

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 12-12-2019

Mødedato Torsdag d. 12. december 2019 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Trafikal vurdering i Vorup.....	3
Forslag til lokalplan 659 og Tillæg 34 til Kommuneplan 2017 - Boligbebyggelse ved Møllestensgru	5
Forslag til Lokalplan 699 og Tillæg 49 til Kommuneplan 2017 - Område til offentlige og tekniske f	12
Forslag til lokalplan 701 - Boliger ved Overvænget i Hornbæk. Vedtagelse af forslag til offentliggø	14
Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Randers Midtby.....	16
Igangsætning af planlægning for nyt erhvervsbyggeri på Europavej 8 m.fl. ved Fårup.....	19
Orientering om status på ledige butikslokaler i Randers midtby.....	21
Administrative bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen i 2019.....	22
Konsekvenser ved ophør af samarbejde med Visit Randers.....	24
Lukket.....	26
Godkendelse af huslejestigning og ekstern finansiering, Randers Boligforening af 1940, afdeling 5	27
Lukket.....	28
Lukket.....	29
Ændring af afrapportering af salg af mindre arealer.....	30
Orientering om styringsdialoger 2019.....	31
Sagsstyringsliste pr. 6. december 2019.....	34
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 12. december 2019.....	35

Punkt 199: Trafikal vurdering i Vorup

05.00.00-G01-102-19

Resume

På mødet den 13. december 2018 bad udviklingsudvalget om en vurdering af den trafikale situation i hele Vorup med de planlagte byudviklingsområder i bydelen.

Den overordnede konklusion er, at bydelens eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige mertrafik, som følge af den planlagte byudvikling flere steder i Vorup. Den forventede byudvikling i Vorup området kan derfor ske uden større ændringer i vejstrukturen.

Trafikvurderingen skal ses i sammenhæng med efterfølgende sag "Forslag til lokalplan 659 og Tillæg 34 til Kommuneplan 2017 - Boligbebyggelse ved Møllestensgrunden i Vorup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse".

COWI vil på mødet fremlægge den trafikale vurdering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Trafikplan Vorup drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Sagsfremstilling

Trafikvurdering

Forvaltningen har i forbindelse med planlægningen for Møllestensgrunden fået udarbejdet en samlet vurdering af de trafikale forhold i Vorup.

Grundlaget for den trafikale vurdering er den planlagte byudvikling i Vorup og den forventede trafikstigning som følge heraf. Den fremtidige trafik er beregnet med udgangspunkt i turrater fra Miljøstyrelsens turrater samt trafikanalyse gennemført af COWI. COWI har udarbejdet en trafikal vurdering af områdets byudvikling i Nedre Vorup i 2018 samt Trafikplan for hele Vorup i 2019.

På mødet fremlægger COWI trafikplanen for Vorup.

Konklusion

Den overordnede konklusion er, at områdets eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige trafik som følge af den beskrevne byudvikling i Vorup. Den forventede byudvikling i Vorup området kan således ske uden større ændringer i vejstrukturen. Sammenlignet med områdets trafikafvikling i dag, vil planlægningen ikke skabe væsentlige forskydninger eller negative konsekvenser i forhold til den fremtidige trafikafvikling.

Forvaltningen vurderer på baggrund af COWI's trafiknotat, at de trafikale udfordringer i området er knyttet til de steder hvor vejnettet i Vorup er tilsluttet det overordnede vejnet. Således er både krydset Århusvej/Grenåvej/Støberigade og krydset ved Århusvej/Kristrupvej/Bøsbrovej stærkt belastet.

Anbefalinger

I trafikplanen for Vorup er de eksisterende forhold beskrevet. Trafikplanen indeholder også anbefalinger til indretning af kryds og vejnettet i øvrigt med hastighedszoner og cykelruter i Vorup.

Krydsene Bøsbrovej/Kærgade, Århusvej/Bøsbrovej og Århusvej/Støberigade er analyseret og anbefalinger er beskrevet. Krydsene på Århusvej er med de nyeste tiltag i signalanlæggene indstillet til at øge fremkommeligheden på Århusvej. Trafikken på sidevejene til Århusvej er dog også fortsat tilgodeset.

Trafikplanen indeholder forslag til små ændringer i form af afmærkning og tilpasning af signalanlæg og det vurderes at der også i fremtiden med de foreliggende udbygningsplaner kan sikres en fortsat god trafikafvikling

i krydsene.

Ny vejforbindelse over det nedlagte banetracé mellem Møllestensgrunden og Gl. Stationsvej kan ikke anbefales.

Mindre tiltag

På Støberigade kan afmærkningen med fordel ændre i venstre/ligeud og ligeud spor i de eksisterende to baner op til krydset ved Århusvej.

Trafikken fra Møllestensgrunden bør fastholdes via Jægergade og fordele sig via Vandværksvej og Pramvej til Bøsbrovej. I krydset Jægergade/Hviidsvej vil en overkørsel på Hviidsvej kunne understøtte den ønskede adfærd. Dermed vil det blive mindre oplagt at fortsætte ad Hviidsvej frem til Kærgade.

En overkørsel ved Skyttehusgades tilslutning til Jægergade vil også kunne understøtte den ønskede adfærd.

Udvidelse af hastighedszonen i området foreslås og bør understøttes af fartdæmpere.

Stinettet bør sammen med et sammenhængende cykelrutenet i Vorup skabe forbindelse til Søndermarksskolen og mod Randers C. Dette kan ske ved udvidelse af hastighedszonerne til at omfatte størstedelen af Vorup med ensartede fartdæmpere.

Vejlukningen på Frederiksbergvej ved Kærgade bør åbnes for cyklister, så passage bliver lettere.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Trafikplan Vorup

Trafikplan for Vorup_oplæg

Punkt 200: Forslag til lokalplan 659 og Tillæg 34 til Kommuneplan 2017 - Boligbebyggelse ved Møllestensgrunden i Vorup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-108-18

Resume

Udviklingsudvalget har d. 13.12.2018 igangsat ny planlægning for bebyggelse i 2, 3 og 4 etager ved Møllestensgrunden i Vorup.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre ca. 229 boliger med en bebyggelsesprocent på 84 for området som helhed.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 34 til kommuneplanen.

Udviklingsudvalget besluttede d. 13.8.2019, at en betingelse for lokalplanens vedtagelse er, at der foreligger en trafikplan med løsningsforslag på de trafikale udfordringer. Med planlægningen er der udarbejdet en trafikvurdering der beskriver trafikale forhold i Vorup.

Forslagene med tilhørende Miljørapport og Trafikvurdering skal vedtages til offentlig høring i 8 uger. I Høringsperioden afholdes et offentlig borgermøde om planforslagene.

Bygherre har i forbindelse med kommentarer til lokalplanforslaget oplyst, at de kun vil gennemføre projektet, hvis lokalplanen giver mulighed for altangange i samtlige bygninger og maks. 1 elevator pr. bygning. Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for altangange i delområde I.

Udvalget skal tage stilling til, om ansøgers ønsker skal imødekommes og indarbejdes i lokalplanforslaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 659 og Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017 med tilhørende Miljørapport og trafikvurdering godkendes til offentlig høring i 8 uger,
2. at der i løbet af den offentlige høringsperiode afholdes borgermøde om planforslagene,
3. at med lokalplan 659 gives mulighed for ekspropriation af eksisterende udlagt privat fællesvej Blegen, hvis der ikke kan opnås enighed med vejejerne om erhvervelse af areal til udvidelse af Blegen,
4. at der gives mulighed for altangange for delområde II og III, hvor altangange fremstår som en integreret del af arkitekturen som indeliggende, men at delområde I, bebyggelsen nærmest Storkeengen, friholdes for altangange.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt. Planen sendes kun i høring, såfremt bygherre fortsat er interesseret med de opstillede vilkår.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 13.12.2018 igangsat planlægning for boligbebyggelse i form af etageboliger i 2, 3 og 4 etager ved Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej i Vorup, Randers.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 659 og Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1.

Volumenstudier af byggeriet er i bilag 2. Miljørapport og trafikvurdering er i bilag 3

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

Planforslaget omfatter et samlet areal på ca. 2,5 ha og ligger i bunden af Møllestensvej, Blegen og Hviidsvej i Vorup på sydsiden af Gudenådal. Området ligger i byzone.

Området omfatter et tidligere erhvervsområde, hvor størstedelen fremstår forsømt med tomme nedslidte erhvervsbygninger og et bevokset ubebygget areal.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af dige med nedlagt jernbane, §3 beskyttet natur, Vorup Enge, Gudenåen, samt projekt "Storkeengen" et fremtidigt klimasikringsprojekt, der skal klimasikre de bagvedliggende områder fra Gudenåen.

Mod syd skrånende bakketerræn med boligbebyggelse i form af enfamiliehuse og mod øst og vest boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Mod nord afgrænses området af Blegen 5-9 der pt. anvendes til mindre erhverv som vaskeri, kontor og lager.

Det ansøgte projekt og den samlede bebyggelsesprocent er lavere end kommuneplanens rammebestemmelser giver mulighed for. Dog er den sydlige del ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bebyggelsesprocent.

Der er udarbejdet forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017, så kommuneplanens maksimale højder og bebyggelsesprocent tilpasses projektet og byrådets beslutning i forbindelse med den offentlige høring af Kommuneplan 2017. Med Tillæg 34 mindskes byggemulighederne ift. eksisterende rammer i Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget

Planforslaget giver mulighed for at opføre ca. 229 boliger i form af etageboliger i 2-4 etager.

Den samlede byggemulighed er 20.700 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 84% for området som helhed.

Møllestensgrunden ligger et særligt sted i byen, hvor den bagvedliggende by møder Gudenåens grønne strøg. Lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til, at byggeriet skal tilpasses omgivelserne.

Lokalplanforslaget består af en karrestuktur med opdelte bygninger der omkranser grønne gårdum, der er udlagt til fælles opholdsareal. Bebyggelse og gårdum åbner sig mod det omkringliggende landskab og nedtrapper i etagehøjde mod nabobebyggelserne. Etageboligerne adskiller sig fra de omkringliggende parcelhuse men understreger samtidig, at der er tale om en placering meget tæt på Randers midtby og Byen til Vandet.

Lokalplanområdet er inddelt i 4 delområder med forskellig karakter.

Delområde I giver mulighed for etagebyggeri i 3-4 etager med grønne vinklede tage, mens delområde II og delområde III giver mulighed for etagebyggeri i 2-4 etager. Delområde IV er udlagt til vejudlæg ved Blegen.

I Delområde I nærmest "Storkeengen" skal bebyggelsen fremstå med et særskilt arkitektonisk udtryk, hvor farver og materialer indgår som en integreret del af naturmiljøet ved Storkeengen. Bebyggelsens tage skal her fremstå med grønne vinklede tage.

I delområde II og III nærmest bagvedliggende boligkvarter skal bebyggelsen udføres med saddeltage som den bærende tagform og med mulighed for enkeltstående flade tage for at skabe variation i det arkitektoniske udtryk. Bebyggelsens tagform indgår i samspil med de omkringliggende boligområder, der har taghældning og primært består af saddeltage.

Lokalplanen fastlægger byggefeltet hvor bebyggelsen må opføres i maks. 2, 3 og 4 etager.

Lokalplanen fastlægger at bygninger i 4 etager placeres centralt i området, for at sikre, at der ikke kommer indkig og skyggegener til den eksisterende nabobebyggelse. Bebyggelse i 4 etager findes ikke andre steder i Nedre Vorup, men indikerer, at området har en sammenhæng til fremtidig bebyggelse på Brotoften og Støberigade som en del af Byen til Vandet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for facadematerialer og tagudformning for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet sammenhæng med omgivelserne og den øvrige bebyggelse

omkring lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsens ydre mure skal opføres i blank mur med variation af farvenuancer i røde, brune eller grå tegl. Lokalplanen sikrer, at der skal etableres forskydninger i facaden, så bebyggelsen fremstår opdelt og mindre massiv og at altaner skal være en integreret del af arkitekturen.

Lokalplanen fastlægger, at der må etableres altangange i delområde II og delområde III og at altangange skal fremstå som indeliggende og som en integreret del af bygningskroppen.

Delområde I, nærmest Storkeengen, friholdes for altangange, så området sikres en selvstændig arkitektonisk kvalitet.

For at sikre udsigten fra bagvedliggende bebyggelse og sammenhæng til Gudenådalens fastlægger lokalplanen en zone gennem området til friholdelse af bebyggelse, altaner og træer, så den visuelle sammenhæng til Gudenådalens bevares. Bebyggelsen placeres med respekt for sigtelinjer gennem området, så områdets sigtelinjer fra Blegen, Hviidsvej og Møllestensvej bevares gennem området.

Lokalplanen fastlægger, at områdets fælles opholdsareal skal fremstå med en lav egntypisk beplantning, så der sikres en visuel sammenhæng til gudenådalens natur.

Lokalplanen fastlægger en kantzone mod tilgrænsende veje. Kantzonen skal indrettes med private, halvprivate og/ eller offentlige opholdsarealer. Kantonen skal fremstå med stedvis engbeplantning og belægningsskift og sikre en bearbejdet overgang fra bolig til gade og dermed sikre kvalitet og liv til byrummet.

Lokalplanen fastsætter krav om klimasikring til kote 3 og giver mulighed for at hæve byggeriets gulvkote til 3,0. Lokalplanforslaget indeholder mulighed for at dispensere for dette, hvis området sikres mod oversvømmelser af projekt "Storkeengen", der ligger umiddelbart nord for ejendommen.

Håndtering af overfladevand sikres i lokalplanen ved, at skybrudsveje gennem området ved Møllestensvej, Blegen og Hviidsvej kan håndtere skybrud op til 100 års hændelser.

Kommentarer fra bygherre

Forvaltningen har gennem lokalplanprocessen haft en løbende dialog med udvikler om principper for planlægningen. Lokalplanforslaget er udarbejdet med udgangspunkt i det ansøgte skitseprojekt og i overensstemmelse med udviklingsudvalgets beslutning om igangsætning af planlægning. Heraf fremgik følgende principper for planlægningen:

- At området udlægges til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse
- At der etableres tilstrækkeligt med opholdsareal og parkering jf. Kommuneplan 2017
- At bebyggelsen kun kan placeres inden for afgrænsede byggefeltet.
- At byggeriets tagetage / tagflade skal fremstå med vinklede grønne tage.
- At altaner fremstår som en integreret del af arkitekturen som indeliggende eller delvist indeliggende.
- At bebyggelsen har variation i højder og facader, så byggeriets facader fremstår med fremryk og tilbagerækninger.
- At bebyggelsen opdeles i flere enheder for at skabe en større visuel sammenhæng mellem nord og syd.

Bygherre har i forbindelse med kommentarer til lokalplanforslaget oplyst, at de kun vil gennemføre projektet, hvis lokalplanen giver mulighed for altangange i samtlige bygninger og maks. 1 elevator pr. bygning. Ansøger har oplyst, at der er tale om hensyn til projektets økonomiske grundlag. Ansøger har udarbejdet dokument, der redegør for ansøgers ønsker, se bilag 4.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgers ønsker om altangange til hele området afviger i forhold til referencebilleder i ansøgt skitseprojekt og den dialog, forvaltningen har haft med ansøger om bebyggelsens udtryk og adgangsforhold. Altangange medfører, at bebyggelsens facader brydes af horisontale gange, hvilket giver et andet arkitektonisk udtryk end referencebilleder vedlagt ansøgt skitseprojekt, hvor bebyggelsen fremstår med adgang via indeliggende opgange og elevatorer, se bilag 5.

Forvaltningen har haft en dialog med ansøger om altangange og mulige principper for udformning.

Ansøger har fremvist principper for altangange, hvor altangange er integreret i bebyggelsens arkitektur som indeliggende i bygningskroppen. Forvaltningen er positiv over for, at der i delområde II og III kan gives

mulighed for indeliggende altangange der integreres i arkitekturen, så altangange i højere grad fremstår som regulære altaner og ikke som gange.

Forvaltningen anbefaler, at bebyggelse i delområde I friholdes for altangange. Delområde I ligger et markant sted i Randers, i periferien til byen til vandet og ud mod storkeengen og et projekt vil her være meget synlig fra gudenådalene.

Forvaltningen anbefaler, at der i Delområde I arbejdes med andre løsninger end altangange, da det er forvaltningens vurdering, at altangange i bygningens facader vil forringe bebyggelsens kvalitet og arkitektur.

Til sammenligning blev der i lokalplan 555 ved Bojesvej, der giver mulighed for etagebebyggelse i op til 3 etager, stillet krav om, at der ikke kan etableres altangange i bebyggelsen.

Der er tale om et stort nyt boligområde med ca. 229 nye boliger. Forvaltningen vurderer, at det er særlig vigtigt, at boligbebyggelsen fremstår med variation af boligtyper, så der skabes en mangfoldig sammensætning af boliger.

Altangange anvendes ofte i bestemte typer boliger f.eks. alment byggeri og ungdomsboliger, hvor altangangen har funktion af et privat-fælles areal. Med altangange medfølger ofte negative ulemper for underboen eller naboen i form af forringet dagslys i boligen og indblik fra gangarealet, samt forringet arkitektonisk udtryk.

Helhedsplan for Blegen 5-9

Forvaltningen har været i dialog med ejere af Blegen 5-9 der pt. anvendes til mindre erhverv som vaskeri, kontor og lager. Ejerne har ikke ønsket at være en del af principperne i den igangsatte planlægning eller helhedsplan for området.

Blegen 5-9 indgår ikke i lokalplanens afgrænsning, da:

- Ejere af Blegen 9 ønsker at videreføre eksisterende anvendelse i form af vaskeri.
- Ejere af Blegen 5-7 ønsker en om- og tilbygning af eksisterende erhvervsjendom.

For at sikre en helhedsorienteret planlægning, så er der for Blegen 5-9 skitseret en helhedsplan, der tager udgangspunkt i den igangsatte planlægning. Helhedsplanen er ikke en juridisk bindende plan, men en vision for den ønskede udvikling, og kan dermed sikre, at en efterfølgende lokalplan for Blegen 5-9 bidrager til den samlede udvikling af området. Med helhedsplanen er der tale om et eksempel på en mulig udvikling. En evt. efterfølgende lokalplan for Blegen 5-9 skal nødvendigvis ikke tage udgangspunkt i lokalplanens helhedsplan, men kan løses på flere måder og vil blive udarbejdet i dialog med ejere af Blegen 5-9.

Helhedsplan og foto af Blegen 5-9, se bilag 6

Området er i kommuneplan 2017 udlagt til byomdannelse i form af etageboligbebyggelse. Det er forvaltningens vurdering, at det er vigtigt, at der sikres en helhedsorienteret planlægning, og at det af miljømæssige og trafikale årsager ikke er hensigtsmæssigt, at der fremadrettet er erhverv i området. En lokalplan medfører ikke handlepligt, men giver mulighed for en samlet bebyggelse ud fra en helhedsplan. Planforslaget sikrer, at bebyggelsen kan realiseres, uden at Blegen 5-9 indgår i lokalplanen. Lokalplanen sikrer, at Blegen 5-9 kan videreføre områdets eksisterende lovlige anvendelse og derved videreføre eksisterende erhverv.

Vejadgang til området

Det er forvaltningens vurdering, at området skal have 3 vejadgange så områdets fremtidige trafikmængde bliver fordelt over 3 veje. Adgangsvej fra Blegen har status som privat fællesvej med flere ejere, mens Møllestensvej og Hviidsvej er kommune fællesveje.

Hvis Blegen ikke indgår som vejadgang til lokalplanområdet, vil boligveje ved Møllestensvej og Hviidsvej blive yderligere trafikalt belastet, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Lokalplanen fastlægger, at områdets eksisterende adgangsveje fra Blegen, Hviidsvej og Møllestensvej forlænges ind i området.

For at opnå en god og åben proces er hele vejstrækningen ved Blegen fra Jærggade og videre mod nord ind i boligområdet medtaget i lokalplanen, således at naboerne bliver hørt i forbindelse med planprocessen, og orienteret om, at udlagt vejareal ved Blegen indgår i lokalplanforslaget som adgangsvej og skybrudsvej. Blegen forbedres idet vejens nuværende kørebanebredde ændres fra ca. 5,6 meter til 6 meter med hældning, kantsten og åbne render til håndtering af overfladevand.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

For adgangsvejen ved Blegen fra Jægergade skal vejbredden ændres, hvilket kan nødvendiggøre inddragelse af private lodsejeres jord.

Udvikler vil forsøge at nå til enighed med vejere af Blegen. Hvis udvikler ikke kan nå til enighed med vejere ved Blegen, kan udvikler anmode Randers Kommune om at være behjælpelig med den fornødne ekspropriation af eksisterende udlagt vejareal Blegen. Erhvervelsen af arealerne gennemføres på udviklers regning. Det er forvaltningens vurdering, at betingelserne i §47, stk. 1 er opfyldt.

Såfremt ekspropriation bliver aktuel, skal anmodningen være skriftlig og indeholde dokumentation for, at udvikler forgæves har forsøgt at indgå en frivillig aftale med vejjerne i mindelighed og på rimelige vilkår.

Trafikvurdering

Forvaltningen har i forbindelse med planlægningen for Møllestensgrunden fået udarbejdet en samlet vurdering af de trafikale forhold i Vorup.

COWI har udarbejdet en vurdering af trafikale forhold i Vorup i 2019 og af Nedre Vorup 2018, som fremgår af bilag 3.

Grundlaget for den trafikale vurdering er den planlagte byudvikling på Møllestensgrunden og i Vorup og de forudsatte anvendelser. Den fremtidige trafik er beregnet med udgangspunkt i turrater fra Miljøstyrelsens turrateprojekt samt trafikanalyse gennemført af COWI. Der er i trafikanalysen for møllestensgrunden regnet med turrater på ca. 910 bilture i døgnet og et boligantal på 250. Projektforslaget består af et lavere antal boliger på ca. 229.

Den overordnede konklusion er, at områdets eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige trafik som følge af den beskrevne byudvikling i Vorup. Den forventede byudvikling i Vorup området kan ske uden større ændringer i vejstrukturen. Sammenlignet med områdets trafikafvikling i dag så vil planlægningen ikke skabe væsentlige forskydninger eller negative konsekvenser i forhold til den fremtidige trafikafvikling.

Gældende lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan 232-R for Banespor i Vorup.

Lokalplan 232-R for Banespor i Vorup bortfalder for dette areal ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 659.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til byomdannelse i form af etageboligbebyggelse og omfattet af følgende rammeområder 1.04.B.20, 1.04.B.21 og 1.04.B.22.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsernes retningslinjer i Kommuneplan 2017, for så vidt angår bebyggelsesprocent og etagehøjder.

Der er derfor udarbejdet forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017. Med tillægget ændres:

- Bebyggelsesprocenten fra henholdsvis 125% og 80% til 95% for det enkelte delområde.
- Etageantallet fra højst 6 etager (1.04.B.20), 7 etager (1.04.B.21) og 4 etager (1.04.B.22) til højst 4 etager for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Høringssvar til Kommuneplan 2017

I forbindelse med den offentlige høring af Kommuneplan 2017 kom der høringssvar fra 45 naboer til området ved Blegen, Møllestensvej og Hviidsvej. Høringssvarene gik bl.a. på højde, udsigt, øget trafik mv.

Høringssvaret er i bilag 7. Emnerne i høringssvarene er nærmere beskrevet i bilag 8.

Byrådet besluttede i forbindelse med behandling af høringssvar til Kommuneplan 2017, at forvaltningen i dialogen om projektet på Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej skal sikre, at projektet tilpasses med henblik på udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan, så

- Bebyggelse placeres med respekt for sigtelinjer langs vejene Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej
- Bebyggelse tilpasses i højde og placering i forhold til den omkringliggende bebyggelse med hensyntagen til indkig og skyggegener

Planlægningen for området er blevet ændret i forhold til rammer i kommuneplan 2017.

Projektforslaget er blevet tilpasset i forhold til kommuneplanens etagehøjder, så 4-7 etager er ændret til 2-4 etager.

Projektet er blevet reduceret i boligantal og samlet bebyggelsesprocent fra henholdsvis 125% og 80% til 95% for det enkelte delområde. Der har i lokalplanen særligt været fokus på sigtelinjer og tilpasning af højder og placering til den bagvedliggende bebyggelse. Bebyggelsen respekterer sigtelinjer fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, da lokalplanen fastlægger en zone gennem området som friholdes for bebyggelse, så det lange kig fra Hviidsvej, Blegen og Møllestensvej, mod Gudenådalen bevares.

Der har været fokus på at sikre, at projektet ikke fremstår som en lukket mur i forhold til den bagvedliggende bebyggelse. Strukturen er opdelt i flere bygningsdele, så bebyggelse og gårdum åbner sig mod det omkringliggende landskab og nabobebyggelserne. Projektets højeste bygninger i 3-4 etager er placeret centralt i området og falder i højden ud mod eksisterende nabobebyggelse til 3-2 etager for at sikre, at der ikke kommer indkig og skyggegener til den eksisterende nabobebyggelse.

Det sikres, at projektet har et materialevalg og arkitektonisk udtryk, der passer til den unikke beliggenhed ved Gudenådalen. Der er i det arkitektoniske udtryk indarbejdet variation i højder og forskydninger i facade, så bygningsvolumenerne fremstår opdelte og derved mindre massive i forhold til tidligere.

Miljøvurdering

Forvaltningen har vurderet, at planforslaget vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten omhandler:

- Trafikafvikling og kapacitet.

Miljørapporten sendes i høring samtidig med planforslagene.

Delegation

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

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1_Forslag til Lokalplan 659 og KP Tillæg 34

Bilag 2_Volumenstudier og skyggediagrammer

Bilag 3_Miljørapport og Trafikvurdering_low

Bilag 4_Motivation til lokalplansforslag 659 vedr. altangange

Bilag 5_Ansøgers referencebilleder fra ansøgt skiteprojekt ved igangsætning af planlægning_

Bilag 6_Helhedsplan og foto af Blegen 5-9_

Bilag 7_Høringssvar til Kommuneplan 2017

Bilag 8_Oversigt af emner til høringssvar til Kommuneplan 2017

Trafikplan Vorup

Punkt 201: Forslag til Lokalplan 699 og Tillæg 49 til Kommuneplan 2017 - Område til offentlige og tekniske formål ved Søndergade i Asferg.

Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-33-19

Resume

Udviklingsudvalget har den 12. september 2019 igangsat planlægning for en mobilantennemast i Asferg.

Den nye planlægning giver mulighed for en 36 m høj rørmast til mobiltelefoni. Der gives også mulighed for at have op til ni lysmaster i 16 meters højde. Desuden opdateres og ajourføres de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 699 og Forslag til Tillæg 49 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 6 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 12. september 2019 igangsat planlægning for en mobilantennemast i Asferg.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 699 og Forslag til Tillæg 49 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og 2.

Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter et byzoneområde på 3,2 ha af matr. nr. 1 am Asferg By, Asferg, på adressen Søndergade 17A og 17B, 8990 Fårup, i den sydlige del af Asferg.

Området anvendes til boldbaner, idrætshal og klubhus, legeplads og parkeringspladser m.m.

Lokalplanforslaget

Med Lokalplan 699 udvides den mulige anvendelse til flere specifikke formål end der har været nævnt i den hidtil gældende lokalplan.

Fx nævnes: Offentlige formål, idrætsformål, undervisningsformål, som idrætsanlæg, idrætshal, klubhus med tilhørende depotbygninger, teknikbygninger og garager, bålhytter, shelters o.lign., legeplads, boldbaner, BMX-bane, MTB-bane, skateboardbane, minigolfbane, parkourbane o.lign., samt til parkeringspladser og til tekniske formål o.lign.

Lokalplanen giver først og fremmest mulighed for at opstille en maks. 36 m høj antennemast i det 5 x 5 m store byggefelt B.

Antennemasten skal opføres som en rørmast, der fremtræder mindre dominerende i bybilledet end en traditionel gittermast.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at opstille højst ni maks. 16 m høje lysmaster inden for lokalplanens delområde II.

Lokalplanen giver således mulighed for at etablere yderligere tre lysmaster, ud over de seks 12 - 16 m høje lysmaster der allerede står langs den nordlige fodboldbane.

Delområde II reserveres til boldbaner, der ikke må bebygges. Til gengæld udlægges der et 2.048 m² stort byggefelt A i delområde I, hvor der gives mulighed for at bygge i maks. 2 etager.

Samtidig gives der yderligere mulighed for at opføre op til tre småbygninger af maks. 50 m² hver (fx. bålhytter, shelters o.lign.) i det resterende område af delområde I, uden for byggefelt A.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af den hidtil gældende Lokalplan 530 fra 1986 fra tidligere Purhus Kommune.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre master, og har kun få og delvist forældede bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplan 530 ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 699.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår højde på nye bygninger og master. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 49 til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget udlægger en ny selvstændig ramme for boldbanerne ved Søndergade 17b.

I den nye ramme fremgår det som noget nyt, at der kan etableres ni maks. 16 m høje lysmaster og én maks. 36 m høj antennemast.

Den resterende ramme med skolen ajourføres samtidig, sådan at den østlige del af rammegrænsen følger skelgrænsen på matrikelkortet.

Desuden ajourføres rammerne, sådan at der ikke længere anvendes kompetencenormer i rammeteksten (med formuleringer som "... efter byrådets skøn"), hvilket i realiteten ikke kan håndhæves.

Miljøvurdering

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

Planforslagene giver kun mulighed for én 36 m høj rør-mast til mobiltelefoni og ni 16 m høje lysmaster, på et sted hvor landskabelige og kulturhistoriske interesser kun påvirkes i mindre omfang.

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 699

Forslag til Tillæg 49 til kommuneplanen

Punkt 202: Forslag til lokalplan 701 - Boliger ved Overvænget i Hornbæk.

Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-37-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et mindre boligområde ved Overvænget i Hornbæk.

Den nye planlægning giver mulighed for tæt-lav og åben-lav boliger. Lokalplanen sikrer udlæg af fælles opholdsareal, samt ny vejforsyning.

Området er omfattet af Lokalplan 290-R, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da der ønskes at give mulighed for tæt-lav boliger. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 701 godkendes til offentlig høring i 6 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 22.08.2019 igangsat planlægning for boliger ved Overvænget i Hornbæk.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 701, der er i bilag 1.

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

Planforslaget omfatter et areal på ca. 0,5 ha, og afgrænses mod nord af bebyggelse, mod vest af Overvænget og mod syd af Gl. Viborgvej. Jorden er privatejet og fremstår i dag bebygget med en énfamilie bolig. Området ligger i byzone og vejforsynes via Overvænget.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsarealer.

Planforslaget sikrer, at der etableres fælles opholdsareal. Ved tæt-lav bebyggelse udlægges det fælles opholdsareal svarende til 10% af områdets samlede grundareal, og ved åben-lav bebyggelse udlægges det fælles opholdsareal svarende til 5% af områdets samlede grundareal.

Der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området.

Bebyggelse kan opføres i op til 1 etage og 6 meter. Lokalplanforslaget tillader en bebyggelsesprocent på højest 40% for tæt-lav og 35% for åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Området ligger i et støjbelastet område. Planforslaget fastsætter derfor bestemmelser om etablering af en støjskærm mod Gl. Viborgvej, for at sikre at udendørs opholdsarealer har et støjniveau lavere end 58dB og at boligerne overholder de gældende støjniveauer i hhv. facade, beboelse- og opholdsrum. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der blevet udarbejdet en støjrapport. Støjrapporten viser at ved etablering af en 2 meter høj støjskærm mod Gl. Viborgvej, kan hele projektområdet overholde grænseværdien for trafikstøj.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 290-R. Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den

endelig vedtagelse af Lokalplan 701.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om et område med eksisterende bebyggelse der rives ned, for at give mulighed for ny bebyggelse.
- Kommunen har ikke kendskab til forekomst af fredede eller rødlistede arter og området har ikke karakter af at være et særligt levested.
- Der er ingen beskyttet natur, beskyttelseslinjer, fortidsminder eller lignende inden for lokalplanområdet.
- Der er ingen større luftforurenende erhverv i nærheden. Erhverv inden for området påvirker ikke med luftforurening.
- Området ligger i et støjbelastet område. Støjberegninger viser at området kan overholde de gældende støjkraV til opholdsarealer og boliger, hvis der opsættes en støjskærm
- Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

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

Økonomi

Ingen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 701

Punkt 203: Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Randers Midtby

01.02.05-P16-46-19

Resume

Forvaltningen foreslår, at de overordnede planer for Randers midtby revideres som følge af den generelle udvikling i midtbyen og de beslutninger, der er truffet i bl.a. Byen til Vandet og med den strategiske udviklingsplan for Randers Midtby.

Konkret betyder det, at temalokalplanen 309 afløses af en ny lokalplan og at kommuneplanen justeres, så den afspejler disse beslutninger.

Et revideret plangrundlag vil give mulighed for en bredere anvendelse af stueetagerne i nogle dele af midtbyen, og et lettere håndterbart administrationsgrundlag.

En revision af kommuneplanen vil ajourføre retningslinjerne og koncentrere midtbyens detailhandelsområde nord for fjorden.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der igangsættes ny planlægning for Randers Midtby, som har til formål at understøtte en levende bymidte,
2. at Lokalplan 309 afløses af en ny temalokalplan, som i udgangspunktet omfatter samme område med undtagelse af Busterminalområdet,
3. at der indarbejdes bygningsregulerende og bevarende bestemmelser på baggrund af forvaltningens administrationspraksis, som har til formål at bevare de historiske og byarkitektoniske miljøer og skabe gode helheder i midtbyen ved omdannelse og renovering,
4. at der udarbejdes principper for fortætning - herunder hvordan parkering og opholdsarealer kan håndteres på en måde, der skaber gode bykvaliteter og attraktive boliger i midtbyen og samtidig sikrer en god parkeringsdækning,
5. at det udpegede handels- og strøggadenet revideres og indskrænkes, så der kan indrettes boliger og erhverv i stueetagen i gader, der ikke længere er eller forventes at blive en del af den bærende handelsgadestruktur,
6. at Kommuneplanens hovedstruktur for midtbyen, centerafgrænsning og retningslinjer for detailhandel gennemgås og tilrettes.

Beslutning

1.-6. at godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 7. oktober 2019 vedtaget et forslag til strategisk udviklingsplan for Randers Midtby, som fremlægges til endelig vedtagelse for udviklingsudvalget 12. december 2019.

Udviklingsplanen udstikker rammerne for, hvordan en ny planlægning på lokalplan og kommuneplanniveau kan fastholde et aktivt byliv med levende facader i stueetagen i midtbyens handelsgader, og hvordan tilstødende bykvarterer kan ændres over tid.

Store dele af midtbyen i Randers inden for centerringen er omfattet af lokalplan 309 fra 2003.

Planen er en temalokalplan, der har til formål at fastholde og forbedre det fysiske bymiljø ved at bevare arkitektonisk karakteristiske og kulturhistoriske bygninger, sikre at ændringer af bebyggelse tilpasser sig

området og regulere, hvor der må være boliger og liberale erhverv i stueetagerne. Den udgør et væsentligt grundlag for forvaltningens sagsbehandling af bygge-, skilte- og bevaringssager i midtbyen.

Siden 2003 er der sket ændringer i erhvervs- og detailhandelsstrukturen, som gør planen utidssvarende. Det betyder bl.a., at der er forespørgsler om en bredere anvendelsespalette og om boliger i stueetagen uden for de centrale handelsgader.

Miljø- og teknikudvalget behandlede 3 forespørgsler om boliger i stueetagen på mødet 21. januar 2019. Derudover har forvaltningen behandlet en lang række forespørgsler om til- og ombygninger i midtbyen, som har medført en opmærksomhed på behovet for at opdatere plangrundlaget.

Principper for ny lokalplanlægning

Forvaltningen foreslår på den baggrund at igangsætte ny planlægning for Randers Midtby, hvor lokalplan 309 afløses af en (eller flere) ny(e) temalokalplan(er).

Planens endelige afgrænsning skal fastlægges i processen, men den vil som udgangspunkt omfatte midtbyen inden for centerringen med undtagelse af Thors Bakke og Busterminalområdet.

I det videre arbejde vil forvaltningen tage endeligt stilling til, om der er øvrige arealer, der bør udtages og afvente selvstændig lokalplanlægning. Planens kvartersinddeling kan med fordel bringes i overensstemmelse med den strategiske udviklingsplan for midtbyen.

Forvaltningen foreslår, at der indarbejdes bygningsregulerende og bevarende bestemmelser på baggrund af forvaltningens administrationspraksis, som har til formål at bevare de historiske og byarkitektoniske miljøer og skabe gode helheder i midtbyen ved at værne om de bevaringsværdige bygninger, arbejde for indpassede facadeløsninger og tilpasset skiltning i midtbyen.

Forvaltningen planlægger derfor at gennemføre en registrering af midtbyens bevaringsværdige bygningsmasse. Dette omfatter en opdatering af de eksisterende registreringer af bevaringsværdierne for de bygninger, der er opført før 1940. Den eksisterende registrering er ca. 20 år gammel. Ved opdateringen vil forvaltningen ligeledes få undersøgt, om der er bebyggelse opført efter 1940, hvor bevaringsværdierne bør sikres.

Ligeledes er der behov for at udarbejde principper for fortætning - herunder hvordan parkering og opholdsarealer kan håndteres på en måde, der skaber gode bykvaliteter og attraktive boliger i midtbyen.

En anden væsentlig del af den nye planlægning vil være at revidere og indskrænke det handels- og strøggadenet, som lokalplan 309 udlægger, så der kan indrettes boliger og erhverv i stueetagen i gader, der ikke er en del af den bærende handelsgadestruktur i kernen. Det kan f.eks. være dele af Østergade, Skinderstræde, Provstegade, Vestergade, St. Voldgade og Klostergade. Ligeledes vil forvaltningen gennemgå eksisterende lokalplaner i midtbyen. Det nuværende handels- og strøggadenet kan ses i bilag 1.

Principper for ny kommuneplanlægning

I forbindelse med revision af kommuneplanen vil forvaltningen opdatere kommuneplanens hovedstruktur for midtbyen og rammer for detailhandel.

Bymidteafgrænsningen for Randers midtby omfatter et meget stort område både nord og syd for fjorden, som desuden ligger i tæt tilknytning til bydelscenter Mariagervej.

Området syd for fjorden er opstået som et såkaldt støttepunkt for offentlig og privat service, der senere er blevet til en del af centerstrukturen.

Forvaltningen foreslår at arbejde videre med en ændring af afgrænsningen af bymidten og bydelscenter Mariagervej som vist på bilag 2. Her udtages flere områder - herunder hele området syd for fjorden, Dragonparken, området ved Mediehuset og flere bolig-gader nord for Vestergade, så der fremover ikke kan etableres nye butikker her. Til gengæld indlemmes området ved stationen i midtbyens centerområde, mens bydelscenter Mariagervej foreslås afkortet, så det begynder på toppen af bakken. Disse justeringer vil give en detailhandelsstruktur, der støtter op om midtbyens velfungerende handelsområder og styrker bydelscentrene i Vorup, Krstrup og langs Mariagervej.

I hovedstrukturen foreslår forvaltningen at opdatere teksten, så den kommer i overensstemmelse med de beslutninger, der er truffet i Byen til Vandet og i forbindelse med den strategiske udviklingsplan for midtbyen.

Økonomi

Bevaringsudvalget har reserveret kr. 150.000 til registrering af bevaringsværdige bygninger i midtbyen. Forvaltningen forbereder pt. indhentning af tilbud på opgaven.

Bilag

Bilag_1_A3_kortbilag_309

Bilag2_A1_kort_detailhandel_forslag

Punkt 204: Igangsætning af planlægning for nyt erhvervsbyggeri på Europavej 8 m.fl. ved Fårup

01.02.05-G01-68-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af et nyt erhvervsbyggeri til produktion, lager og administration på Europavej 8 ved Fårup.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan, som overfører udvidelsesområdet fra landzone til byzone.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et 4.300 m² stort domicilbyggeri i 10 meters højde til en erhvervsbygning til produktion, lager og administration på Europavej 8.

Der er tale om en produktionsvirksomhed, der arbejder med bearbejdning af tyndplader, samt montage og lager.

Projekt er i bilag 1. Oversigtskort er i bilag 2 og 3.

Nuværende planforhold

Hele erhvervsområdet på Europavej er omfattet af Lokalplan 857 fra 1993 fra tidl. Purhus Kommune.

Det ansøgte byggeri strider imod de byggefelter, som er udlagt i lokalplanen.

Erhvervsområdet er kun delvist overført til byzone, idet Purhus Kommune havde den praksis, at de enkelte erhvervsgrunde først blev overført til byzone gennem lokalplanlægning, når der var konkrete forespørgsler om byggeri.

Derfor er området omfattet af en række mindre lokalplaner, som alle overfører mindre arealer af landzone til byzone.

Byggeri på Europavej 8 kræver derfor, at denne ejendom overføres fra landzone til byzone gennem lokalplanlægning, inden det ansøgte byggeri kan findes sted.

Udviklingsudvalget har den 15. november 2018 besluttet, at der på sigt skulle udarbejdes en samlet lokalplan for hele erhvervsområdet på Europavej. Der er endnu ikke udarbejdet planforslag for denne samlede planlægning, da andre hastende opgaver i mellemtiden har været prioriteret højere.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål til industri og lagervirksomhed (ramme nr. 4.00.E.1).

Området er omfattet af retningslinjer for erhverv.

Den ansøgte udvidelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bebyggelse er godt placeret midt i et allerede planlagt erhvervsområde.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en lokalplan for Europavej 8, som overfører landzone til byzone og fastlægger nye byggefelter i overensstemmelse med det fremsendte projektmateriale.

Da den foreliggende ansøgning om bebyggelse af Europavej 8 haster, foreslår forvaltningen, at den kommende lokalplan kun kommer til at omfatte Europavej 8, med matr. nr. 5b og 4p, samt de tre naboejendomme, matr. nr. 5n og 5o, der også ligger i landzone, men som ifølge Lokalplan 857 fra 1993 skal overføres til byzone. Desuden foreslås matr. nr. 4r inddraget i planlægningen, for at give denne ejendom udvidelsesmuligheder ind på den sydlige del af matr. nr. 4p. Se Oversigtskort i bilag 2.

Forvaltningen foreslår, at den samlede planlægning for hele erhvervsområdet på Europavej sættes i bero, indtil lokalplanlægningen for matr. nr. 5b, 4p, 5n og 5o er gennemført.

Forvaltningen foreslår, at den kommende lokalplan tager udgangspunkt i de bestemmelser, som byrådet den 28. marts 2019 har vedtaget med Lokalplan 683, for udvidelse af erhvervsvirksomhed på Europavej 10 og 12.

Det vil bl.a. sige, at området udlægges i miljøklasse på 3-5, og at der fastlægges en bebyggelsesprocent på 50 og byggehøjde på 12,5 m, svarende til kommuneplanens rammer for området.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Projekt og tegninger Europavej 8, 8990 Fårup

Oversigtskort, 1-5.000

Oversigtskort, 1-50.000

Punkt 205: Orientering om status på ledige butikslokaler i Randers midtby

01.11.00-Ø36-5-18

Resume

Som et led i arbejdet med Randers midtby gennemfører forvaltningen hvert halve år en kortlægning af ledige butikslokaler i Randers midtby.

Forvaltningen præsenterer status for primo november 2019.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har besigtiget midtbyens ledige butiksljemål i begyndelsen af november, og sammenholder registreringen med de 3 tidligere gennemførte registreringer.

Inden for cityringen	maj-18	nov-18	maj-19	nov-19	Udvikling
Tomme butik- og erhvervslokaler i stueetagen	46	41	41	39	Faldende tendens
Lokaler under ombygning	3	1	7	8	Højt niveau
Lokaler med butik under ophør	2	0	2	3	Stabilt niveau
Lokaler under udlejning/salg	3	4	6	2	Lavt niveau
Andet (f.eks. Planlagt flytning)	1	1	1	0	
I alt registreret	55	47	57	52	Faldende tendens

Note: Der er registreret på adresseniveau, hvorfor Slotscentret tæller som 1 lokale

Af de nyeste tal ses det, at antallet af tomme lokaler fortsat er faldende, og at antallet af lokaler under ombygninger er på et højt niveau.

Siden sidste kortlægning er der sket en markant fremgang i Brødregade og Rådhusstræde, hvor det nu er vanskeligt at finde ledige lokaler. Derimod er der blevet flere ledige lokaler i den nordlige del af Torvegade og den nordlige del af Østervold.

Samlet set er der ganske få tomme lejemål i de centrale handelsgader med undtagelse af Middelgade, der fortsat og i stigende grad fremstår funktionstømt og med manglende vedligeholdelse. Et lokale i gaden er inddraget til lager for en anden butik.

Forvaltningen bemærker, at der på udviklingsudvalget møde 12. december 2019 også præsenteres en sag om ny planlægning for Randers midtby.

Såfremt plangrundlaget ændres, og der åbnes op for boliger i stueetagen i St. Voldgade og Østergade, vil det kunne påvirke anvendelsesmulighederne for 5 af de tomme lejemål samt yderligere to ledige kontorlejemål, der ikke indgår i registreringen. Derudover er der registreret 2 tomme lejemål i Nordregrave og et i Vestergrave, som reelt ikke vurderes at have karakter af butikslokale i fremtiden. Disse tre lokaler har været ledige i hele registreringsperioden.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1_Kort_efterår2019

Punkt 206: Administrative bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen i 2019

24.00.00-G01-23-19

Resume

I udviklingsudvalgets forretningsorden er beskrevet, at forvaltningen kan disponere bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen på op til 50.000 kr. forudsat at udvalget orienteres herom ved årets afslutning.

Forvaltningen orienterer derfor udvalget om, at man i 2019 har bevilget samlet set 75.000 kr. til medfinansiering af Randers Business Award eventen og udarbejdelse af en 3D model af den kommende Munkdrup udstykning med henblik på at kunne tage en mere kvalificeret dialog med developere, investorer og mulige bosættere.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

I forretningsordenen til udviklingsudvalget er præciseret, at forvaltningen bemyndiges til at foretage bevillinger fra erhvervsudviklingspuljen på beløb op til 50.000 kr. Formålet har været, at udvalget ikke skal bruge tid på at behandle mindre bevillingssager, der med fordel kan håndteres af forvaltningen. Forvaltningen skal dog ved årets udgang orientere udvalget om eventuelle bevillinger afgivet under denne ordning.

Erhvervsudviklingspuljen skal understøtte udviklingsinitiativer inden for områderne erhverv, turisme og bosætning.

Forvaltningen kan hermed orientere om, at der i 2019 har været afgivet to sådanne bevillinger:

Ansøgning fra Erhverv Randers ved Randers Business Award

Erhverv Randers har anmodet Randers Kommune om medfinansiering af den årlige Randers business Award, som er en samling af diverse lokale prisuddelinger, der har et deltagerantal på ca. 330.

Arrangementet blev afviklet d. 19. november 2019 i Business Park Randers. Ansøgningen har været på 50.000 kr. og ansøgningen er blevet imødekommet af forvaltningen. Den samlede udgift til arrangementet har været budgetteret til 655.375 kr. Finansieringen til arrangementet kommer dels via salg af billetter budgetteret til 104.700 kr. og sponsorater budgetteret til 550.675 kr.

Bestilling af 3D model af kommende udstykninger ved Munkdrup

Forvaltningen har i forbindelse med dialog og salg af boligprojekter i Sporbyen investeret i en 3D model af Sporbyen. Modellen har dannet udgangspunkt for dialog med investorer, developere og mulige bosættere, og modellen har blandt andet været blikfang for Randers Kommunes stand på bosætningsmessen i Randers Hallen.

Det har været forvaltningens erfaring, at en 3D model er et meget anvendeligt værktøj til at tiltrække interesse for kommende større udstykninger.

På den baggrund har forvaltningen indhentet tilbud på udarbejdelse af en 3D model af den kommende store udstykning i Munkdrup, hvor modellen forventes at kunne skabe den samme interesse og kvalificeret dialog med kommende investorer, developere og mulige bosættere.

Modellen skal udarbejdes i skala 1:2000 og vil blive i størrelse 1,5 m. x 1,2 m. og vil kunne medbringes på messer og lignende.

Det samlede tilbud fra tegnestue på udarbejdelse af model er på 47.000 kr. og en del af finansieringen vil

kunne findes inden for kommunens markedsføringsmidler. Der resterer dog et finansieringsbehov på 25.000 kr., som forvaltningen har vurderet vil kunne blive finansieret af erhvervsudviklingspuljen, der også disponerer midler målrettet øget tiltrækning af bosættere.

Økonomi

De to forvaltningsmæssige dispositioner beløber sig samlet set til 75.000 kr., som er finansieret af erhvervsudviklingspuljen.

Der resterer forud for dagens møde 1.940.009 kr. i puljen, hvoraf det forventes, at byrådet tiltræder en bevilling til Business Randers på 700.000 kr.

Der er samtidig på dagens møde en bevillingssag til Erhvervsudviklingspuljen på 1.048.681 kr. i forbindelse med samarbejdsophør med Visit Randers. Der forventes derfor en samlet overførsel af uforbrugte midler i Erhvervsudviklingspuljen fra 2019 til 2020 på 116.328 kr.

Punkt 207: Konsekvenser ved ophør af samarbejde med Visit Randers

24.05.00-A00-1-19

Resume

I forbindelse med ophør af samarbejdet mellem Randers Kommune og Visit Randers ved årsskiftet 2019-2020 er der udarbejdet en samlet opgørelse over de økonomiske konsekvenser af samarbejdets ophør for Visit Randers.

Forvaltningen orienterer om opgørelsen og indstiller, at Randers Kommune godtgør Visit Randers 1.048.681 kr. finansieret af erhvervsudviklingspuljen.

Visit Randers' oparbejdede formue indgår som medfinansiering i den samlede opgørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Visit Randers godtgøres i henhold til den af forvaltningen foreslåede opgørelse med 1.048.681 kr. finansieret af erhvervsudviklingspuljen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet har på møde d. 7. oktober 2019 besluttet, at Randers Kommune skal indgå i Visit Aarhus. En konsekvens heraf er, at det nuværende samarbejde med Visit Randers ophører ved årsskiftet.

Forvaltningen har derfor udarbejdet en opgørelse over Visit Randers' økonomiske konsekvenser af samarbejdets ophør. Forvaltningen har anmodet om, at Visit Randers' revisor har dokumenteret de økonomiske konsekvenser, og forvaltningen er i besiddelse af opgørelsens bagvedliggende dokumenter.

Som en konsekvens af Randers Kommunes sene beslutning har det ikke været muligt for Visit Randers at opsig medarbejdere, afbestille abonnementer, opsig lejemål og afvikle foreningens aktiver til årsskiftet.

Derfor har Randers Kommune tilbudt at godtgøre Visit Randers for følgeomkostningerne ved den sene beslutning. I opgørelsen har det også været et element, at Visit Randers ved den kommende udarbejdelse af et årsregnskab for året 2019 forventes at have en formue på ca. 360.000 kr.

Der er i opgørelsen derfor et ønske om, at Visit Randers' formue anvendes til at overtage en del af boet.

Medarbejderne er opsagt ved udgangen af oktober måned, og med løn i opsigelsesperioden er en stor del af udgifterne ved en godtgørelse relateret hertil.

Det er aftalt med Visit Randers, at medarbejderes eventuelle nye ansættelser vil blive modregnet i opgørelsen efterfølgende.

Der har samtidig været dialog med Visit Aarhus om, hvorvidt en del af lagerbeholdningen kunne anvendes i Visit Aarhus, men det har ikke været muligt. Udgifterne til en godtgørelse af Visit Randers kan derfor opgøres således:

	Omkostning	Randers Kommune	Visit Randers	Bemærkninger
Personale	964.651	964.651		Aftale om eventuel modregning
Abonnementer - Vocast	1.800		1.800	
Abonnementer - CRM	1.178		1.178	
Abonnementer - Virus, mail m.v.	14.155		14.155	
Abonnementer - Adobe	3.120		3.120	
Abonnementer - QuickInfo	29.169		29.169	
Abonnementer - Kultunaut	1.000		1.000	
Netværk - dansk turismefremme	7.093		7.093	
Geocaching	18.312	18.312		Aktiviteten skal fortsætte
Randers Greeters uniformer	33.252		33.252	
Lejemål - husleje	15.718	15.718		
Lejemål - maler	42.112		42.112	
Lejemål - gulve	9.353		9.353	
Afskrivninger EDB	30.000			Holdes ude af opgørelse
Varelager	100.000		100.000	
Øvrigt varelager	28.956		28.956	
Afskrivning varelager	45.000			Holdes ude af opgørelse
Gæstevogn	55.000		55.000	
Revisor + advokat	50.000	50.000		
Flytteudgifter	25.000		25.000	
I ALT	1.474.869	1.048.681	351.188	

De samlede udgifter ved en afvikling af Visit Randers kan opgøres til 1.474.869 kr. Heraf udgør afskrivninger til EDB og varelager 75.000 kr., som holdes uden for opgørelsen. Det resterende beløb på 1.399.869 kr. foreslås herefter godtgjort med 1.048.681 kr. fra Randers Kommune mens Visit Randers forventede kassebeholdning forventes at dække omkostningerne til IT-programmer, abonnementer, medlemskaber, varelager samt udgifter til istandsættelse af lejemål og flytteudgifter.

Forvaltningen kan oplyse, at Visit Randers er uafklarede omkring, hvorvidt foreningen efter årsskiftet ønsker at fortsætte som en forening, der ønsker at understøtte den lokale turisme.

Økonomi

Randers Kommunes godtgørelse af udgifterne til en afvikling af samarbejdet med Visit Randers er på 1.048.681 kr.

Beløbet foreslås finansieret af erhvervsudviklingspuljen.

Der resterer forud for dagens møde 1.940.009 kr. i puljen, hvoraf det forventes, at byrådet tiltræder en bevilling til Business Randers på 700.000 kr.

Der er samtidig på dagens møde en orientering om forvaltningsmæssige bevillinger fra Erhvervsudviklingspuljen på 75.000 kr.

Med en godtgørelse 1.048.681 kr. til Visit Randers forventes derfor en samlet overførsel af uforbrugte midler i Erhvervsudviklingspuljen fra 2019 til 2020 på 116.328 kr.

Punkt 208: Lukket

00.01.00-A00-10-18

Punkt 209: Godkendelse af huslejestigning og ekstern finansiering, Randers Boligforening af 1940, afdeling 55

03.02.00-P19-16-19

Resume

Randers Boligforening af 1940, afdeling 55 har søgt om godkendelse af huslejeforhøjelse og ekstern lånefinansiering til et projekt med udskiftning af tag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse godkendes,
2. at huslejestigningen på op til 15,08 pct. godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Boligforening af 1940, afdeling 55 søger om godkendelse af et tagrenoveringsprojekt, herunder huslejestigningen og den eksterne lånehjemtagelse, som følger af projektet. Da lejestigningen er på mere end 15 % skal sagen behandles politisk.

Afdelingen er opført i 1955 og består af 30 lejemål. Den ligger på infanterivej 21-31, 8930 Randers NØ.

Afdelingen ønsker udskiftning af tag og 9 ovenlysvinduer samt renovering af 5 kviste inkl. efterisolering af tagrum.

Projektet er budgetteret til at koste 7.933.401 kr. og forventes finansieret ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån på 5.716.000 kr. med afdrag og en løbetid på 30 år. Den årlige ydelse på lånet udgør 240.857 kr. Det resterende beløb på 2.300.000 kr. finansieres ved tilskud fra egen trækingsret, som indestår i Landsbyggefonden.

Realkredit Danmark stiller ikke krav om kommunal garanti for lånet. Lånetilbud er vedlagt sagen.

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau er pr. årsskiftet 2019/2020 på 537 kr. pr. kvm. pr. år. Den gennemsnitlige leje vil efter renoveringen vil være 618 kr. pr. kvm. pr. år. Det svarer til en lejestigning på op til 15,08 pct. I Randers Kommune er det gennemsnitlige huslejeniveau for almene boliger i 2018 718 kr. pr. kvm. pr. år.

Projektet er vedtaget på ekstraordinært afdelingsmødet med 16 stemmer for og 6 imod. Der var rettidigt indkaldt til mødet.

Projektet forventes påbegyndt i foråret 2020 og vil strække sig over ca. 6 måneder.

Økonomi

Ingen, da der ikke anmodes om kommunal garanti i forbindelse med realkreditlåningen.

Bilag

4. Referat af eks. ord. afdelingsmøde i afd. 55.pdf

3. Indkaldelse - ekstraordinært afd.møde 55.pdf

1. lånetilbud afd. 55.pdf

Punkt 210: Lukket

05.01.00-Ø54-1-19

Punkt 211: Lukket

13.06.02-G10-6-19

Punkt 212: Ændring af afrapportering af salg af mindre arealer

82.02.00-Å54-11-18

Resume

Forvaltningen fik i juni 2018 bemyndigelse til at sælge mindre arealer kommunal anvendelse og hvor salgsprisen er mindre end 200.000 kr.

Forvaltningen foreslår, at bemyndigelsen tilpasses.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at orienteringen om de solgte arealer tages til efterretning,
2. at bemyndigelsen ændres, således at der kun afrapporteres en gang årligt til udviklingsudvalget.

Beslutning

1. at indstilles taget til efterretning.
2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkender salg af kommunens faste ejendomme i henhold til udbudsbekendtgørelsen.

Forvaltningen fik i 2011 bemyndigelse til at sælge arealer til tilstødende ejendomme ved arealoverførsel, hvor salgsprisen er under 45.000 kr. og til at sælge arealer, der ikke har en kommunal anvendelse og hvor kommunen har en vedligeholdelsespligt, hvis arealet ikke har en værdi over 100.000 kr.

I 2018 blev bemyndigelsen udvidet til at forvaltningen kan sælge arealer, der ikke har en kommunal anvendelse, og hvor salgsprisen ikke overstiger 200.000 kr. I den forbindelse blev det besluttet, at der skal ske orientering til byrådet halvårligt.

Det er vurderingen, at det er en unødigt høj frekvens for orientering. Derfor anmodes der nu om, at orienteringen efterfølgende kun skal ske én gang om året.

Der er ikke solgt noget i første kvartal af 2019, og i 2. kvartal er der solgt følgende arealer:

Præstedsvej 11, Randers Sø - 60 m² for 600 kr. til en pumpestation til Vandmiljø, Randers.

Aromavej 1 i Paderup - 300 m² for 5400 kr. til en pumpestation til Verdo.

Å

Økonomi

Ingen.

Punkt 213: Orientering om styringsdialoger 2019

03.11.00-G01-1-19

Resume

Forvaltningen har afholdt styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune.

Dialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber og årsberetninger for 2018. Økonomien er god i boligorganisationerne, men der er fortsat udfordringer i forhold til vedligeholdelsesniveauet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

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 skal kommunen afholde årlige styringsdialogmøder med de enkelte boligorganisationer.

Denne sag er en orienteringssag, hvor regnskaberne for 2018 og referater fra møder afholdt i sommer og efterår 2019, og herunder de eventuelt indgåede aftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, fremlægges. Da styringsdialogmøderne afholdes på grundlag af materiale, der er op til 1½ år gammelt, er mange problemstillinger håndteret, hvilket også fremgår af referaterne fra dialogmøderne. Referaterne er vedhæftede.

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 har dog fortsat et meget skrøbeligt økonomi og kræver stram styring. Boligselskabet følges tæt af tilsynet.

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 mærkbart. Effektiv drift er derfor blevet et fast punkt på dagsordenen til styringsdialogmøderne mellem tilsynet i Randers Kommune og boligorganisationerne.

Generelt går det rigtig godt med at effektivisere driften i boligorganisationerne i Randers, og de fleste boligorganisationer ligger over regionsgennemsnittet på 71,8 pct. effektivisering. Tiltagene omfatter besparelser i både drift og administration, og giver et fald i administrationshonorarer fra boligorganisationerne, hvilket er rigtig fint. Selvom aftalen løber frem til 2020, har boligorganisationerne oplyst, at de arbejder videre med effektiviseringer af renovation og energiforbrug herefter, så nogle tiltag vil blive iværksat fremadrettet.

Ved styringsdialogmøderne i år har det været en gennemgående problemstilling hos boligorganisationerne, der opleves en øget lejeledighed og fraflytning især i landdistriktsområderne og på erhvervslejemål. Det har betydning for de enkelte boligorganisationers dispositionsfond og det tilskud, der gives derfra. En dispositionsfond er boligorganisationens fælleskonto for alle afdelinger i boligorganisationen, som afdelingerne indbetaler til. Herfra kan afdelingerne modtage tilskud eller støtte til lejeledighed, fraflytning, renovering mm.

Flertallet af boligorganisationerne har gjort tilsynet opmærksom på, at der ses en generel tendens til stigning i tab ved lejeledighed særligt i landdistriktsområderne og erhvervslejemål og udviklingen følges tæt af boligorganisationerne. 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 det kan være en medvirkende faktor til de stigende tab.

Lejerbo Randers

Økonomien i Lejerbo Randers er god og udviklingen i dispositionsfonden ses at gå i den rigtige retning. Der indbetales ikke særlige bidrag fra afdelingerne, da den disponible saldo er over minimumsgrænsen, hvilket også indikerer, at dispositionsfonden er forbedret. Tilsynet har aftalt med Lejerbo Randers, at dispositionsfondsprognosen er mere retvisende fremover, så udviklingen kan ses mere tydeligt.

Henlæggelsesniveauet til planlagt og periodisk vedligeholdelse er tilstrækkelig, dog i den lave ende. Der har gennem en længere periode været stort fokus på henlæggelser, og de er blevet styrket ved tilskud fra boligorganisationen til afdelingerne. Lejerbo Randers oplyste, at den positive udvikling i henlæggelser endnu tydeligere vil kunne ses fra regnskab 2019. Lejerbo Randers har udarbejdet 30 årige drifts- og vedligeholdelsesplaner, så der nu henlægges i overensstemmelse med de udarbejdede planer.

Der er endvidere fokus på henlæggelser ved budgetlægning, og der er udpeget en mentor for hver afdeling blandt boligorganisationens bestyrelse, som netop skal holde et fokus på henlæggelsesniveau, hvilket tilsynet finder positivt.

Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrup er blevet sammenlagt pr. 1 januar 2018. Det er gået godt, og Lejerbo oplyser, at beboerdemokratiet fungerer.

Lejerbo Møldrup har et igangværende projekt med en helhedsplan, som skal godkendes af Viborg Kommune, da de er beliggenhedskommune. Helhedsplanen er under udarbejdelse.

Lejerbo Randers har afsluttet deres nybyggeri på Ærenprisbakken i Tjærby Diger med 36 familieboliger. Der var indflytning i sommeren 2019, og alle boliger blev udlejet med det samme. Tilsynet afventer skema C, som forventes modtaget i starten af 2020.

Boligselskabet af 2014

Boligselskabet af 2014 har i regnskabsår 2018 forbedret deres økonomi og har et revisionsprotokollat uden forbehold. Boligselskabet følger den økonomiske genopretningsplan, men er stadig sårbar over for uforudsete hændelser, da der er en svag dispositionsfond, som ikke kan holde til at dække stigende lejetab og tab ved fraflytning i afdelingerne.

Som tidligere orienteret om er der en udfordring i boligselskabet i forhold til et markant stigende tab ved tomgang i 2019 særligt på landdistriktsområderne. Tilsynet og RandersBolig har i den anledning taget kontakt til Landsbyggefonden, hvor der er aftalt et møde den 19. december 2019, hvor mulighed for støtte til afdelingerne vil blive drøftet.

Alle afdelinger under Boligselskabet af 2014, med undtagelse af afdeling 7 og 9, har fortsat igangværende helhedsplaner. De fleste afdelinger har fået godkendt skema B og renoveringen er påbegyndt og flere steder ved at være afsluttet.

Tilsynet følger udviklingen tæt i Boligselskabet af 2014, og boligorganisationen er stadig under skærpet tilsyn. Der orienteres om Boligselskabet af 2014 løbende.

Sammenlægning af A/B Gudenå og Vorup Boligforening

Der er sket en fusion mellem A/B Gudenå og Vorup Boligforening. Det blev behandlet og besluttet på repræsentantskabsmøde d. 2 oktober 2019. Den nye boligorganisation hedder "Boligforeningen Kronjylland". Sammenlægningen sker med virkning pr. 1. oktober 2019, men regnskabsmæssigt bliver det først efter udløb af indeværende regnskabsår, dvs. fra regnskab 2020.

Tilsynet ser positivt på dette og bakker op om denne beslutning, og ser frem til at holde styringsdialogmøde med Boligforeningen Kronjylland næste år.

Sammenfatning

Det går rigtig godt i 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 fint. Det er fortsat nødvendigt med en stram styring i enkelte boligorganisationer, men tilsynet er betryggende i, at helhedsplaner og politikker følges, og det forløber som forventet. Tilsynet følger fortsat Boligselskabet af 2014 meget tæt.

Tilsynet er ligeledes betrygget i, at der på nuværende tidspunkt eller inden for ganske få år henlægges i tilstrækkeligt omfang i alle boligorganisationers afdelinger. Der er endvidere stort fokus på netop denne

problematik i boligorganisationerne og deres administration, og der er lagt strategier for håndteringen af renoverings- og forbedringsarbejder, som tilsynet finder forsvarlige. Mange renoveringsopgaver er endvidere påbegyndt eller på vej. Der arbejdes fortsat løbende med opgaven, hvilket har synliggjort prioriteringen af kommende projekter og tidsplaner for disse, ikke mindst for beboerne.

Der blev den 26. februar 2018 prioriteret midler til nye almene boliger i Randers. Her blev der prioriteret grundkapitalindsat til Væksthuset Sporbyen, Bølgen Kærsmindesbadet og Nyvang Vidarsvej. Alle projekter har fået godkendt skema A, og tilsynet afventer nu skema B. Randers boligforening af 1940, der har to af projekterne, og Domea Randers oplyser begge, at projekterne forløber som planlagt og skema B kan forventes i starten af 2020.

Økonomi

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

Byrådet besluttede i 2018 at fremrykke budget for almene boliger i årene 2020-2021 til 2019. Der er blevet prioriteret midler til nye almene boliger i Randers for 24,6 mio. kr. i 2018.

Bilag

Vourp Boligforening redgørelse

Typografernes stiftelse redgørelse

RandersBolig redgørelse

Randers Boligforening af 1940 redgørelse

RAB, redgørelse

Møllevænget & Storgaarden redgørelse

Lejerbo Randers redgørelse

Domea redgørelse

Boligselskabet af 2014 redgørelse

AB Gudenå redgørelse

AB Andelsbo redgørelse

Præsentation af styringsdialoger 2019

Punkt 214: Sagsstyringsliste pr. 6. december 2019

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 6. december 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_6-12-2019

Punkt 215: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 12. december 2019

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 12. december 2019.