi, fortætning i forhold til byens kvarterer og bygningsarv, samt at fortætning ikke må ske på bekostning af grønne arealer. Hvidemølleområdet er tilføjet som perspektivområde jf. udviklingsudvalgets beslutning om afgrænsning i juni 2019.

Flodbyen Randers - Byen til Vandet er et nyt afsnit, der omhandler det største byudviklingsprojekt i kommunens historie. Afsnittet præsenterer de væsentligste træk fra udviklingsplanen.

Erhverv

I den kommende planperiode vil forvaltningen udarbejde en overordnet erhvervslokaliseringsstrategi for muligheder i forskellige erhvervsområder for at understøtte erhvervslivets vækst og reducere potentielle miljøkonflikter.

Konkrete udpegninger og beskrivelser til strategien vil blive udarbejdet i form af tillæg til kommuneplan 2021. Kvalificering vil ske gennem en politisk inddragelsesproces forud for vedtagelse.

Produktionserhverv

Temaet er et helt nyt tema i kommuneplanen. Det er udarbejdet på baggrund af en ændring af planloven fra 2017, som muliggjorde planlægning for produktionserhverv med tilhørende konsekvensområder og transformationsområder, se kort.

Transformationsområde

Inden for transformationsområdet kan der på særlige vilkår planlægges for boliger med en permanent, mindre overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier på boligbebyggelsens facade i første række mod eksisterende produktionsvirksomhed.

Detailhandel

Tilpasning af afgrænsning for Randers bymidte:

For at sikre en afbalanceret butiksudvikling mellem Randers Midtby og aflastningscenter Paderup - samt for at styrke midtbyen gennem nye initiativer fra den strategiske midtbyplan tilpasses afgrænsningen for detailhandel i Randers bymidte.

Tilpasning af afgrænsning for bydelscenter Mariagervej.

Afgrænsning for bydelscenter Mariagervej foreslås indskrænket, så detailhandlen bliver mere koncentreret i den nordlige del af centerområdet.

Nye SPV-områder (områder til særlig pladskrævende varegrupper):

Der oprettes to nye SPV-områder:

- Grenåvej i Randers
- Kærsangervej i Langå

Detailhandelsanalyse

I kommende planperiode udarbejdes en ny detailhandelsanalyse med opgørelse af de enkelte butiksområders detailhandel og restrummelighed.

Klimatilpasning:

Afsnittet er nyt og kombinerer Klimatilpasning, Spildevand og kloakering, Overfladevand og Grundvand. Hovedstrukturen er derfor en sammenskrivning af tekst fra Klima og energi.

Tekniske anlæg og Natur og vand i Kommuneplan 2017.

Der blev i 2018 vedtaget ændring af planloven vedrørende blandt andet forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion. Samtidig har Randers Kommune i 2019 vedtaget en Klima-, natur- og miljøpolitik. I forlængelse heraf er der i forslag til Kommuneplan 2021 sket en større revision af målsætninger og retningslinjer i afsnittet om klimatilpasning. Områder i risiko for oversvømmelse ved stormflod og kraftig nedbør er udpeget sammen med områder med erosionsrisiko.

Randers Midtby:

Afsnittet viderefører arbejdet fra den Strategiske udviklingsplan for Randers Midtby, med udgangspunkt i de 4 overordnede strategier.

Med mål om en ny arkitektur politik + ny SAVE-registrering søger afsnittet at højne fokus på byens arkitektoniske og historiske kvaliteter. Der er ligeledes fokus på koblingen til 'Flodbyen Randers'.

Kulturmiljøer:

Kulturmiljøer er revideret væsentligt i forhold til udpegninger og retningslinjer. Forslag til udpegninger bygger på en ny screening udført i et samarbejde mellem Arkitektskolen Aarhus, Museum Østjylland og Randers Kommune. Screeningen erstatter amtets registrering fra 2005. Bevaringsudvalget har været inddraget løbende som rådgivende udvalg.

Både antallet og arealet af udpegningerne forøges betragteligt i forhold til kommuneplan 2017, og samtidig sker der på baggrund af kortlægningen en kvalitetsvurdering. Kategoriseringen af kulturmiljøer i høj, middel og lav kvalitet med tilhørende retningslinjer aktiverer kulturmiljøerne i forhold til udvikling af bosætning og turisme, herunder byomdannelse og anden udvikling. Kulturmiljøer af høj kvalitet beskyttes som i den eksisterende kommuneplan, mens de andre kategorier aktivt anvendes til værdiskabelse

Kommuneplanens rammer

Revisionen af rammerne for lokalplanlægningen har taget udgangspunkt i, at der i eksisterende arealudlæg ligger en betydelig restrummelighed, og at der derfor ikke er behov for yderligere udlægning af areal til boliger. I Bilag 5 findes en redegørelse for boligbehov, eksisterende muligheder for boligbyggeri og indkomne ønsker til boligprogrammer samt vurdering af disse.

Der er i hele kommunen stadig rige muligheder for udvikling af parcelhuse og rækkehuse på bar mark (se opgørelsen nederst i bilag 5). Grundet de mange eksisterende muligheder, potentialevurderingen fra Exometric og ønsket om at give de igangsatte byudviklingsprojekter de bedst mulige vilkår, vurderes der ikke at være behov for udlæg af nye byudviklingsområder i Forslag til kommuneplan 2021. Denne vurdering beror også på, at byudvikling og bosætning skal følge investeringer i offentlig og privat service såsom infrastruktur, kollektiv trafik, daginstitutioner, foreningsliv, indkøb.

Der er i Øster Bjerregrav og Munkdrup omfordelt areal i forholdet 1:1. I Øster Bjerregrav på baggrund af konkret ønske og i Munkdrup er principperne i helhedsplanen fra 2019 indarbejdet. Rækkefølgeplanen er revideret, så de ændrede rammer i Munkdrup udbygges før rammer langs Clausholmvej.

Derudover er der sket en oprydning i forhold til statens anvendelseskategorier (Plandata), de bebyggelsesregulerende bestemmelser er revideret, så de i højere grad er tilpasset bygningsreglementet. Arealer med støjende fritidsinteresser er blevet rammebelagt, så de fremgår tydeligt af kort, og de rekreative rammer og landrammerne er revideret, så de i højere grad er tilpasset de faktiske muligheder. Generelt er der sket en oprydning i tekst om beplantning, mulighederne i de tekniske rammer og miljøklasser for at mindske miljøkonflikter.

Offentlig høring

Forslaget skal sendes i offentlig høring i mindst 8 uger - forventeligt fra den 25.01.2021 - 22.03.2021.

I høringsperioden vil forslaget blive drøftet med borgere, grundejere og virksomheder som vil have mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget. Her vil bl.a. blive afholdt borgermøder forventeligt i form af digitale møder. Forvaltningen forventer at gennemføre borgermøderne med forankring i de 6 karakterområder, der er defineret i afsnit om strategisk udvikling af by og land. Dette for at sikre højt informationsniveau i de enkelte lokalområder.

Når den offentlige høring er slut, vil forvaltningen samle indkomne høringssvar samt hovedtræk fra borgermøder og forelægge disse for byrådet, forventeligt på mødet 6. april 2021. Først herefter kan byrådet endelig vedtage Kommuneplan 2021.

Økonomi

Miljøvurdering

Der er gennemført en miljøvurdering af kommuneplanen, der ses i miljørapporten i bilag 5. Alle ændringer i kommuneplanen, som kan have en væsentlig påvirkning af miljøet, er miljøvurderet. Et ikke-teknisk resume af miljøvurderingen ses først i miljørapporten.

Bilag

Bilag 1_Forslag til Randers Kommuneplan 2021 - Hovedstruktur, mål og retningslinjer

Bilag 2_Forslag til Randers Kommuneplan 2021 - Kommuneplanrammer

Bilag 3_Forandringsrapport_opsamling_Forslag til Kommuneplan 2021

Bilag 4_Forandringsrapport_Forslag til Kommuneplan 2021

Bilag 5_Notat om boligbehov og nyudlæg

Bilag 6_Miljørapport_Forslag til Kommuneplan 2021

Bilag 7_proces-tidsplan_offentliggørelse_KP21

Oplæg_UU_10.december

Haslund_overblik.pdf

Punkt 159: Lokalplan 710 - Solcellepark ved Stouby og Tillæg 54 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-4-20

Resume

Den 8. september 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 710 for solcellepark ved Stouby og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af en solcellepark med tilhørende installationer. Planlægningen omfatter et areal på ca. 81 ha i landzone.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 4 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 710 vedtages endeligt med de i bilag 2 og 3 anførte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Den 8. september 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 710 for område til tekniske formål, solcellepark ved Stouby og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene omfatter et areal på ca. 81 ha ved Stouby. Området ligger i landzone i umiddelbar nærhed til vindmøllerne ved Ilshøj. Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål.

Med Forslag til tillæg 54 til Kommuneplan 2017 udlægges rammer til tekniske formål. Herunder gives der mulighed for at øge bygningshøjden på solcelleanlægget fra den nuværende retningslinje, der som udgangspunkt ikke tillader byggeri højere end 2,5 meter, til 3 meter. Dette gøres ud fra et ønske om at give mulighed for, at der kan etableres energieffektive anlæg, baseret på ny teknologi.

Forslaget til lokalplanen udlægger området til tekniske formål med mulighed for at etablere en solcellepark med de nødvendige tilhørende tekniske installationer, transformerstation, vejanlæg, indhegning, læskure til græssende dyr, beplantningsbælter m.v.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal højde på 3 meter over reguleret terræn for solceller, 7 meter for transformerstation samt mast/lynafleder med maksimalhøjde på 15 meter.

Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantningsbælter.

Planen har den såkaldte "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse m.v., der er nødvendige for at lokalplanen kan realiseres. Det stilles som vilkår for planens bonusvirkning, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at al byggeri og tekniske anlæg i området skal være fjernet af ejer inden ét år efter driften er ophørt. Og at lokalplanområde bliver reetableret til

nuværende stand og overgår til landbrugsdrift. Alle solcellepaneler, veje, skure og andre tilhørende installationer skal fjernes. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 9. september 2020 til den 4. november 2020.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 4 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/omraade-til-tekniske-formaal-solcellepark-ved-stouby/>

Høringssvarene omhandler

- Placering
- Arealanvendelse
- Natur
- Ejendomsværdi
- Visuelle gener

Forvaltningen gennemgår i bilag 1 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Høringssvarene medfører ikke forslag til væsentlige ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse. Forslag til endelig vedtagelse ses i bilag 2 og 3.

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 på grund af ændringen af kommuneplanen, og planlægningens karakter.

Økonomi

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

Bilag

Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

KPT 54 - forslag til endelig vedtagelse

LP710 - forslag til endelig vedtagelse

Punkt 160: Lokalplan 713 - Dronningborg byggeprojekt og Tillæg 56 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-1-20

Resume

Den 7. september 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 713 for Dronningborg Byggeprojekt og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre boliger, lettere erhverv, institutioner samt bygninger og anlæg til fritids- og idrætsformål. Dronningborg Byggeprojekt er etableringen af en hal, en daginstitution og et plejehjem i ét samlet byggeri.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 713 og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 og 2 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt med 6 stemmer for.

Frida Valbjørn Christensen tog forbehold.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Den 7. september 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 713 for Dronningborg Byggeprojekt og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan muliggør etableringen af Dronningborg Byggeprojekt, som er en hal, en daginstitution og et plejehjem i ét samlet byggeri. Lokalplanforslaget udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids-, idræts- og kulturformål.

Området der er omfattet af boldbaner og rekreative anlæg udlægges til rekreative formål med mulighed for at anlægge nye boldbaner, kunstgræs baner, lysmaster og boldhegn, samt rekreative faciliteter i form af aktivitetsanlæg og faciliteter der understøtter friluftsliv eller lign.

Området indeholder en vejreservation til udvidelse af Ringboulevarden. Planforslaget sikrer derfor, at der er plads til etableringen af denne, samt omlægning af vejtilslutning til området. Dette gøres ved at udlægge et område i lokalplanen, hvor der kun er mulighed for midlertidig anvendelse.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og har endvidere udledning til Rismølle Bæk, som har hydrauliske problemer på sin nedstrøms strækning. Lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser, der tager særligt hensyn til håndtering af tag- og overfladevand.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 justerer afgrænsningen for den nuværende rekreative ramme og der tilføjes en ny ramme til bolig- og erhvervsformål, som giver mulighed for, at der kan opføres boliger og lettere erhverv indenfor planområdet.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 09.09.2020 til den 04.11.2020.

Skovbyggelinje

På baggrund af lokalplanen søger Randers Kommune i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjerne indenfor hele lokalplanområdet. Forvaltningen kan først søge om ophævelse/reducering af skovbyggelinjerne efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar. Høringssvaret er fra Dronningborg Boldklub.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/dronningborg-byggeprojekt-hal-daginstitution-og-plejehjem/>

Dronningborg Boldklub byder byggeriet velkommen, men kan ikke acceptere at der nedlægges to fodboldbaner. Klubben har tilkendegivet at de kan undvære én bane, men på ingen måder to. Bane 7 er klubbens bedste kampbane. Hvis bane 7 nedlægges, så vil der ske protest fra Dronningborg Boldklub, og så skal der anlægges en erstatningsbane. Boldklubben mener desuden af der er plads nok til det planlagte byggeri uden bane 7.

Herudover vil Dronningborg Boldklub, gøre opmærksom på at de ikke finder det hensigtsmæssigt at den planlagte, Statslige Ringvej fra Hadsundvej til Udbyhøjvej, ender ved Dronningborg Idrætscenter. Det er en meget uheldig placering i forhold til idræt centerets små, som store bløde trafikanter.

De omtalte boldbaner ligger indenfor delområde I, hvor det er muligt at opføre bebyggelse. Det er dog stadig muligt at spille fodbold på den bane de ønsker bevaret, så længe der ikke er opført bebyggelse. Projektgruppen for Dronningborg Byggeprojekt anbefaler at man ikke begrænser mulighederne for byggeri af denne størrelse, men er bevidste om klubbens ønsker.

Høringssvarene medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse.

Forvaltningen har efter henvendelse fra Miljøstyrelsen tilføjet et afsnit i Tillæg 56 til kommuneplanen. Dele af tillæggets område er udpeget potentiel økologisk forbindelse under Grønt Danmarkskort. Afsnittet redegør for, om planlægningen medfører nogen konsekvenser for de naturinteresser, der ligger indenfor udpegningen.

Alle forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved en endelige vedtagelse er i bilag 1 og 2.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet på grund af ændringer i kommuneplanen.

Økonomi

Projektet er et kommunalt byggeprojekt, og det vil derfor medføre en række udgifter for kommunen i form af bygherrerådgivning, udbudsproces totalentreprisekonkurrence, byggemodning, byggeriet, omlægning af veje, ledninger, nye vejarealer, mm.

Bilag

Forslag til ændringer ved endelig vedtagelse af Lokalplan 713 - Dronningborg Byggeprojekt

Forslag til ændringer ved endelig vedtagelse af Tillæg 56 til Kommuneplan 2017 - Dronningborg Byggeprojekt. Hal, Daginstitution og Plejehjem

Punkt 161: Forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. – Havndal ældrecenter og –boliger. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.00.00-P16-1-20

Resume

Byrådet ønsker at anvende en del af Aldershvile, som ligger indenfor Lokalplan H. 1. 11. til sundhedshus.

Sundhedshuset skal indeholde offentlige og private servicefunktioner i form af træningsaktiviteter, samtalerum, klinikfaciliteter, mv.

For at muliggøre projektet, vurderer forvaltningen, at Lokalplan H. 1. 11. skal ophæves. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er derfor udarbejdet et forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. - Havndal ældrecenter og -boliger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1. og 2. at godkendt.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Byrådet ønsker at anvende en del af Aldershvile til sundhedshus. Sundhedshuset skal indeholde offentlige og private servicefunktioner i form af træningsaktiviteter, samtalerum, klinikfaciliteter, mv.

Lokalplan H. 1. 11. udlægger området til offentligt institutionsformål i form af ældrecenter og ældrevenlige boliger. Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at området kun anvendes til offentlige formål, og at den pågældende ejendom kun kan anvendes til ældrecenter og -boliger.

Ønsket om anvendelse til sundhedshus med både offentlige og private servicefunktioner, er ikke foreneligt med de konkrete bestemmelser i Lokalplan H. 1. 11. Derfor ønskes lokalplanen ophævet. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11., der er i bilag 1.

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

Planforhold

For området under den ophævede lokalplan, gælder herefter alene de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, samt kommuneplanens rammebestemmelser.

Området vil være omfattet af kommuneplanen ramme 5.02.O.2 - Skole mm., Søringen, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, såsom børnehave, skole, idrætshaller, idrætsbaner, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må bygges i max 15 meters højde og 2 etager med en bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom.

Ophævelsen af Lokalplan H. 1. 11. ændrer ikke på områdets zonestatus, som forbliver i byzone.

Miljøvurdering

Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Ophævelsen vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da den nye anvendelse stadig ligger indenfor kommuneplanrammen.
- Der vil ikke ske ændringer i trafikken i området.
- Der er ikke særlige naturinteresser.

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

Delegation

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

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

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

Økonomi

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

Bilag

Forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. - Havndal ældrecenter og - boliger

Punkt 162: Orientering om styringsdialoger 2020

03.11.00-G01-1-20

Resume

Forvaltningen har afholdt styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune.

Dialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber og årsberetninger for 2019. Økonomien er god i boligorganisationerne, men der er fortsat udfordringer i forhold til tab ved lejeledighed og fraflytning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal som tilsynskommune foretage en gennemgang af boligorganisationernes regnskabsmateriale, for at sikre at boligorganisationernes og deres afdelingers økonomi er forsvarlig og lever op til gældende lovgivning. Som led i tilsynet med almene boliger skal kommunen afholde årlige styringsdialogmøder med de enkelte boligorganisationer.

Denne sag er en orienteringssag, hvor regnskaberne for 2019 og referater fra møder afholdt i sommer og efterår 2020 og herunder de eventuelt indgåede aftaler mellem kommunen og de enkelte boligorganisationer fremlægges. Da styringsdialogerne afholdes på baggrund af materiale der er op til 1,5 år gammelt, er mange af problemstillingerne allerede håndteret, hvilket også fremgår af referaterne fra dialogmøderne. Alle referaterne er vedhæftet til sagen.

Generelt har gennemgangen af boligorganisationernes regnskaber og de afholdte styringsdialoger, sammenholdt med den løbende kontakt med flere boligorganisationer, bekræftet tilsynet i den opfattelse, at det går godt i boligorganisationerne. Boligselskabet af 2014 er dog fortsat meget skrøbelig, og økonomien kræver en stram styring i de kommende år. Boligselskabet af 2014 følges derfor tæt af både tilsynet og administrationsselskabet RandersBolig. Der er endvidere en løbende dialog med Landsbyggefonden omkring mulige løsninger for boligselskabet.

Den almene boligsektor har, sammen med regeringen og KL i juni 2016 indgået en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. pr. 2020. Der er sat fokus på effektivisering af driften i den almene boligsektor, fordi driftsudgifterne over en årrække er steget markant. Effektiv drift er derfor blevet et fast punkt på dagsordenen til styringsdialogmøderne mellem tilsynet i Randers Kommune og boligorganisationerne.

På dialogmøderne i år har tilsynet i samarbejde med boligorganisationerne kunne gøre status på effektivitetsmålene for 2020, om end de præcise tal første forelægger ved afslutningen af regnskabsår 2020. Generelt går det godt med at effektivisere driften i boligorganisationerne i Randers, og de fleste boligorganisationer ligger over regionsgennemsnittet på 71% effektivisering. Det medvirker også til, at langt de fleste boligorganisationer har nået eller når det effektivitetsmål, der er sat for 2020. Selvom aftalen løber frem til og med 2020, har boligorganisationerne oplyst, at de arbejder videre med effektiviseringer af bl.a. renovation, administration og energiforbrug.

Lejeledighed og fraflytning har også i 2019 været et stigende problem for nogle af boligorganisationerne. Der opleves især problemer med øget lejeledighed og fraflytning i landdistriktet og på erhvervslejemål. Det har betydning for de enkelte boligorganisationers dispositionsfond og det tilskud, der skal gives derfra. En dispositionsfond er boligorganisationens fælleskonto for alle afdelinger i boligorganisationen, som alle

afdelinger indbetaler til. Herfra kan afdelingerne modtage tilskud eller støtte til lejeledighed, fraflytning, renovering, huslejenedsættelse mm.

Boligorganisationerne i Randers Kommune har igen i år gjort tilsynet opmærksom på, at der ses en generel tendens til stigning i tab ved lejeledighed særsomt i landdistriktet og erhvervslejemål, og udviklingen følges tægt af boligorganisationerne, der samtidig gør mange tiltag med varieret virkning for at imødekemme stigningen. RandersBolig bemærkede generelt på vegne af boligorganisationerne, der administreres af dem, at der er en bekymring for, at der bygges for meget nyt i Randers Kommune, og at de ældre lejemål derfor ikke er attraktive for lejerne. De ældre lejemål bliver løbende moderniseret, men det betyder også, at huslejerne stiger og dermed kommer tættere på huslejeniveauet i nybyggerier. Der er dog fortsat et meget lavt niveau af lejeledighed i Randers Kommune - i oktober var tallet 0,33%. Samtidig er der i 2020 flere gode eksempler på, at det med markedsføring er lykkedes at øge udlejningen - for eksempel i Boligselskabet 2014, som primært består af boliger i landdistriktet.

Boligselskabet af 2014

Boligselskabet af 2014 har i regnskabsår 2019 haft et lille overskud, hvilket tilsynet finder positivt. Boligselskabet følger fortsat den økonomiske genopretningsplan, men er stadigvæk meget sårbar overfor fraflytning og lejeledighed og andre uforudsete hændelser. Der er i boligorganisationen en meget svag dispositionsfond, som forventes at blive negativ i 2022, hvis udviklingen i lejetab og tab ved fraflytning fortsætter.

Der er for boligorganisationen et meget stort problem med et fortsat stigende tab ved lejeledighed og fraflytning, og det sammenholdt med den meget svage dispositionsfond bekymrer tilsynet. Tilsynet og boligselskabet er derfor i tæt dialog med Landsbyggefonden om muligheden for yderligere støtteordninger, for endnu bedre at kunne støtte afdelingerne, og dermed undgå at dispositionsfonden bliver mindre og til sidst negativ. Der er senest sendt henvendelse til Landsbyggefonden fra Randers Kommune i december 2020. Der har været foretaget flere forskellige tiltag i årets løb, blandt andet øget annoncering på de sociale medier, hvilket har haft en positiv effekt på gendudlejningen, hvorved tab ved tomgang er faldet.

Der er fortsat flere helhedsplaner i boligselskabet, så standen af lejemålene kan blive forbedret, ligesom nogle lejemål er frasolgt, hvilket samlet set forhåbentlig kan medvirke til mindre tab ved tomgang. Helhedsplanerne forløber planmæssigt.

Tilsynet og administrationsselskabet RandersBolig følger udviklingen tæt i Boligselskabet af 2014, og boligorganisationen er fortsat under skærpet tilsyn. Tilsynet bliver løbende orienteret om status i Boligselskabet af 2014. Der vil blive orienteret politisk ved nye udviklinger i Boligselskabet af 2014.

Sammenlægning af A/B Gudenå og Vorup Boligforening til Boligforeningen Kronjylland

Der er sket en sammenlægning mellem A/B Gudenå og Vorup Boligforening. Det blev behandlet og besluttet på et repræsentantskabsmøde d. 2. oktober 2019. Den nye boligorganisation hedder Boligforeningen Kronjylland. Sammenlægningen skete med virkning pr. 1. oktober 2019, men regnskabsmæssigt bliver det først efter udløb af regnskabsår 2019. Dvs. at dialogmødet i år stadigvæk har behandlet de to boligorganisationers økonomi separat. Begge boligorganisationer har en fin økonomi.

På dialogmødet oplyste Boligforeningen Kronjylland, at fusionen er gået rigtig godt og gnidningsfrit. Beboerdemokratiet går rigtig godt, og den nye bestyrelse er dannet og kommet godt i gang med arbejdet. Generelt har det været en positiv sammenlægning.

Byggerier

Der blev d. 26. februar 2018 prioriteret midler til nye almene boliger i Randers. Her blev der prioriteret grundkapitaltilskud til Væksthuset Sporbyen, Bølgen Kærsmindesbadet og Nyvang Vidarsvej. Alle tre projekter har fået godkendt skema B, og byggerierne er i gang. RandersBoligforening af 1940 har projekterne Bølgen og Nyvang, og oplyser, at alt forløber planmæssigt. Domea Randers, som har Væksthuset i Sporbyen, oplyser også, at dette byggeri forløber som planlagt. Ud over dette byggeri er Domea Randers ved at opføre yderligere to byggerier, som er prioriteret tidligere. Det er Markedspladsen i Randers C og GENbruget i Munkdrup. Begge byggerier har ligeledes fået godkendt skema B, og forløber planmæssigt. GENbruget er klar til indflytning i starten af januar 2021.

Herudover er der som følge af regeringens beslutning om yderligere midler til renovering af almene boliger samt fremrykning af midler i Landsbyggefonden ekstraordinært blevet godkendt 4 skema A sager i byrådet i 2020. Sagerne er helhedsplaner i 3 forskellige boligforeninger (4 afdelinger) med renoveringer for i alt 667,3 mio. kr. På grund af den særlige situation med COVID-19 blev alle 4 projekter godkendt af kommunen, førend

de havde været beboerdemokratisk behandlet. De 2 projekter, der blev godkendt af byrådet i foråret, er efterfølgende blevet godkendt beboerdemokratisk, mens de to øvrige, der først blev godkendt af byrådet i november måned, fortsat afventer beboerdemokratisk behandling. De forventes behandlet i foråret 2021.

Endelig er der godkendt skema A for et infrastrukturprojekt i Gl. Jennumparken. Projektet finansieres fuld ud ved tilskud fra staten, hvorfor det er omkostningsneutralt for beboerne og kommunen. Projektet er en del af indsatsen i nordbyen for de udsatte boligområder.

Sammenfatning

Konklusionen er, at det går rigtig godt i langt de fleste boligorganisationer i Randers, og der sker en god konsolidering af boligorganisationernes økonomi. Tilsynet følger udviklingen tæt i samarbejde med boligorganisationerne og samarbejdet fungerer rigtig fint. Det er fortsat nødvendigt med stram styring i de enkelte boligorganisationer, men tilsynet er trykke ved, at helhedsplaner og politikker følges, og det forløber som forventet. Tilsynet følger fortsat boligselskabet af 2014 meget tæt.

Tilsynet er ligeledes trykke ved, at der på nuværende tidspunkt eller inden for ganske få år henlægges i et tilstrækkeligt omfang i alle boligorganisationers afdelinger. Alle boligorganisationer har et meget stort fokus på henlæggelserne ved hver budgetlægning, derudover er der lagt strategier for håndtering af renoverings- og forbedringsarbejder, som tilsynet finder forsvarlige. Boligorganisationerne har ydermere gode drifts- og vedligeholdelsesplaner, som i langt de fleste tilfælde stemmer overens med de opsparede henlæggelser.

Samtidig kan tilsynet konstatere, at der er mange både nye byggerier samt renoveringer på vej, der vil medføre en fornyelse af den samlede almene boligmasse i Randers Kommune.

Økonomi

Forholdene i boligorganisationerne har ingen konsekvenser for kommunens økonomi for nuværende. Skulle der komme ansøgninger på helhedsplaner eller renoveringsstøtte, vil der blive forelagt separate sager herfor.

Bilag

Redegørelse Typografernes stiftelse

Redegørelse RB af 1940

Redegørelse Randersbolig

Redegørelse RAB

Redegørelse Møllevenget og Storgaarden

Redegørelse Lejerbo

Redegørelse Domea

Redegørelse BS af 2014

Redegørelse Boligforeningen Kronjylland

Redegørelse AB Andelsbo

RedegørelseBoligselskabet af 2014

Præsentation - Styringsdialogmøder

Punkt 163: Lukket

82.16.05-Ø54-96-13

Punkt 164: Lukket

82.02.00-P27-20-17

Punkt 165: Sagsstyringsliste pr. 4. december 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Frida Valbjørn Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 4. december 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_4-12-2020

Punkt 166: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 10. december 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Frida Valbjørn Christensen deltog som stedfortræder for Mogens Nyholm.

Frida Valbjørn Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 10. december.