

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 01-04-2020

Mødedato Onsdag d. 01. april 2020 kl. 16:00

Mødested Skypemøde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af projektforslag til regnvandsbassin på Østervold.....	3
Forslag til Lokalplan 712 og Forslag til Tillæg 58 til kommuneplanen - Erhvervsområde på Europa	7
Ophævelse af lokalplan 169-L for et center- og boligområde ved Grenstenvej/Stationsvej i Stevnstr	12
Igangsætning af planlægning for nyt boligområde ved Fladbrovej 30, Over Hornbæk.....	14
Godkendelse af renovering og ekstern lånehjemtagelse, Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11...	17
Lukket.....	19
Lukket.....	20

Punkt 37: Godkendelse af projektforslag til regnvandsbassin på Østervold

06.01.03-P20-1-19

Resume

Vandmiljø Randers ønsker at etablere et bassin til rensning af regnvand på nederste del af Østervold i samarbejde med Randers Kommune. Bassinet indgår i udviklingsplanen for "Byen til Vandet", og der vil i forbindelse med bassinets etablering blive lagt stor vægt på æstetik og rekreativ anvendelse af området.

Der foreligger nu et projektforslag med anlægsoverslag for regnvandsbassinet, som fremlægges til godkendelse. Det samlede anlægsbudget er på 8,5 mio. kr og heraf finansierer Vandmiljø Randers de 6,5 mio. kr. De resterende 2 mio. kr., som skal bruges til rekreative og æstetiske elementer i projektet, finansieres af Randers Kommune fra midler fra "Byen til Vandet".

Det forventes, at projektet står færdigt til sommeren 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Vandmiljø Randers i samarbejde med Randers Kommune på nederste del af Østervold etablerer et regnvandsbassin, som er i overensstemmelse med det forelagte projektforslag,
2. at Randers Kommune medfinansierer de arkitektoniske og rekreative elementer i projektet med op til 2.000.000 kr., og at midlerne findes i projektet "Byen til Vandet",
3. at forvaltningen bemyndiges til administrativt at godkende det efterfølgende detailprojekt, under forudsætning af detailprojektet er udarbejdet i overensstemmelse med principperne beskrevet i det forelagte projektforslag.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Vandmiljø Randers ønsker at etablere et bassin til rensning af regnvand på nederste del af Østervold. Bassinet, der skal etableres i samarbejde med Randers Kommune, indgår i udviklingsplanen for "Byen til Vandet".

Bassinet er senest behandlet på udviklingsudvalgets møde 24. oktober 2019, hvor udvalget blev orienteret om igangsætning af planlægning for bassinet. På møde den 15. november 2018 har udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget desuden drøftet bassinet og klimatilpasning af midtbyen på et fælles møde med Vandmiljø Randers' bestyrelse.

Der foreligger nu et projektforslag med tilhørende anlægsoverslag for regnvandsbassinet, som fremlægges til drøftelse og godkendelse.

Bassinets udformning og funktion

Bassinet anlægges, fordi det skal fjerne forurenende stoffer fra regnvand, inden det løber ud i Randers Fjord. Men bassinet kan samtidig få stor rekreativ værdi og indgår derfor også i "Byen til Vandet". Med placeringen på nederste del af Østervold vil bassinet styrke forbindelsen mellem middelalderbyen og havnen. Bassinet bidrager også til at opfylde strategierne i udviklingsplanen for Randers midtby fra 2019, hvor bl.a. oplevelser og opholdssteder er vigtige ønsker.

Regnvandsbassinet er beskrevet i projektforslaget vedlagt som bilag 1 (tegningsmateriale) og 2 (notat). Bassinet bliver 10,5 m bredt og 74 m langt. I den nordlige ende ved Træløberen etableres et sandfang, som bliver skjult under en træterrasse, der kan anvendes til ophold og eventuelt udeservering. I den sydlige ende etableres også en træterrasse til ophold, som samtidig vil skjule eventuelt synligt affald, inden det fjernes. Vandstanden vil være nogenlunde konstant med en vanddybde på ca. 1,2 m. I bassinet etableres en

"sikkerhedshylde" med en højde på ½ m vil gøre det nemmere at komme op af vandet, hvis det ved et uheld skulle ske, at nogen ender i vandet.

Et ønske om mere grønt og blå i byen har været gennemgående i dialogen om udviklingsplanerne for både midtbyen og "Byen til Vandet". Derfor er der i udformning af projektforslaget lagt stor vægt på at tilføre mere bynatur til stedet. Omkring bassinet bliver der grønne bede, som beplantes med forskellige græsser og siv, der leder tankerne hen på naturen langs Gudenåen og Randers Fjord, med islæt af blomstrende stauder.

Som led i projektet foreslås det, at de eksisterende træer skiftes ud. Træerne er i dårlig vækst og har dårlige vækstforhold. Større træer med bedre vækstvilkår vil bidrage til at skabe et mere intimt rum på den store plads. De vil også passe bedre til den store skala, som byrummet på Østervold har.

Østervold er nøglen til fremtidens klimatilpassede Randers midtby

Regnvandsbassinet på nederste del af Østervold er første skridt i det store klimatilpasningsprojekt, som skal ruste midtbyen til flere og kraftigere skybrud i fremtiden.

I fremtiden er det planen, at regnvand fra et stort opland ikke længere skal løbe i kloaker under jorden, men på terræn i fx render og på veje. Herved undgås at en blanding af husspildevand og regnvand under fremtidige store regnhændelser forlader kloakken og strømmer af på overfladen eller oversvømmer kældre. På Østervold vil de store mængder regnvand på overfladen herefter samles, inden vandet løber ud i det nordlige havnebassin. Vand vil dermed blive et mere dominerende element på hele Østervold. Bassinet må således både vurderes ud fra den nuværende situation og en fremtid, hvor et større vandprojekt på Østervold er realiseret.

For at sætte bassinet ind i en mulig fremtidig kontekst, er der i bilag 3 vist to foreløbige ideskitser til et samlet vandprojekt på Østervold. Ligesom regnvandsbassinet bygger ideskitserne på en overordnet vision om at trække natur og vand op i byen. Selve vandrenden kan få en markant anden udformning på øverste og midterste del af Østervold, hvor vandet fylder mindre end nede ved bassinet. Det giver gode forudsætninger for at arbejde med differentierede løsninger, som kan understøtte både eksisterende og nye funktioner i byrummet.

Tidsplanen for det store vandprojekt for Østervold er ikke fastlagt, men det kan ligge 5-10 år ude i fremtiden. Den fulde udrulning af projektet afventer etableringen af Klimabroen. Til den tid skal bassinet på nederste del af Østervold gennem en mindre ombygning for at fungere som kanal. Der er taget højde for dette i projektforslagets udformning.

Tidsplan og planforhold

Vandmiljø Randers ønsker at påbegynde etablering af regnvandsbassinet i 2. halvår 2020. Anlægget vil da forventeligt kunne færdiggøres i første halvår 2021 og være klar til brug i sommeren 2021.

For at tilgodese en hurtig etablering, anmoder forvaltningen om, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at foretage en administrativ godkendelse af det endelige detailprojekt for bassinet, forudsat at detailprojektet følger principperne i det nu fremlagte projektforslag.

Der skal vedtages et tillæg til spildevandsplanen på projektet. Tillægget behandles af miljø- og teknikudvalget på udvalgets møde 2. april 2020.

Forvaltningen har tidligere vurderet, at projektet kan gennemføres uden en ny lokalplan, da projektet ikke er i strid med gældende lokalplan for området. Projektet kan således gennemføres uden yderligere planlægning.

Projektområdet er i dag registreret som offentlig vej. Det betyder, at der ikke kan tinglyses en deklaration, som giver Vandmiljø Randers ret til at have regnvandsbassinet på matriklen.

For at Vandmiljø Randers formelt kan få en sikkerhed for deres investering i anlægget, er det derfor nødvendigt at udmatrikulere det areal, hvor selve bassinet er beliggende. Herefter kan det sælges til Vandmiljø Randers.

I forbindelse med salget påtænker forvaltningen at udarbejde en salgsaftale, som beskriver vilkårene for Vandmiljø Randers' køb af arealet, såsom at Randers Kommune har mulighed for at tilbagekøbe arealet, hvis der ikke længere skal være bassin eller kanal.

Forvaltningen har modtaget tilladelse fra tilsynsmyndigheden (Ankestyrelsen) til at sælge arealet til Vandmiljø Randers uden forudgående offentligt udbud.

Efter endelig vedtagelse af et tillæg til spildevandsplanen vil der komme en særskilt sag på Udvalgets dagsorden om salget.

Økonomi

Økonomi

Vandmiljø Randers kan finansiere den del af regnvandsbassinet, som vedrører bassinets funktion som regnvandsbassin, men ikke de elementer, som alene har en æstetisk eller rekreativ værdi. Det skal i stedet finansieres af Randers Kommune. Det drejer sig i hovedtræk om:

- Beplantning og belægning uden for bassinet, herunder udskiftning af træer.
- Etablering af sidde-platforme på øst- og vestsiden.
- Belysning ud over hvad der skal etableres af sikkerhedshensyn.

Bilag 4 viser nøgletal fra anlægsoverslaget samt princippet for den økonomiske fordeling mellem Vandmiljø Randers og Randers Kommune.

Da regnvandsbassinet indgår i første etape af Byen til Vandet, er Randers Kommunes andel af anlægsøkonomien indarbejdet i udviklingsplanens økonomimodel. Det betyder, at disse og andre udgifter over den samlede projektperiode forudsættes finansieret via salg af byggeretter. Forudsat at udviklingsplanen godkendes politisk, kan Randers Kommunes andel af projektet således finansieres af de allerede afsatte midler til Byen til Vandet.

For at tilgodese en hurtig etablering af bassinet, anmoder forvaltningen om, at der på baggrund af projektforslaget frigives en anlægsbevilling på 2.000.000 kr. fra Byen til Vandet til Randers Kommunes medfinansiering af de rekreative og æstetiske elementer i projektforslaget.

Kommunen betaler vejafvandingsbidrag af Vandmiljø Randers' anlægsudgifter til spildevandsanlæg. Iht. gældende aftale om afregningsmodel beregnes vejafvandingsbidraget som en andel af anlægsudgiften og svinger mellem 2 til 25 % afhængig af anlægstype. Dog kan kommunens andel maksimalt udgøre 8 % af den samlede budgetterede anlægsudgift i et enkelt år.

Den samlede anlægsudgift til proektet er ca. 6,5 mio. kr. fordelt over 2020 og 2021.

Udgiften til vejafvandingsbidraget afholdes af Veje og Trafiks driftsbudget under miljø- og teknikudvalget.

Driftsøkonomi

Vandmiljø Randers står for drift og vedligehold af selve bassinet, mens Randers Kommune skal stå for drift og vedligehold af de rekreative elementer, som Randers Kommune finansierer.

I forbindelse med detailprojektet udarbejdes en detaljeret aftale om drift, der beskriver driften og opgavefordelingen mellem forsyning og kommune. Vandmiljø Randers er indforstået med, at den prominente placering af bassinet kan gøre det nødvendigt med mere intensiv drift end med sædvanlige regnvandsbassiner.

For kommunens andel af driften bemærkes, at Randers Kommune allerede i dag har driften af arealet. Der må dog påregnes en forøget drift som følge af flere grønne arealer samt vedligehold af nye elementer som belysning og terrasser.

Drift i de første 2-3 år finansieres som en del af anlægsprojektet. Den efterfølgende drift finansieres over det eksisterende driftsbudget for vej og grønne områder.

Når de næste etaper af vandprojektet på Østervold skal realiseres, må det påregnes, at der skal søges om supplerende driftsmidler til det samlede projekt.

Bilag

bilag 1 - Tegningsmateriale

Bilag 2 - Byrums notat for Østervold bassin 26_03_2020

bilag 3 - Ideskitser til et samlet vandprojekt på Østervold

bilag 4 - Nøgletal anlægsøkonomi samt princip for økonomisk fordeling

Punkt 38: Forslag til Lokalplan 712 og Forslag til Tillæg 58 til kommuneplanen - Erhvervsområde på Europavej og Vestergade ved Fårup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-47-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for en del af et erhvervsområde ved Fårup.

Den nye lokalplan overfører areal til byzone og opdaterer bebyggelsesregulerende bestemmelser, bl.a. med nye byggefelter og en ny udstykningsplan.

I forhold til igangsætningen foreslås det at udvide planområdet med to naboejendomme, og at der kan etableres en høj antennemast og en høj skiltepylon eller skiltemast inden for planområdet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 712 og Forslag til Tillæg 58 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 12. december 2019 igangsat planlægning for en del af erhvervsområdet på Europavej og Vestergade ved Fårup.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 712 og Forslag til Tillæg 58 til kommuneplanen. Planforslagene er i bilag 1 og 2.

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

Planforslagene omfatter et eksisterende planlagt erhvervsområde ved E45 ved Purhus.

Området ligger delvist i landzone, delvist i byzone.

Området er delvist udbygget med erhvervsbygninger, delvist ubebygget.

Området er delvist ejet af Randers Kommune, delvist ejet af forskellige private parter.

Ændringer siden igangsætning af planlægning

Ved igangsætningen hastede planlægningen meget på grund af et forestående salg af en kommunal erhvervsgrund (i området ved Europavej 6A og 6B).

Den pågældende erhvervsgrund ligger i landzone og kan ikke bebygges, før området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Derfor havde planlægningen i december 2019 et smalt fokus på kun at handle om den pågældende erhvervsgrund samt umiddelbare naboarealer.

Det har siden vist sig, at byggeri på den pågældende erhvervsgrund ikke haster så meget som først antaget.

Der var samtidig et ønske fra ejeren af to naboejendomme, Vestergade 70 og 70A, om at opføre en høj

skiltepylon, hvilket også kræver en ny lokalplan.

Derfor foreslår forvaltningen at udvide planområdet med 1,4 ha til også at omfatte Vestergade 70 og 70A. Se oversigtskortet i bilag 3.

Forvaltningen har indarbejdet et forslag til en høj skiltepylon eller skiltemast i planforslagene.

Samtidig har der i forvaltningen været et generelt fokus på at forbedre mobil-dækningen i kommunens landområder.

Derfor har forvaltningen også indarbejdet et forslag til at etablere en antennemast på Europavej 8 (der ejes af Randers Kommune).

Den ovennævnte udvidelse af planområdet, samt spørgsmål om antennemast samt skiltepylon eller skiltemast, kræver et tillæg til kommuneplanen. Dette var ikke en del af den planlægning, der blev igangsat af udvalget den 12. december 2019.

De ovennævnte ændringer foreslås medtaget, fordi der i januar 2020 uventet var lidt mere tid til planlægning i området end først antaget.

Særligt vedr. skiltepylon / skiltemast

Ejeren af Vestergade 70 og 70A ønsker at erstatte et ca. 12 m højt skilt med en 30 m høj tre-sidet skiltepylon. Se visualiseringer i bilag 4.

Vejdirektoratet udtaler i 2019, at den 30 m høje pylon ikke strider imod naturbeskyttelseslovens forbud imod friluftsreklamer.

Forvaltningen vurderer ud fra planloven, at en 30 m høj pylon vil være unødvendig skæmmende i det åbne land omkring planområdet.

Områderne 500 m nord og 1 km syd for planområdet er udpeget i kommuneplanen, som områder med store landskabelige værdier.

En høj skiltepylon på Vestergade 70 vil blive meget synlig ind i områderne med store landskabelige værdier.

Det fremgår af kommuneplanen, at landskabelige værdier kun kan tilsidesættes i særlige tilfælde, og at projekter i disse tilfælde skal indpasses i landskabet.

Forvaltningen foreslår derfor en 20 m høj skiltepylon eller en 20 m høj skiltemast i stedet for. Se bilag 5.

Forvaltningens forslag om en skiltemast følger principper for den 18 m høje skiltemast, der i 2019 er tilladt opstillet ved Burger King og Sunset, ved E45 ved Sdr. Borup.

Der er ingen andre 30 m høje skilte i det åbne land langs E45 i Randers Kommune eller nabokommuner.

Det mest sammenlignelige skilt i et større område er en 20 m høj dobbelt-sidet skiltepylon for Sunset ved E45 ved Haverslev i Rebild Kommune.

Ejeren er ikke tilfreds med forvaltningens forslag om maks. 20 m. Ejeren foreslår i stedet for en 26 m høj tre-sidet skiltepylon eller en 23 m høj skiltemast. Se bilag 6.

Vejdirektoratet udtaler sig den 6. marts 2020 om de forskellige pyloner og master, der har været drøftet med ejeren, og skiver følgende:

- At direktoratet alene udtaler sig om hvordan skilte ser ud fra motorvejen.
- At skilte godt kan have en dominerende virkning set fra andre steder rundt om i landskabet.
- At det er op til kommunen, at foretage en vurdering efter naturbeskyttelseslovens § 21, om hvorvidt skiltet skal have en anden udformning, af hensyn til det omkringliggende landskab.

Forvaltningen vurderer, at der er en væsentlig forskel på, om man ser skiltet nede fra motorvejen, hvor udsynet delvist er dækket af skråningsanlæg, beplantning og bygninger langs vejen, eller om man ser skiltet oppe fra de omkringliggende kommuneveje i området, hvor landskabet er åbent, ubebygget, fladt og stort set uden beplantning.

Forvaltningen mener, at ejeren allerede er imødekommet med følgende lempelser:

- Forvaltningens forslag til et 20 m højt skilt, der er 2 m højere end skiltet ved Sdr. Borup, og med to dobbelt-sidet reklameskilte mere, end de to dobbelt-sidet skilte ved Sdr. Borup.
- Forvaltningens forslag til en tre-sidet pylon, der har én side mere end den dobbelt-sidet pylon ved Haverslev, hvilket giver mulighed for tre reklameskilte på hver side ved Purhus, altså ni skilte ialt.

Forvaltningen indstiller derfor, at der i planforslagene gives mulighed for en 20 m høj skiltepylon med tre sider, eller en 20 m høj skiltemast, hvorved følgende hensyn sikres:

- At der bliver rimelig synlighed for de virksomheder på Vestergade 70 og 70A, der ønsker at reklamere i området.
- At der samtidig tages hensyn efter planloven og naturbeskyttelsesloven til, at pylonen / masten ikke bliver unødvendig skæmmende i det åbne og højt målsatte landskab i området.

En oversigt over de forskellige skiltepyloner og skiltemaster, som har været drøftet med ejeren, er i bilag 7.

Vejdirektoratets høringssvar af 6. marts 2020, vedr. naturbeskyttelsesloven, er i bilag 8.

En kopi af ovennævnte indstilling er sendt i høring hos ejeren, som den 23. marts 2020 har fremsendt bemærkninger, som er i bilag 9.

Lokalplanforslaget

Lokalplan 712 omfatter et 6,1 ha stort areal, der overføres til byzone og inddeles i følgende fire delområder:

Delområde I omfatter et 3,7 ha stort areal med eksisterende virksomheder og ubebyggede erhvervsgrunde.

Der gives mulighed for udstykning af flere grunde i varierende størrelse med følgende bestemmelser:

- Der fastlægges nye byggefelter og en ny vejledende udstykningsplan.
- Bebyggelsesprocenten for området fastholdes på 50 % for den enkelte ejendom.
- Det maksimale etageantal fastholdes til 2,5 og den maksimale byggehøjde fastholdes på 12,5 m.
- Miljøklassen for området fastsættes til 3-5.

Der gives desuden mulighed for at etablere en 36 m høj antennemast inden for delområdet.

Delområde II omfatter et 1,4 ha stort areal med tankstationer.

Der gives mulighed for udstykning og for etablering af lettere erhverv, som fx tankstation, ladestation for el-biler og fastfood-restaurant.

- Bebyggelsesprocenten sættes til maks. 40 % for den enkelte ejendom.
- Det maksimale etageantal sættes til 1 og den maksimale byggehøjde sættes til 8,5 m.
- Miljøklassen for området fastsættes til 2-4.

Der gives desuden mulighed for etablering af en maks. 20 m høj skiltepylon eller skiltemast ud til motorvejen.

Delområde III omfatter et 1,0 ha stort forareal ud til Hovedvejen, Vestergade og E45. Disse arealer er omfattet vejbyggeplaner

- Arealet udlægges som grønt område, der ikke må bebygges eller anvendes til udendørs oplag.

- Arealet skal henligge i græs og medvirke til at erhvervsområdet fremstår velordnet, attraktivt og indbydende.

Delområde IV omfatter et ca. 0,2 ha stort område af vejarealet, Europavej, der fortsat skal anvendes som adgangsvej.

Der sker desuden en generel opdatering af forældede bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til de hidtil gældende lokalplaner.

Gældende lokalplaner

Erhvervsområdet på Europavej og Vestergade er omfattet af Lokalplan 857 fra 1993, Lokalplan 857/6 fra 2003 og Lokalplan 857/6 fra 2003, fra tidligere Purhus Kommune.

Erhvervsområdet er kun delvist overført til byzone. Det skyldes, at Purhus Kommune havde den praksis, at de enkelte erhvervsgrunde først blev overført til byzone, når der var konkrete ønsker om byggeri.

Det ønskede erhvervsbyggeri, samt den ønskede skiltepylon/skiltemast og den foreslåede antennemast, kan ikke rummes inden for de hidtil gældende lokalplaner. Derfor er Forslag til Lokalplan 712 udarbejdet.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 712 foreslås de tre gamle lokalplaner ophævet.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til industri og lagervirksomhed (ramme nr. 4.00.E.1). Området er omfattet af retningslinjer for erhverv. Miljøklassen for området er fastlagt til 1-5.

Forslaget til Lokalplan 712 overholder ikke kommuneplanens rammebestemmelser, for så vidt angår den maks. 36 m høje antennemast og den maks. 20 m høje skiltepylon eller skiltemast.

Derfor er der sideløbende med forslaget til lokalplan udarbejdet et Forslag til Tillæg 58 til kommuneplanen. Tillægget giver mulighed for en høj antennemast og en høj skiltepylon / skiltemast inden for rammeområdet.

I tillægget justeres der også på rammegrænsen, i forhold til et mindre område foran beboelsesejendommene Dangårdsvej 2, 4 og 6. En del af området er i brug til privat have og resten ligger dårligt for etablering af erhverv.

Derfor foreslås det, at tage arealet foran Dangårdsvej 2, 4 og 6 ud af rammen til erhverv. Der foretages iøvrigt mindre justeringer af rammegrænsen, så den følger matrikelgrænsen i området.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis det vurderes, at planforslagene kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget giver begrænsede udvidelsesmuligheder i et eksisterende erhvervsområde til miljøklasse 2-5-virksomheder.

Det vurderes, at planforslaget ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet i området, i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Vedtagelsen af planforslagene sker i udviklingsudvalget, da der er tale om planforslag uden principiel betydning.

Økonomi

Der er delvist tale om kommunalt ejet jord, og indtægter i forbindelse med salg af grunde vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen

Bilag

Forslag til Lokalplan 712

Forslag til Tillæg 58

Oversigtskort - Udvidelse af planområde

Visualiseringer af 07.02.2020 af ansøgt 30 m høj skiltepylon

Visualiseringer af 19.02.2020 med Plans ændringsforslag for en 20 m høj skiltemast

Visualiseringer af 24.02.2020 af ansøgt 26 m høj pylon eller 23 m høj mast

Oversigt af 05.03.20.20 og 23.03.2020 over pyloner og master, som har været drøftet

Udtalelse af 09.03.2020 fra Vejdirektoratet vedr. naturbeskyttelseslovens par 21

Bemærkninger af 23.03.2020 fra ejer vedr. ansøg skilt

Punkt 39: Ophævelse af lokalplan 169-L for et center- og boligområde ved Grenstenvej/Stationsvej i Stevnstrup

01.02.05-P16-3-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af en sognegård på Stationsvej i Stevnstrup. For at imødekomme og fremme projektet, vurderer forvaltningen, at lokalplan 169 delvist skal ophæves. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er derfor udarbejdet et forslag til delvis ophævelse af lokalplan 169 - for et center- og boligområde ved Grenstenvej/Stationsvej i Stevnstrup.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til delvis ophævelse af Lokalplan 169, godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af en sognegård på Stationsvej i Stevnstrup. Forvaltningen vurderer at lokalplan 169 delvist skal ophæves, for at kunne imødekomme og fremme projektet. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan 169 omfatter et område, der er udlagt til center- og boligformål såvel åben-lav bebyggelse som tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen består af 6 delområder. Det er lokalplanens delområde 2, der foreslås ophævet. I delområde 2, må der bygges åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse).

Sognegården ønskes opført i 1-2 etager med en maks. højde på 8,5 m. Arealet er opgivet til 1951 m². For at overholde bebyggelsesprocenten på 35, opføres sognegården i 350-450 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 18-23.

Sognegården indeholder 1-3 sale til konfirmationsundervisning, forsamling og brede arrangementer i varierende omfang, dog maksimalt 150 personer. Til salene hører køkken og depoter, hertil et møderum og enkelte kontorer til pastoratets præster og øvrige ansatte.

Sognegården forventes opført i harmoni med den omkringliggende landsbybebyggelse på 1-2 etager, med eventuelt forskudt plan. Menighedsrådet ønsker ligeledes at anvende traditionelle byggematerialer, som f.eks. tegl, skifer, granit og træ. Parkeringsnormen sikres ligeledes overholdt.

Forslaget om at delvist ophæve lokalplan 169, udspringer af en vurdering af, at der på det pågældende område er behov for ændring i anvendelsen, så der åbnes op for muligheden for boligformål med fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke genererende erhverv, hvilket kommuneplanen giver mulighed for.

En ændret anvendelse forudsætter, at lokalplanen delvis ophæves.

Forvaltningen har derfor udarbejdet forslag til delvis ophævelse af lokalplan 169, der er i bilag 1.

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

Planforhold

Området er omfattet af lokalplan 169 - for et center- og boligområde ved Grenstenvej/Stationsvej i Stevnstrup.

En delvis ophævelse af lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus, som forbliver byzone.

Lokalplanen ophæves delvist.

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:

- Ophævelsen vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da ophævelsen af planen muliggør udvidelse af boligformålet og dertilhørende fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke genererende erhverv.
- Der vil ikke ske væsentlige 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

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

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

Økonomi

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

Bilag

Oversigtskort

Forslag til delvis ophævelse af lokalplan 169

Punkt 40: Igangsætning af planlægning for nyt boligområde ved Fladbrovej 30, Over Hornbæk

01.02.05-G01-48-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af 10 gårdhavehuse med tilhørende fælles opholdsarealer, samt en kontorbygning på Fladbrovej 30 i Over Hornbæk.

Miljø- og teknikudvalget har i september 2017 igangsat planlægning på området. På daværende tidspunkt ansøgte bygherre om 33 rækkehuse, forvaltningen blev dog opmærksom på at der var fejl i støjrapporten for området og sagen blev derfor standset efter en fordebat.

Området er støjbelastet fra henholdsvis Fladbrovej og Motorvej E45. Der er fortaget ny støjrapport på området ud fra det pågældende projekt, der viser omfanget af støjbelastningen.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning og fordebat sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget igangsatte den 7. september 2017 planlægning på området ved Fladbrovej 30 i Over Hornbæk.

På daværende tidspunkt ansøgte bygherre om 33 rækkehuse. Forvaltningen blev dog opmærksom på at der var fejl i det indsendte materiale for støj for området og sagen blev derfor standset efter, at fordebatten var afholdt.

Forvaltningen har nu modtaget en ansøgning om opførelse af 10 gårdhavehuse med tilhørende fælles opholdsarealer, samt en kontorbygning til liberalt erhverv på Fladbrovej 30 i Over Hornbæk.

Området afgrænses mod nord af et rekreativt areal og mod vest og øst af boliger. Mod syd afgrænses området af Fladbrovej, og ca. 500 m mod syd løber Gudenåen. Den forventede lokalplanafrænsning er vist på bilag 1.

Bebyggelsen består af fritliggende sokkelhuse i én etage, udformet som gårdhavehuse med høj arkitektonisk kvalitet. Husene ligger i forskudte rækker på det store grønne areal. Grunden er stærkt skrånende terræn, fra kote 7 mod syd til kote 23 mod nord. Det forslås at dele af terrænet optages i husene, så de ligger sig naturligt i landskabet. Bebyggelsen til liberalt erhverv vil følge samme arkitektur som gårdhavehusene.

Ansøgningen er i bilag 2.

Området er støjbelastet fra henholdsvis Fladbrovej og Motorvej E45. Der er fortaget ny støjrapport på området ud fra det nye projekt. Se bilag 3.

Rapporten viser, at hele området vil have en støjbelastning på over 58 dB, undtaget gårdhavehusenes private gårdhaver samt de fælles opholdsarealer, herunder et orangeri. Den største belastning er tættest mod Fladbrovej, hvilket betyder, at støjen på facaden på det liberale erhverv er 63-68 dB.

Bygherre foreslår at problematikkerne vedrørende indendørs støjforhold i boliger og erhverv optages i en facadeløsning.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Arealet ligger i landzone og skal med lokalplan overføres til byzone, da byudvikling skal ske i byzone.

Forvaltningen vurderer ydermere, at projektet ud fra de arkitektoniske principper og inddragelse af nyt areal i byudviklingen vil betyde en ændring i forhold til omgivelserne, ligesom offentligheden bør have mulighed for at blive inddraget i planlægningen.

Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i dag i kommuneplanen udlagt til rekreativt formål og erhvervsområde.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelse. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

I forbindelse med behandling af høringssvar til Kommuneplan 2017 besluttede byrådet på møde den 2. maj 2017, at følge forvaltningens anbefaling til behandling af høringssvar. Der var et ønske om, at den vestlige del af matr. 7a, Neder Hornbæk ændres til boligområde, alternativt blandet bolig og erhvervsområde. Byrådet har dermed tidligere tilkendegivet, at området kunne ændres til boligformål.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre anvendelsen til blandet bolig og erhvervsområde.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, er det et krav i planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger.

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og hovedspørgsmålene.

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget inden forvaltningen går i gang med planlægningen. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med vedtagelse af planforslagene.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt der har mange kvaliteter. Det er et særligt byggeri, som sætter arkitekturen højt, og som vil sætte et aftryk på byggeri i Randers Kommune.

Byggeriet tager udgangspunkt i udsigten med husenes primære sydvendte facader, der med sit formsprog tegner genkendelige former på et "hus", hvilket giver byggeriet en stærk visuel karakter. Med simpel facadebeklædning i træ og store vinduespartier, fremstår husene med en naturlig og åben karakter, der understøtter byggeriet integrerede placering i landskabet.

Det er et attraktivt område, placeringsmæssig, på trods af støjgenerne fra motorvejen og Fladbrovej. Der er i udformningen arbejdet med områdets landskabelige udformning og projektet giver plads til at der fortsat er en stærk karakter af natur og grønne arealer i området.

Lokalplanen bør udlægge området til blandet bolig og erhverv med mulighed for ca. 10 sokkelhuse med fælles opholdsarealer, samt mulighed for liberalt erhverv.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at der ikke ændres på udformningen og disponeringen i området. Det skal endvidere sikres, at der etableres de opholdsarealer der er angivet og at disse ikke er støjbelastede jf. miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Bebyggelsen må opføres i op til 1,5 etage og højden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten for området under ét, må ikke overstige 40%.

Området sikres vejadgang via ny overkørsel fra Fladbrovej.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgningsmateriale

Støjrapport

Punkt 41: Godkendelse af renovering og ekstern lånehjemtagelse, Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11

03.02.00-P19-1-20

Resume

Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11 har søgt om godkendelse af huslejeforhøjelse og ekstern lånefinansiering til en renovering af køkkener, badeværelser samt teknisk installationer og ventilationer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse godkendes,
2. at huslejestigningen på op til 35,14 pct. godkendes.

Beslutning

1. og 2. at indstilles godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

RandersBolig har på vegne af Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11 ansøgt om godkendelse af køkken- og badrenovering samt udskiftning af teknisk installationer og ventilationer, herunder huslejestigning og ekstern lånehjemtagelse, som følge af projektet. Da lejestigningen er på mere end 15 pct. skal sagen behandles politisk.

Boligforeningen Kronjylland er det nye navn for de sammenlagte boligforeninger A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945. Boligforeningen Kronjylland overtog fra de to tidligere boligforeninger pr. 1. oktober 2019.

Afdeling 11 er opført i 1943 og består af 96 familieboliger beliggende Lodsejervej 9-15, Nattergalevej 4-14, Solsortvej 17-27, 8900 Randers C.

De tekniske installationer og badeværelser i afdelingen er ikke skiftet ud, siden bygningen blev opført. Der har tidligere været kollektiv råderetsmulighed, hvor få køkkener i afdelingen er blevet skiftet ud. Den kollektive råderet blev suspenderet i 2013, hvorefter der ikke er udskiftet køkkener i afdelingen. Der er flere køkkener, som er de oprindelige fra bygningen blev opført. Afdelingen ønsker nu at udskifte alle køkkener, badeværelser samt tekniske installationer og ventilationer i afdelingen. Det er vurderet af inspektører og projektleder i boligorganisationen, at renoveringen er nødvendig, da det er slidt ned og bør udskiftes.

Projektet er budgetteret til at koste 39.807.800 kr. og forventes finansieret ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån på 36.134.000 kr. med afdrag og en løbetid på 30 år. Den årlige ydelse på lånet udgør 1.460.288 kr. Derudover finansieres projektet ved afdelingens henlagte midler på 1.200.000 kr. og trækingsretmidler op til 3.000.000 kr., som indestår i Landsbyggefonden. Realkredit Danmark stiller ikke krav om kommunal garanti for lånet. Lånetilbud er vedlagt sagen.

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau er pr. 2018/2019 på 666 kr. pr. kvm. pr. år. Den gennemsnitlige leje vil efter renoveringen vil være 900 kr. pr. kvm. pr. år. Det svarer til en lejestigning på 234 kr pr. kvm. pr år., svarende til 35,14 pct. I Randers Kommune er det gennemsnitlige huslejeniveau for almene boliger i 2018 718 kr. pr. kvm. pr. år.

Det vil konkret betyde følgende for huslejen pr. måned:

Lejl.str. m ²	Nuværende månedlig husleje	Stigning i leje pr. måned	Kommende månedlig husleje
62	3.441 kr.	1.209 kr.	4.650 kr.
72	3.996 kr.	1.404 kr.	5.400 kr.

Boligforeningen Kronjylland forventer, at en renovering i afdelingen vil øge efterspørgslen efter boliger i afdelingen, ligesom omfanget af fraflytninger minimeres. Samtidig anses det ikke som et problem at leje boligerne ud efter renoveringen, som følge af stigningen i husleje.

Projektet, herunder lejestigning og finansiering, er godkendt af boligforeningens bestyrelse, samt afdelingens beboere på et ekstraordinært afdelingsmøde med 46 stemmer for og 32 imod. Der var rettidigt indkaldt til mødet.

Projektet forventes påbegyndt primo 2021 og vil strække sig over ca. 1½ år efter igangsætning.

Økonomi

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

Bilag

BF Kronjylland afd.11 - RD.PDF

Afd. 11 Dagsorden - Ekstraordinært - Renovering.pdf

Punkt 42: Lukket

13.06.02-P27-51-19

Punkt 43: Lukket

13.06.01-G01-1-19