

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 13-09-2018

Mødedato Torsdag d. 13. september 2018 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft.....	4
Lukket.....	6
Lokalplan 669 og Forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2017 - Etageboliger ved Søren Møllers Gade.....	7
Lokalplan 670 for blandet bolig- og erhvervsområde samt idrætsområde v. Haslund og Tillæg 20 til Kommuneplan 2017.....	9
Forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2017 - Detailhandel Paderup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse af lokalplan.....	11
Forslag til Lokalplan 672 Skolebyggeri ved Forberedelsesskolen og Tillæg 21. Vedtagelse af forslag til lokalplan.....	13
Stillingtagen til igangsætning af planlægning for Mosevænget 13, Over Hornbæk.....	16
Igangsætning af planlægning for boliger på Tørringvej 5-7, Øster Tørslev.....	20
Igangsætning af helhedsplan for Randers Syd.....	22
Status 2. kvartal Boligselskabet af 2014.....	24
Godkendelse af låneforhøjelse Boligselskabet af 2014.....	26
Orientering om nye regler for grundkapitalindskud.....	28
Lukket.....	29
Orientering om udviklingsudvalgets studietur til Amsterdam i 2018.....	30
Sagsstyringsliste pr. 4. september 2018.....	31
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 13. september 2018.....	32

Punkt 150: Lukket

13.06.02-G10-6-16

Punkt 151: Tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft

24.10.05-G01-1-14

Resume

Indsatsen vedr. tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft til virksomheder i Randers Kommune anbefales at fortsætte i de kommende 2 år på baggrund af de hidtidige erfaringer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at indsatsen fortsættes og at udvalget bevilliger 150.000 kr. fra erhvervsudviklingspuljen til at finansiere de kommende 2 års indsats i relation til tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft til Randers og omegn.

Beslutning

Godkendt.

Claus Omann Jensen og Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Randers Kommunes indsats for at styrke det lokale erhvervslivs muligheder, er tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft til Randers et vigtigt element. Dette skal bl.a. ses i lyset af, at et konkret mål om, at arbejde henimod at højne arbejdskraftens uddannelsesniveau i Randers.

Indsatsen og målet understøtter således indirekte de lokale virksomheders forudsætninger for at forbedre deres produktivitet og dermed også forudsætningerne for at skabe og fremtidssikre lokalområdets arbejdspladser.

Indsatsen vedr. tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft til Randers kører i forskellige spor, hvoraf projektsamarbejder udgør en vigtig del.

Projektsamarbejde

Der er indtil nu etableret mere end 50 samarbejdsforløb mellem studerende, virksomheder og organisationer (enten som bachelor-, studiepraktik-, eller specialeforløb). En stor del af disse samarbejdsforløb har resulteret i:

- gennemførelse af konkrete innovationsprojekter i virksomhederne inden for produktudvikling, driftsoptimering m.m.
- fastansættelse i virksomheden, hvor flere af de pågældende virksomheder ikke har haft tradition for at ansætte højtuddannet arbejdskraft.

Der vil fortsat arbejdes på at få flere private virksomheder - der ikke har tradition for sådanne samarbejder - til at indgå i sådanne samarbejdsforløb. Dette fokus vil således afspejles i flere praktikforløb, specialesamarbejder samt evt. Phd/ErhvervsPhd-forløb.

Udover "Projektsamarbejder" indebærer indsatsen for tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft også sporene:

- Netværk
- Branding og kommunikation
- Finansiering og tværkommunal forankring

Netværk

I relation til netværksopbygning og brugerinvolvering - aktiveres nogle studerende, færdiguddannede i forskellige sammenhænge. Det sker bl.a. i relation til deltagelse på messer og konferencer, når Randers skal promoveres og præsenteres som en attraktiv studieby og et naturligt område for unge med lange videregående uddannelser at finde beskæftigelse i.

Branding og kommunikation

Markedsføringen af Randers som attraktiv beskæftigelses- og bosætningsby for højtuddannede foregår bl.a. ved, at Randers Kommune deltager i "Karrieredagene" i enten Aalborg eller Aarhus. Det samme gør sig gældende i forhold til den årlige DSE Messe for ingeniørstuderende i Aalborg, hvor studerende og nyuddannede efterfølgende også har været på besøg hos virksomheder i Randers. Der arbejdes videre med gode case-historier om projektsamarbejder, som bliver bragt i relevante medier og erhvervsnyhedsbreve.

Finansiering og tværkommunal forankring

Der er etableret en fast samarbejdsstruktur med bl.a. Erhverv Randers, og der er løbende dialog med lokale uddannelsesinstitutioner samt det lokale erhvervsliv om indsatsens udvikling.

Den kommende indsats

Den kommende indsats i 2018 og 2019 vil således dreje sig om fortsat at facilitere brobygningen mellem lokale virksomheder og studerende fra Aalborg Universitet og Aarhus Universitet. Dette sker primært via Randers Kommunes deltagelse på de forskellige karrieremesser samt den efterfølgende opfølgning, som blandt andet sker via besøgsture, hvor lokale virksomheder slår dørene op for interesserede studerende. Der har besøgsturene de sidste tre år deltaget mere end 100 studerende og nyuddannede.

Økonomi

Til at finansiere de videre aktiviteter anmodes erhvervsudviklingspuljen om en bevilling på 150.000 kr. Der resterer forud for dagens møde 3.282.333 kr. i erhvervspuljen. Midlerne vil gå til dækning af udgifter relateret til Randers Kommunes deltagelse på karrieremesserne - "Karrieredagene" og DSE-messerne i 2018 og 2019 og til at dække omkostninger til transport og værtskab i relation til studerendes besøgsture til Randers.

Punkt 152: Lukket

13.06.04-P20-4-17

Punkt 153: Lokalplan 669 og Forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2017 - Etageboliger ved Søren Møllers Gade. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-3-18

Resume

Den 11. juni 2018 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 669 Etageboliger ved Søren Møllers Gade 37 og Forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2017.

Den nye planlægning giver mulighed for at omdanne det tidligere asylcenter til boligformål, samt at etablere nybyggeri på naboejendommen i form af etagebyggeri til op til 3 boliger. Områdets baggård udlægges til parkering og fælles opholdsareal.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 6 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget samt økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 669 og forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Sagen blev drøftet vedrørende mulighederne for en institution i bygningen og kommunikation af denne oplysning i høringsmaterialer.

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 11. juni 2018 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 669 for etageboliger ved Søren Møllers Gade og Forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2017. Planforslag inkl. forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelser er i bilag 1.

Forslag til Lokalplan 669 giver mulighed for at omdanne det tidligere asylcenter til etageboliger samt mulighed for at etablere etageboligbyggeri i op til 2 etager med udnyttet tagetage på nabogrunden ved Søren Møllers Gade 35.

Lokalplanforslaget sikrer, at det tidligere asylcenter, som har en bevaringsværdi på 4, ikke kan nedrives, og at ombygning skal ske med respekt for eksisterende arkitektur og bevaringsværdi. I lokalplanen er der fastsat bestemmelser omkring bygningens facader, altaner, gavle og tage med henblik på at sikre, at ombygningen tager hensyn til den eksisterende arkitektur.

Lokalplanforslaget fastlægger, at der skal etableres et sammenhængende opholdsareal på terræn på mindst 10 % af boligetagearealet af eksisterende bebyggelse svarende til ca. 500 m². Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig og 0,25 parkeringsplads pr. ungdomsbolig. Planforslaget udlægger et byggefelt på nabogrunden, der giver mulighed for at opføre etagebebyggelse med op til 3 boliger og med dertilhørende parkering og fælles opholdsareal.

Lokalplanområdet ligger i et særligt bevaringsværdigt område med mange karakteristiske bygninger. Planforslaget sikrer, at ny bebyggelse skal indgå i en overordnet sammenhæng med den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal i dimensioner, udformning og materialevalg tilpasses til den eksisterende bebyggelse langs Søren Møllers Gade. Byggeriet skal placeres og tilpasses gadeforløbets flugt med eksisterende bygning ved Søren Møllers Gade 35A, og bebyggelsens højde må ikke overstige nabobebyggelsens tagryg ved Søren Møllers gade 35A.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammeområde 1.02.O.1, da området er udlagt til offentlige formål og ønskes omdannet til boligformål.

Der er derfor udarbejdet forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2017, hvor områdets anvendelse ændres til boligformål.

Høringssvar og forslag til ændringer

Forslag til Lokalplan 669 og forslag til tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2017 har været i 6 ugers offentlig høring fra den 20.06.2018 til den 01.08.2018.

Der er kommet 6 høringssvar. De samlede høringssvar er i bilag 2.

Høringssvarene er i bilag 3 behandlet i forhold til følgende tværgående emner:

- A. Parkering, adgangsforhold og ubebygget arealer
- B. Bebyggelsens placering og omfang
- C. Bemærkning fra Banedanmark
- D. Bemærkning fra Museum Østjylland

Forvaltningen foreslår, at høringssvarene giver anledning til følgende tilføjelser i lokalplanforslaget:

- §9 - Der skal i skel mod Søren Møllers Gade 35A etableres levende eller fast hegn.
- På lokalplanens kortbilag 2 er områdets privat fællesvej indtegnet som udlagt vej.

Områdets køber har ytret ønske om, at lejemålet i Søren Møllers Gade 37 kan anvendes til institution efter servicelovens §107. Jf. praksis for administration af planloven kan der også etableres bofællesskaber og døgninstitutioner inden for boliger. Forvaltningen har derfor i lokalplanens margin tilføjet at:

- Boliger kan f.eks. etableres som bofællesskaber og døgninstitutioner.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres. Endelig vedtagelse af plangrundlaget kan i dette tilfælde ikke delegeres til økonomiudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da området ejes af Randers Kommune.

Økonomi

Planlægningen giver ikke mulighed for anlæg, der medfører økonomiske konsekvenser for kommunen, men planlægningen er en forudsætning for salget af ejendommen. Salget af ejendommen er godkendt af byrådet den 27. marts 2017.

Afviklingen af Søren Møllers Gade 37 som plejehjem blev besluttet i forbindelse med budget 2010-13, hvor salgsindtægten blev budgetlagt. Købesummen forfalder ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Bilag

Bilag 1_ Endelig vedtagelse af LP 669 og KP 18

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Behandling af høringssvar

Punkt 154: Lokalplan 670 for blandet bolig- og erhvervsområde samt idrætsområde v. Haslund og Tillæg 20 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-81-17

Resume

Den 18. juni 2018 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 670 for Blandet bolig- og erhvervsområde samt idrætsområde v. Haslund og Forslag til Tillæg 20 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at en eksisterende virksomhed indenfor området kan udvide ved at tilkøbe en mindre del af idrætsområdet. Yderligere overfører lokalplanen idrætsområdet i byzone, hvorved administrationen af aktiviteter indenfor området forenkles.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget samt økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 670 og forslag til Tillæg 20 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 3 og 4 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planerne,
4. at forvaltningen bemyndiges til at indgå henstandsftale med Vandmiljø Randers A/S.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 18. juni 2017 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 670 for Blandet bolig- og erhvervsområde samt idrætsområde v. Haslund og Forslag til Tillæg 20 til Kommuneplan 2017.

Forslag til lokalplan giver mulighed for, at en eksisterende virksomhed indenfor området kan udvide ved at tilkøbe en mindre del af idrætsområdet. Byrådet har den 29. januar 2018 godkendt, at arealet kan sælges. Yderligere overfører lokalplanen idrætsområdet til byzone, hvorved administrationen af aktiviteter indenfor området forenkles.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 ændrer afgrænsningen mellem rammeområdet til idræt (3.03.R.1) og rammeområdet til bolig- og erhvervsformål (3.03.BE.2), så rammeområdet udlagt til bolig- og erhvervsformål udvides. Med kommuneplantillægget øges bebyggelsesprocenten. Rammeafgrænsningen mellem to rekreative områder (3.03.R.1 og 3.03.R.2) ændres, så et område tilknyttet tennisbanen indgår i idrætsområdet.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 20. juni 2018 til den 1. august 2018.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 4 høringssvar fra:

1. Banedanmark - har ingen bemærkninger
2. Vorup FB, XL Park Vorup, Ulvehøj
3. Museum Østjylland
4. Aarhus Stift

Høringssvarene er samlet i bilag 1.

Høringssvarene omhandler

- Bebyggelsens omfang / højde
- Arkæologiske forhold
- Beplantning

Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget ved den endelige vedtagelse er i bilag 3 og 4.

Kloakforsyning

Hele idrætsområdet er tilsluttet offentlig kloak efter taksterne for landzoner. I henhold til Vandmiljø Randers A/S' betalingsvedtægt skal der ved områdets overgang til byzone betales et supplerende tilslutningsbidrag i omegnen af 2,5 mio. kr. Vandmiljø Randers A/S er indstillet på at yde Randers Kommune henstand med betalingen. Henstanden bevirker, at det supplerende bidrag først skal betales, hvis ejendommen skifter ejer, eller hvis der bygges yderligere på arealet.

Forvaltningen vil gå i dialog med Vandmiljø Randers A/S om praksis. Boldbaner, rekreative områder og lignende ved bymæssig bebyggelse skal jf. planloven som udgangspunkt ligge i byzone, og det virker uhensigtsmæssigt, at der kun er mulighed for at differentiere mellem boligområde og erhvervsområde for områder i byzone.

Lokalplanen giver mulighed for, at områder til fremtidig bebyggelse til yderligere idrætsformål kan udstykkes særskilt, hvorved det forventes, at supplerende bidrag i så fald kan opdeles.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til økonomiudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da planerne omhandler salg af kommunale arealer.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen. Idrætsarealet er kommunalt ejet jord. Byrådet har den 29. januar 2018 godkendt, at en del af idrætsarealet kan sælges, og at de 300.000 kroner fra jordsalg reserveres til idrætsmæssige formål - anlægssag ved Vorup FBs anlæg. Kultur- og Fritidsudvalget har den 6. marts 2018 besluttet, at udvalget bevilger 50.000 kr. af beløbet til konsulentbistand til lokalplanlægningen.

Bilag

Bilag 1 - Indsigelser til Lokalplan 670

Bilag 2 - Indsigelsesnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Bilag 3 - LP670 - forslag til ændringer ved endelig vedtagelse

Bilag 4 - Tillæg 20 til Kommuneplanen - ændringer endelig vedtagelse

Punkt 155: Forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2017 - Detailhandel Paderup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.15-P15-7-18

Resume

Byrådet vedtog 19. marts 2018 på baggrund af fordebatten 'Detailhandelsstrategi for udvalgsvarer 2018' at ændre dele af kommuneplanens indhold for detailhandel. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017.

Med tillægget reduceres rammen for detailhandel i aflastningscenter Paderup fra 93.000 m² til 86.000 m². Det sikres, at der i aflastningscenteret ikke kan planlægges for nye overdækkede butikcentre. Butiksstørrelser tilpasses, så der gives mulighed for etablering af henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker på op til 1.200 m² og 5.000 m² i aflastningscenteret.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Som følge af den reviderede planlov og en række konkrete ønsker til nye butiksområder i Randers, blev der fra 29. november 2017 til 19. januar 2018 gennemført en fordebat om udvalgswarehandel i Randers. Fordebatten havde til formål at indkalde til ideer og forslag til den fremtidige udvikling af bymidten og aflastningsområdet i Paderup, herunder hvilket butiksliv, der i fremtiden kan udvikles langs de store indfaldsveje.

Fordebatten tog bl.a. udgangspunkt i, at der var udarbejdet en analyse af behovet for ny udvalgswarehandel i hele kommunen de næste 12 år som supplement til detailhandelsanalysen fra 2015. Analysen viste, at Randers by som helhed står stærkt i forhold til oplandet, men også at der er en stadigt stigende konkurrence imellem Randers Midtby og Paderup, som over de sidste 20 år har betydet, at bymidtens omsætning er faldet med 800 mio. kr., mens omsætningen i Paderup er steget med 700 mio. kr.

I analysen var der opstillet tre scenarier for det fremtidige behov for udvalgsvarer i hele Randers Kommune over de kommende 12 år (med undtagelse af bilforhandlere). Afhængigt af samfundsudviklingen spænder behovet for udvalgswarehandel fra minus 6.900 m² til plus 16.300 m². På nuværende tidspunkt er der således planlagt for betydelig mere udvalgswarehandel, end der må forventes at blive behov for.

På baggrund af ovennævnte besluttede byrådet den 19. marts 2018 at:

- der ikke skulle planlægges for nye aflastningscentre,
- kommuneplanen skulle ændres for aflastningscenter Paderup, så
- rammen for detailhandel i aflastningscenter Paderup reduceres fra 93.000 m² til 86.000 m² (hvormed restrummeligheden sænkes fra 17.000 m² til 10.000 m²),
- minimumsbutiksstørrelse for udvalgswarebutikker fastholdes på 500 m², og
- der ikke kan planlægges for overdækkede butikcentre.

Forvaltningen har derfor udarbejdet et forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2017. Forslaget indeholder ud over udmøntning af byrådets beslutning om aflastningscenteret også en række ændringer i form af tilpasning til den ændrede planlov.

Forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2017

Forslag til tillæg 22 til kommuneplanen er opdelt i forslag til ændringer i mål og retningslinjer for detailhandel og forslag til ændringer i rammer.

Der er tale om følgende større ændringer:

- Den samlede detailhandelsramme i aflastningscenter Paderup reduceres fra 93.000 m² til 86.000 m², svarende til at restrummeligheden reduceres fra ca. 17.000 m² til 10.000 m²,
- Dagligvareforsyning i midtbyen ændres så den maksimale størrelse på dagligvarebutikker øges fra 3.500 m² til 5.000 m² som konsekvens af ændring i planloven,
- Der kan i aflastningscenter Paderup etableres udvalgswarebutikker på op til 5.000 m²,
- Udvalgswarebutikker på over 2.000 m² i øvrige butiksområder må kun etableres på baggrund af særskilt planlægning,
- Restrummeligheden i aflastningscenter Paderup skal primært anvendes i området vest for Merkurvej,
- der kan ikke planlægges for nye overdækkede butikcentre i aflastningscenter Paderup,
- i aflastningscenteret må det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige 1.200 m² og 5.000 m²,
- det minimale bruttoetageareal for den enkelte udvalgswarebutik i aflastningscenteret må ikke være mindre end 500 m².

Samlet redegørelse for ændringer i forhold til gældende rammer og retningslinjer er i bilag 1. Forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2017 er i bilag 2.

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 mindre ændringer i forhold til gældende planlægning,
- planlægningen reducerer den samlede detailhandelsramme,
- området i forvejen er udlagt til detailhandel, og
- ingen indvirkning på naturværdier.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Økonomi

Planlægningen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for Randers Kommune.

Bilag

Gennemgang af ændring i forhold til gældende kommuneplan

Forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2017 - Detailhandel Paderup

Præsentation_UU 13.09.2018

Punkt 156: Forslag til Lokalplan 672 Skolebyggeri ved Forberedelsesskolen og Tillæg 21. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-64-18

Resume

Udviklingsudvalget har den 25. april 2018 igangsat ny planlægning for udvidelse af Forberedelsesskolen i form af skolebyggeri på naboejendommen Hobrovej 24 i Randers Midtby.

Den nye planlægning giver mulighed for nedrive det eksisterende boligbyggeri på hjørneejendommen ved Hobrovej 24 for at opføre nyt skolebyggeri i op til 4½ etager.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 21 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 672 og Forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 25 april 2018 igangsat planlægning for at nedrive det eksisterende boligbyggeri på hjørneejendommen ved Hobrovej 24 for at opføre nyt skolebyggeri i op til 4½ etage.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 672 og Forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1.

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

Lokalplanforslaget omfatter et samlet areal på ca. 1.619 m² på Hobrovej 26A (Den eksisterende forberedelsesskole) og Hobrovej 24, samt et stykke offentligt vejareal af Reiersensvej imellem de to ejendomme.

Lokalplanområdet afgrænses af Hobrovej mod syd og af eksisterende karrestruktur i 4½ etager, af eksisterende etagebebyggelse i 4½ etager mod vest og nord samt af etagebebyggelse i 3½ etager mod øst.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen udlægger byggefeltet for eksisterende bebyggelse for Hobrovej 26A og giver mulighed for, at der kan opføres ny skolebebyggelse på op til i alt ca. 1.020 m² på Hobrovej 24 med dertilhørende fælles opholdsareal.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse langs henholdsvis Hobrovej og Reiersensvej skal afslutte områdets karakteristiske karrestruktur. Lokalplanen fastlægger, at hjørneejendommen opdeles i 2 byggefeltet på hhv. 4½ og 3½ etager, så bebyggelsen nedtrapper og indgår i sammenhæng med områdets eksisterende nabobebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at bygningen langs Hobrovej skal opføres med udnyttet tagetage, hvor der kan indrettes et udendørs overdækket opholdsareal. Lokalplanen fastlægger i baggården et tredje byggefelt til auditorium, der kan opføres i op til 1 etage med en højde på maks. 7 m. Ovenpå auditoriets tagflade udlægges areal til fælles opholdsareal.

Lokalplanen er beliggende i et særligt bevaringsværdigt kvarter omkring "Vester Altan Området" og lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at skolens nye bygninger harmonerer med kvarterets overordnede arkitektur og materialevalg. Lokalplanen fastlægger bl.a. at ydermuren imod Hobrovej og Reiersensvej, kun må bestå af blank mur i tegl i rødlige farvenuancer.

Kvarteret ved Forberedelsesskolen består af mange flotte tårne og spir, som har betydning for bygningernes og gadebilledets arkitektur. Lokalplanen fastlægger at hjørnet mod gaden ved Hobrovej og Reiersensvej skal markeres med et tårn, spir eller karnap.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse placeres, så facadelinjen flugter med eksisterende nabobebyggelse af Reiersensvej. Det betyder, at skel rykkes tilbage, så skel følger nabobebyggelsens afgrænsning. Ved tilbagerykning af skel overdrages et areal på ca. 50 m² til Randers Kommune som offentligt vejareal.

Det offentlige vejareal mellem Hobrovej 26A og Hobrovej 24 indrettes udover kørebane til zone for køretøjer til afsætning af elever, samt etablering af 3 p-pladser.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 520, der har til formål at fastholde og bevare områdets særegne bebyggelses struktur og bygningstyper.

Lokalplan 520 ophæves ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 672 for det område lokalplanen omfatter.

Forhold til kommuneplanen

Hobrovej 24 er i kommuneplanen (rammeområde 1.02.B6) udlagt til etageboliger, institutioner og lignende. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 4.5 etager og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 155%.

Forberedelsesskolens eksisterende bebyggelse på Hobrovej 26A er i kommuneplanen (rammeområde 1.02.B.8) udlagt til etageboliger, institutioner og lignende. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 5 ½ etager, og bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 195%.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår bebyggelsesprocenten. Der er derfor udarbejdet forslag til tillæg 21 til Kommuneplan 2017.

Med kommuneplantillægget ændres den maksimale bebyggelsesprocent fra henholdsvis 155 og 195 til 250 og områdets anvendelse ændres fra Boligformål til Offentlige formål.

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:

- Planlægningen sikrer en fornuftig helhed og sammenhæng i området med hensyn til anvendelse og indpasning med eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner.
- Planlægningen sikrer, at nybyggeri i udtryk og dimensioner bearbejdes, så det fremstår med et samlet "greb" fra sokkel til tag. Materialevalg og arkitektonisk udtryk skal harmonerer med eksisterende bebyggelse i område.
- Planlægningen muliggør, at det eksisterende byggeri med bevaringsværdig 4 nedrives, da byggeriet er i dårlig stand og ikke egnet til skoleformål. Der opføres i stedet nyt skolebyggeri til gavn for helheden i området.
- Planlægningen sikrer parkeringspladser, samt bidrager til at øge trygheden for krydsende skoleelever.

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

Delegation

Vedtagelse af planforslagene og endelig vedtagelse af plangrundlaget er delegeret til økonomiudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Afledte udgifter i forbindelse med ombygninger af veje og fortove, etablering af p-pladser og flytning af skel ved "aflastningszone" forventes at kunne pålægges bygherre.

Bilag

Forslag til lokalplan 672 og Tillæg 21 til Kommuneplan 2017

Punkt 157: Stillingtagen til igangsætning af planlægning for Mosevænget 13, Over Hornbæk

01.02.05-G01-43-18

Resume

Grundejer har ansøgt om et boligområde til tre boliger (åben-lav) ved Mosevænget 13. Området er omfattet af Lokalplan 569, som udlægger området til rekreative formål med et byggefelt til én bolig på op til 600 m².

Området er i kommuneplanen udlagt til rekreative formål og er en del af den grønne struktur.

Projektet forudsætter derfor, at der vedtages en ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2017.

Der er gennemført fordebat, og der er kommet 11 bemærkninger. Der skal tages stilling til, om der skal arbejdes videre med planlægningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der igangsættes planlægning for tre boliger til åben-lav på Mosevænget 13 som beskrevet, eller
2. at der meddeles afslag på projektet med hjemmel i den gældende lokalplan.

Beslutning

Der meddeles afslag på projektet, og den gældende lokalplan fastholdes.

For at igangsætte planlægning stemte Lars Søgaard og Frank Nørgaard.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Grundejer har ansøgt om udstykning af ejendommen Mosevænget 13 i tre parceller, hvor ejeren planlægger at bygge et hus til sig selv på den ene parcel.

Udstykningen omfatter arealet syd for en nyere skovudstyknings på Mosevænget. Området er på ca. 2,3 hektar og er i Lokalplan 569 udlagt til rekreativt område i form af skov med mulighed for én stor bolig på 600 m². Oversigtskort er i bilag 1.

Området fremstår som skovbevoksning i et stærkt kuperet terræn med en lysning på toppen, hvori den eksisterende villa lå. Den eksisterende bygning på ejendommen er nedbrændt 10. august 2018.

Ansøgningen

Ejeren har ansøgt om at udstykke ejendommen Mosevænget 13 i tre parceller til åben-lav bebyggelse. Jvf. ansøgningen indeholder hver grund et byggefelt til bebyggelse. Indkørslen til ejendommen følger den eksisterende vejadgang til Mosevænget 13, mens en del af den nye vejadgang er placeret længere mod nord hvilket vil kræve en mindre udvidelse af lysningen. Ansøgning er i bilag 2 og skitseforslag i bilag 3.

Byggefelterne er placeret centralt på grunden med en placering, der omtrent svarer til den eksisterende lysning. Ny bebyggelse vil hermed blive omkranset af træer, så området beholder sin grønne karakter. Byggefelterne er desuden placeret, så ny bebyggelse kan tilpasses landskabet, hvormed terrænregulering minimeres.

Af udstykningsforslaget fremgår det, at lysningen stort set kun udvides mod nord for at give plads til vejadgangen og mod syd for at give plads til byggefeltet i parcel nr. 3. Det vurderes, at der er tale om en mindre udvidelse af lysningen, og at størstedelen af den eksisterende skovbeplantning bliver bevaret i udstykningsprojektet.

Det fremgår, at ca. halvdelen af de nye byggefelter ligger indenfor det gældende byggefelt i Lokalplan 569. Hele bebyggelsen ligger omkranset af skov, hvorfor den kun i begrænset omfang bliver synlig fra omgivelserne. Området bevarer derfor sit overordnede udtryk som skov.

Historik

Der har på ejendommen været behandlet en ansøgning om et boligprojekt med 8 gårdhavehuse i 2016-2017. Der blev i den forbindelse gennemført en fordebat. Det fremgik af høringssvarene, at der var stor modstand mod projektet blandt naboerne. Efterfølgende blev der på miljø- og teknikudvalgsmødet 9. februar 2017 meddelt afslag på projektet.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 569 var der en del forhandlinger omkring disponeringen af lokalplanområdet, så området blev mindre intensivt udnyttet end oprindeligt ønsket, med henblik på at bevare områdets karakteristiske skovbeplantning. Samtidig var der stor bevågenhed på planlægningen fra naboerne i den eksisterende bebyggelse, da de ønskede at bevare karakteren af skovområde.

Derfor giver Lokalplan 569 alene mulighed for nye boliger i den nordlige del af området, hvorimod den sydlige del er udlagt som rekreativt område i form af skov med mulighed for etablering af én bolig på op til 600 m². Skoven er imidlertid ikke udlagt som fællesareal til bebyggelsen, og da skoven ligger på samme ejendom som boligen, er privatejet og er under 5 ha, er der ikke formelt sikret adgang for offentligheden.

Lokalplan 569 indeholder bestemmelser, der skal sikre, at træer bevares på de enkelte ejendomme, samt at der sikres et beplantningsbælte mod naboejendomme. Det har imidlertid vist sig problematisk at administrere og håndhæve disse bestemmelser - særligt på udstykkede boliggrunde, hvorved forvaltningen ikke kan anbefale, at der udstykkes private boliggrunde med skov, der ønskes bevaret.

I forbindelse med udviklingsudvalgets behandling af ansøgningen 31. maj 2018 foreslog forvaltningen, at det ved evt. planlægning sikres, at der kun kan udstykkes grunde på mellem 1.500 og 2.300 m² til nye boliger, så lokalplanen kan sikre, at skoven udlægges som fællesareal for områdets boliger, hvorved der kan sikres fælles adgang. Der kan samtidig indarbejdes skærpede bestemmelser omkring fældning af beplantning i forhold til den gældende lokalplan.

Udkast til lokalplanområde og forvaltningens forslag til tilpasset udstykningsskitse er i bilag 4 - Debathæfte til fordebat.

Planforhold

Gennemgang af områdets planforhold er i bilag 5.

Fordebat

Udviklingsudvalget har på mødet 31. maj 2018 besluttet, at der skulle gennemføres en fordebat inden stillingtagen til igangsætning af ny planlægning for området.

Der har været afholdt en fordebat i perioden fra 21. juni til 19. juli 2018 (debathæfte er i bilag 4).

I alt er der kommet 11 bemærkninger i perioden. Alle bemærkninger er samlet i bilag 6, og forvaltningen gennemgår bemærkningerne i bilag 7.

Bemærkningerne omhandler:

- Sagshistorik og privatretlige forhold
- Bebyggelse jvf. gældende plangrundlag
- Trafik
- Bevaring af områdets natur
- Grøn struktur i Kommuneplan 2017
- Fortidsminder
- Ønsker til fremtidigt plangrundlag

Ansøger har fremsendt mail til udvalget med egne kommentarer til høringssvarene. Mail er i bilag 8. Efter høringsperioden er der sendt en mail fra nabo. Mail findes i bilag 9.

Forvaltningens vurdering

Det fremgår af bemærkningerne, at der er stor modstand mod projektet blandt naboerne på Mosevænget. Modstanden bærer præg af, at der er en lang historik, især omkring kvaliteten af den tidligere byggemodning, samt en manglende tiltro til, at det er muligt at håndhæve bestemmelserne om bevaring af beplantning i såvel den gældende som en eventuel ny lokalplan for området.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet er fint tilpasset områdets karakter og er i tråd med den øvrige bebyggelse i området. Størstedelen af skovbeplantningen vil kunne bevares, og området vil ikke fremtræde væsentligt anderledes i forhold til de omkringboende.

Den ansøgte udstykning og bebyggelse vil medføre en forøgelse af trafikken med ca. 9 ture i døgnet i kraft af, at der kan bygges yderligere 2 boliger på en vej, der i dag kan benyttes af op til 10 parceller inkl. Mosevænget 13. Det er forvaltningens vurdering, at det er en så begrænset stigning i trafikken, at det ikke vil medføre nogle nævneværdige gener.

Hvorvidt den nye bebyggelse vil give forøgede indbliksgener for naboerne, vil bero på en nærmere gennemgang af de konkrete lokaliteter og det foreslåede projekt, men det er forvaltningens vurdering, at der pga. afstanden på mere end 45 m, og det lave antal nye boliger, vil være tale om en begrænset indvirkning. Der vil desuden fortsat skulle være beplantning mellem beboelse og naboer.

I forhold til fortidsminder er det forvaltningens vurdering at mindre dele af byggefeltene på de to nye parceller kan tilpasses ved en mindre revidering af udstykningsprojektet.

I den gældende lokalplan er området reelt en privat have med skovbeplantning uanset, at den er udlagt til rekreative formål. Skoven kan med en ny lokalplan udlægges som fællesareal, og der kan indarbejdes skærpede bestemmelser omkring fældning af beplantning i forhold til den gældende lokalplan. Det er forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan vil kunne give et bedre administrationsgrundlag i forhold til fældning af træer.

Det bør indgå i overvejelserne, at den gældende lokalplan er fra 2011, og at der i den forbindelse var mange drøftelser omkring indholdet i planlægningen, herunder antallet af boliger og anvendelsen af Mosevænget 13. Naboerne kan på den baggrund have en forventning om, at lokalplanen fastholdes i en periode. Forvaltningen kan desuden konstatere, at der er fældet mere beplantning i området, end det har været hensigten med lokalplanen, og at lokalplanen således ikke har sikret beplantningen hensigtsmæssigt.

Principper for planlægning

Hvis der igangsættes lokalplanlægning, bør der som grundlag for lokalplanlægning ske en nøje registrering af områdets terræn og beplantning hvormed ny bebyggelse i videst muligt omfang tilpasses terrænet og lysningens afgrænsning.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen i så fald bør tage udgangspunkt i en justeret skitse, hvor grunde til nye boliger kun kan udstykkes grunde på mellem 1.500 og 2.300 m², og hvor byggefeltet i parcel 1 er tilpasset byggefelt fra Lokalplan 569, så ny bebyggelse placeres inden for skovlysningen og ikke placeres nærmere naboer end de nuværende byggemuligheder. Forvaltningens skitse til dette er vist i bilag 10.

Ved lokalplanlægning bør området opdeles i 2 delområder, hvoraf delområde I omfatter området med parceller, og delområde II omfatter skovbeplantning mod Mosevænget samt mod syd og vest, der udlægges til rekreative formål og fællesareal for bebyggelsen. Det skal sikres, at skoven er fælles ejet, og der er adgang til skoven. Området kan få vejadgang fra Mosevænget.

I en ny lokalplan bør der blandt andet stilles krav til følgende:

- bevaring af eksisterende beplantning og skov med sikring af, at fældning af større træer kræver dispensation (dvs. sagsbehandling i hver enkelt tilfælde),
- tilpasning af byggefelt mod øst, så det overholder gældende byggefelt,
- byggefelt og størrelsen på bebyggelse,
- kun mindre terrænregulering i tilknytning til byggefelt, hvis bebyggelse skal tilpasses terrænet,
- ingen bebyggelse, havemure eller anlæg inden for beskyttelseslinje til gravhøj,
- befæstning af arealer minimeres, så det sikres, at området fremstår som skov, og
- skoven sikres som rekreativt område og fællesareal for bebyggelsen.

Alternativ

Hvis udviklingsudvalget beslutter, at der ikke skal igangsættes ændring af planlægning for Mosevænget 13, kan der meddeles afslag på baggrund af den gældende Lokalplan 569.

Grundejer vil i så fald kunne etablere en bolig inden for lokalplanens byggefelt på op til 600 m² i 2 etager og op til 8,5 meters højde.

Økonomi

Det vurderes, at planlægningen ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning om udstykning, Mosevænget 13

Ansøgers skitseforslag

Debathæfte til fordebat - Mosevænget

Redegørelse for planforhold og bindinger

Høringssvar

Behandling af bemærkninger til fordebat

Kommentar til høringssvar fra ansøger/grundejer

Mail fra nabo - efter høringsperioden

Skitse til alternativ udstykning

Præsentation_UU 13.09.2018

Punkt 158: Igangsætning af planlægning for boliger på Tørringvej 5-7, Øster Tørslev

01.02.05-G01-38-18

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om 11 nye tæt-lav boliger på Tørringvej 5-7 i Ø. Tørslev.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om 11 nye tæt-lav boliger på Tørringvej 5-7 i Ø. Tørslev. Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en ny lokalplan for et boligområde på Tørringvej 5-7 i Ø. Tørslev. Området er ca. 0,5 ha og afgrænses mod nord og vest af bebyggelse og af åbne marker mod syd og øst. Området ligger i byzone. Oversigtskort er i bilag 1.

Området fremstår i dag bebygget med mindre erhvervsbygninger samt en stor lagerhal. Erhverv er fraflyttet. Grunden er privatejet.

Forvaltningen foreslår, at planlægningen ændres, da der er efterspørgsel på grunde til rækkehuse og dobbelthuse.

Området vejforsynes via Tørringvej.

Skitse til dispositionsplan er i bilag 2.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan nr. 30 Nørhald Kommune, der udlægger området til erhvervsområde. Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da der ansøges om tilladelse til opførelse af tæt-lav boligbebyggelse. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området ligger i boligområde 5.03.B.4 der er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligformål i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune.

Ved tæt-lav boligbebyggelse gælder, at for områder der er bebygget ud fra en samlet plan med flere end 3 boliger, kan de enkelte grunde efter en konkret vurdering være mindre end 500 m². I den konkrete vurdering af grundstørrelserne skal bebyggelsens højde, omfang og afstand til skel indgå. Byggelovens bestemmelser om, at hver bolig skal kunne udstykkes med lovlig vejadgang skal fortsat overholdes. Jf. de generelle rammer om grundstørrelser i kommuneplan2017, princip 2, må det ubebyggede areal på den enkelte grund ikke være mindre end 1½ gange det bebyggede areal, dog må grundstørrelsen ikke være mindre end 200 m². Det fælles opholdsareal skal udgøre mindst 10 % af grundenes samlede grundareal.

Planlægningen for tæt-lav boligbebyggelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer. Da det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og den gældende lokalplan er i modstrid med kommuneplanens anvendelse til boligformål, er byrådet forpligtet til snarest at udarbejde forslag til lokalplan. Alternativt skal kommuneplanen ændres.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør udlægge området til boligformål og rekreative formål med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal samt beplantning.

Forvaltningen har modtaget et konkret projekt med 11 boliger som tæt-lav bebyggelse. Forvaltningen har været i dialog med ansøger omkring forholdene mellem det ansøgte bebyggelse og udstykningen i området. Ansøger ønsker at lave tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse på grunde der er mellem 240-332 m². Det er forvaltningens vurdering, at grundstørrelserne har en passende størrelse i forhold til områdets terræn, og fordi der etableres store fælles opholdsarealer svarende til minimum 10% af områdets samlede grundareal.

Da området ligger i kuperet terræn bør nabobygelse så vidt muligt skærmes mod indbliksgener. Der skal gennem lokalplanlægningen sikres, at der sker en hensigtsmæssig bearbejdning af terrænet i området. Ansøger har udarbejdet snittegninger, der viser hvordan bebyggelsen placeres i terrænet. Snittegninger er i bilag 2.

Det bør gennem planlægningen sikres, at bebyggelsen opføres i maksimum 2 etager og 8,5 meter, og at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 40%. Der skal sikres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Lokalplanen bør fastsætte bestemmelser om, at tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter en samlet plan og med et sammenhængende materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

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

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - skitseprojekt

Punkt 159: Igangsætning af helhedsplan for Randers Syd

01.00.00-P15-1-18

Resume

Byrådet vedtog i 2014 principplan for en ny bydel i Randers Syd.

Principplanen fastlægger en overordnet struktur og 6 hovedtemaer for en bæredygtig byudvikling.

Principplanen har en overordnet karakter, og der er ikke taget nærmere stilling til disponering af bebyggelse. Byggemulighederne er desuden ikke vurderet i forhold til andre igangværende byudviklingsområder samt efterspørgsel.

Forvaltningen foreslår, at der som grundlag for den videre planlægning udarbejdes en markedsanalyse, der belyser den konkrete efterspørgsel for boligtyper samt derefter en helhedsplan for de første enklaver i principplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at markedsanalyse og planlægning i form af helhedsplan igangsættes.

Beslutning

Godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet har på møde den 8. december 2014 besluttet, at principplanen for Randers Syd vedtages som grundlag for den videre planlægning. Principplan er i bilag 1.

Debatoplæg til principplanen for Randers Syd var i høring fra den 24. juni 2014 til den 17. september 2014. I forbindelse med debatfasen blev der afholdt flere offentlige arrangementer, hvor planen blev præsenteret.

Området strækker sig fra Paderup i nord til kommunegrænsen mod Favrskov i syd og ligger mellem motorvej E45 og Clausholmvej. (Se bilag 2) Området byder på store rekreative naturområder langs ådalen, hvilket gør arealet attraktivt til bolig- og fritidsformål.

Første etape af principplanen er ved at blive realiseret med boligområdet nord for Munkdrup. Der er tale om en bebyggelse til parcelhuse og rækkehuse.

Principplanen

Principplanen, der primært er værdibaseret, er blevet til i samarbejde mellem borgere, virksomheder, foreninger og politikere, der i fællesskab har fundet de 6 temaer, der skal danne grundlag for den fremtidige byudvikling i Randers Syd.

De 6 hovedtemaer er: Bæredygtighed - Bevægelse - Natur - Sjæl - Mangfoldighed og Fællesskab

Den bærende tanke for byudviklingen i Randers Syd er, at de nye arealudlæg skal ske med særlig bæredygtig byudvikling for øje. Der skal gives mere natur tilbage, end der inddrages. Den nye bydel skal være i balance med naturen. Det skal være en bydel, der byder på store rekreative naturområder. Hovedprincipperne fra principplanen er ikke begrænset til et enkelt boligbyggeri, men gælder lige fra måden vi organiserer vores by på og planlægger sociale samlingssteder til, hvordan vi beskytter og skaber ny natur.

Principplanen inddeler arealet i 7 enklaver, og hovedtemaerne er vægtet forskelligt enklaverne imellem.

Der er i principplanen lagt op til, at der i Randers Syd skal placeres 5000-6000 boliger. Det betyder, at der i principplanen for størstedelen af området er lagt op til en tæt bydel med fx punkthuse.

Principplanen har en overordnet karakter, hvor der ikke er taget konkret stilling til disponering af de enkelte enklaver. Der er således ikke det fornødne grundlag for at kunne igangsætte lokalplanlægning for de næste enklaver.

Markedsanalyse

Det er i forbindelse med principplanen ikke undersøgt, om der vil være efterspørgsel efter en tæt bebyggelse, samt hvordan udvikling af bydelen i Randers Syd skal ses i sammenhæng med de øvrige byudviklingsmuligheder i Randers. Forvaltningen vurderer derfor, at der bør ske en vurdering af byggemulighederne i principplanen i forhold til markedet i dag. Der er en positiv byudvikling i gang i Randers, og der er siden principplanens tilbliven igangsat andre byudviklingsprojekter fx Sporbyen Scandia og Byen til Vandet. Forvaltningen vurderer derfor, at det bør undersøges, hvordan bydelen i Randers Syd supplerer de andre byudviklingsområder med henblik på at sikre, at Randers kan tilbyde en bred variation af boligtyper, der kan tiltrække tilflyttere.

Markedsanalysen skal give et billede af målgruppe og typologier for ny bebyggelse. Den skal synliggøre, hvad der skal gøre den nye bydel attraktiv og samtidig kortlægge eventuelle fremtidige behov for dagligvarebutikker, service, institutioner, idræts- og eller - kulturfaciliteter og udefaciliteter.

Når resultatet af markedsanalysen foreligger, vil dette blive forelagt udviklingsudvalget inden helhedsplanen udarbejdes.

Helhedsplanen

Helhedsplanen forventes at omfatte den del af Randers Syd, der ligger nord for Ringvej Syd - dvs. enklave 1 og 2. Forslag til afgrænsning af helhedsplanen er i bilag 3.

Der skal udarbejdes en grundig helhedsplan, som kan synliggøre, hvordan bebyggelse i området kan disponeres, hvilken bebyggelse, der kan planlægges for, og hvordan områderne i fremtiden kan komme til at fremstå. Helhedsplanen skal kunne danne afsæt for efterfølgende lokalplanlægning.

Helhedsplanen skal bl.a.:

- Sikre en sammenhængende landskabelig struktur for området
- Præcisere afgrænsning mellem bebyggelse og landskab
- Skitsere en bebyggelsesplan for enklaverne
- Skitsere boligtyper og tæthed i området
- Fastlægge områdets trafikbetjening i form af såvel veje og stier
- Fastlægge placering af større fælles rekreative områder
- belyse behov for øvrige servicearealer som f.eks. dagligvarebutikker, institutioner, skole, idræts- og eller - kulturfaciliteter og udefacilitet

Forhold til kommuneplanen

Principplanen er ikke i sin helhed indarbejdet i kommuneplanen, og kommuneplanens rammeområder er således ikke tilpasset principplanen.

Når der forelægges en godkendt helhedsplan, vil helhedsplanen kunne danne grundlag for et kommuneplantillæg for den nordlige del af Randers syd - og lokalplanlægning.

Økonomi

Udgifter til udbud varetages inden for forvaltningens budget.

Bilag

Principplan for Randers Syd

Afgrænsning Principplan Randers Syd

Afgrænsning af helhedsplan

Overblik

Punkt 160: Status 2. kvartal Boligselskabet af 2014

03.10.00-G01-1-18

Resume

Sagen er en orientering om status i Boligselskabet af 2014 2. kvartal 2018

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 18. december 2017, at Boligselskabet af 2014 fortsat skal være under skærpet tilsyn, og at en del af det skærpede tilsyn skal være, at der fortsat skal indsendes en kvartalsvis afrapportering om Boligselskabet af 2014s stade til tilsynet med almene boliger.

Denne sag er en orientering om indholdet af anden staderapport for 2018. Den fremsendte staderapport er vedhæftet sagen.

Afstemning om afdelingernes fortsatte tilhørsforhold til Boligselskabet af 2014

I forbindelse med dannelsen af Boligselskabet af 2014 blev det indskrevet i vedtægterne, at der i 2018 skal afholdes en afstemning om det fremtidige tilhørsforhold i hver afdeling i boligselskabet. Såfremt flere afdelinger vælger at forlade Boligselskabet af 2014, vil det betyde, at boligselskabets økonomi bliver mere sårbar.

Der er nu fastlagt mødedatoer for alle afdelingsmøder. Møderne afvikles fra ultimo august til medio september. Tilsynet har modtaget alle dagsordner og tilhørende materiale, herunder beskrivelse af den afstemningsproces, der er sat på dagsordenen på samtlige møder. Landsbyggefonden har i forbindelse med afvikling af afstemningerne anmodet BDO om at deltage og styre afstemningsprocessen på alle afdelingsmøder for at sikre, at afstemningen sker på et oplyst grundlag og i henhold til vedtægterne samt for at sikre, at de beboerdemokratiske interesser varetages objektivt. Udgiften hertil afholdes via den særlige driftsstøtte til afdelingerne, der dermed ikke belastes af udgiften. Tilsynet følger også processen tæt for at sikre, at processen tilrettelægges hensigtsmæssigt og i henhold til vedtægterne.

Organisationsbestyrelsen samt alle afdelingsbestyrelser har anbefalet afdelingerne at stemme for at blive i Boligselskabet af 2014.

Status på gennemførelse af helhedsplanerne

Arbejdet med helhedsplanerne kører fortsat helt planmæssigt.

Landsbyggefonden har godkendt helhedsplanerne for afdeling 4 (Norddjurs), 5 (Mariagerfjord), 12 (Nørhald), 13 (Purhus) og 14 (Assentoft), og helhedsplanerne i afdeling 4, 5, 13 og 14 er tillige beboerdemokratisk godkendt.

Skema A for afdelingerne 4, 13 og 14 er politisk er godkendt af de respektive kommuner, mens skema A for afdeling 5 forventes godkendt af Mariagerfjord Kommune i august/september måned.

Det forventes, at opstart af renoveringer af afdelingerne sker i februar/marts 2019, hvilket er i overensstemmelse med den tidsplan, som beboerne er blevet præsenteret for. RandersBolig oplyser, at man i afdeling 14, Assentoft, på nuværende tidspunkt er forud for tidsplanen, og at man forventer opstart ultimo 2018.

Helhedsplanerne for afdeling 6, Syddjurs og 12, Nørhald forløber ligeledes planmæssigt. Pt. afventes Landsbyggefondens godkendelse, hvorefter projekterne skal beboerdemokratisk godkendes forud for indsendelse af skema A til kommunal godkendelse.

Der er endvidere ansøgt om godkendelse af frasalg af ejendomme, der er beliggende i afdeling 4, 5, 12 og 13, hvilket tillige er en del af helhedsplanernes gennemførsel. Frasalg af boligerne i afdeling 12 og 13, der er beliggende i Randers Kommune, forventes godkendt på byrådsmøde den 10. september 2018.

Status på den økonomiske udvikling

Økonomien i Boligselskabet af 2014 er fortsat meget skrøbelig og svagt konsolideret. Dispositionsfonden er meget sårbar over for uforudsete begivenheder, og konsolideres kun langsomt. En af de primære årsager til dette er, at de fleste afdelinger som en del af helhedsplanerne er fritaget for indbetaling af størstedelen af ydelserne til dispositionsfonden.

Huslejeniveauet i afdelingerne er generelt på et acceptabelt niveau, omend i den høje ende. Som tidligere oplyst er der dog flere afdelinger, der har afdragsfrie lån, hvor afdragsfriheden bortfalder inden for de næste par år. Hvis der ikke findes en løsning på forlængelse af afdragsfrihed, kan det betyde en huslejestigning, som kan medføre en stigende lejeledighed, der skal dækkes via dispositionsfonden. Det kan medføre en risiko for, at dispositionsfonden, qva den svage konsolidering, ikke vil være i stand til at understøtte afdelingerne i tilstrækkeligt grad fremadrettet.

Ud over udløb af afdragsfrihed, er der flere andre forhold, der kan påvirke afdelingernes økonomi - og dermed huslejeniveauet - væsentligt, herunder nedtrapning af støtte fra Landsbyggefonden.

Der er en igangværende dialog mellem RandersBolig og Landsbyggefonden omkring ovenstående problematikker. RandersBolig er ligeledes i dialog med pengeinstitutter og realkreditinstituttet om løsningsmodeller. Tilsynet følger disse dialoger meget tæt, ligesom tilsynet også har været i kontakt med Landsbyggefonden om de udfordringer, der er. Forventningen er, at der kan findes en løsning, der vil være huslejeneutral for afdelingerne.

Samlet set kan det konkluderes, at Boligselskabet af 2014 fortsat har en skrøbelig økonomi, der kræver fortsat fokus og stram styring. Tilsynet følger boligorganisationen meget tæt.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Status juli 2018, 2. kvartal

Punkt 161: Godkendelse af låneforhøjelse Boligselskabet af 2014

03.11.00-G01-3-18

Resume

Boligselskabet af 2014, afdeling 2, Vorup har indsendt ny ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt samt finansiering heraf i forbindelse med gennemførelse af den fysiske del af helhedsplanen for afdelingen. Byrådet godkendte den 10. marts 2014 samme renovering med 100 % garantistillelse for lånet. Projektet er dog i mellemtiden blevet dyrere grundet yderligere, ekstraordinær nødvendig renovering. En betingelse for, at Nykredit vil yde nyt lån til Boligselskabet af 2014 afdeling 2, Vorup er, at Randers Kommune stiller 100 % kommunal garanti for lånet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der stilles 100 % kommunal garanti for optagelse af et nyt udstøttet realkreditlån i Nykredit på 2.963.000 kr.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

RandersBolig har på vegne Boligselskabet af 2014, afdeling 2, Vorup fremsendt ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt samt finansiering af realkreditlån. Projektet er den fysiske gennemførelse af den helhedsplan, der blev udarbejdet for afdelingen i forbindelse med Randersegnens Boligforenings konkurs og den efterfølgende genopretning af afdelingerne.

Byrådet godkendte den 10. marts 2014 samme renoveringsprojekt samt finansiering af realkreditlån på 1.300.000 kr. I den forbindelse godkendte byrådet en 100 % garantistillelse af lånet på 1.300.000 kr. Vedlagt som bilag. Projektet er imidlertid blevet dyrere som følge af nødvendige, ekstraordinære arbejder, hvilket betyder, at finansieringen af realkreditlånet nu lyder på 2.963.000 kr., hvorfor garantien skal forhøjes tilsvarende.

Det oprindelige projekt indebærer en udskiftningen af eksisterende tag til sort tagpap med listeinddækning. Grundet store vandmængder er det dog blevet nødvendigt at udskifte faskiner og nedløb, da disse ikke længere kan klarer det store vandpres. Efterfølgende er loftrum blevet undersøgt, som viser at disse ekstraordinært skal asbestsaneres. Der skal desuden etableres loftvinduer grundet at der forefindes installationer der opppe, som kun kan serviceres/efterses via tagvinduer.

Beboerne i afdeling 2, Vorup har på ekstraordinært afdelingsmøde den 12. april 2018 godkendt projektet, herunder huslejestigningen på 66 kr. pr. m². pr. år, svarende til 11,20 %. Der var rettidigt indkaldt til det ekstraordinære afdelingsmøde.

Hovedbestyrelsen har ligeledes godkendt projektet, herunder at den eksterne finansiering forhøjes.

For ingen af lejemålene anses det som et problem at leje boligerne ud efterfølgende som følge af lejestigningen.

Projektet ønskes finansieret ved hjemtagelse af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag og Boligselskabet af 2014 har indhentet lånetilbud fra Nykredit.

Med godkendelse af projektet samt finansiering forudsættes det, at Randers Kommune stiller 100 % kommunal garanti for det udstøttede realkreditlån på 2.963.000 kr. Ifølge almenboliglovgivningen kan kommunen stille garanti for udstøttede arbejder, hvis der er ekstraordinære omstændigheder, der nødvendiggør dette. Forvaltningen vurderer, at der i denne sag er ekstraordinære omstændigheder til stede.

Økonomi

Randers Kommune skal stille kommunal garanti på 100 % for realkreditlånet på 2.963.000 kr.

Bilag

Byrådet den 10. marts 2014

Status Boligselskabet 2014

Punkt 162: Orientering om nye regler for grundkapitalindskud

03.02.00-G01-5-18

Resume

Sagen er en orientering om de nye regler for kommunernes betaling af grundkapitalindskud, der er ved at blive vedtaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Ændringer i det kommunale grundkapitalindskud pr. 1. januar 2019

Når der opføres nyt alment byggeri, skal kommunen yde et grundkapitalindskud til projektet.

Grundkapitalinskuddet udgør ifølge loven som udgangspunkt 14 %, men er lovmæssigt nedsat til 10 % frem til og med 2018. Det betyder, at indskuddet vil stige til 14 % pr. 1. januar 2019, hvis der ikke beslutes andet.

På baggrund heraf har der været forhandlinger mellem Kommunernes Landsforening (KL), Boligorganisationernes Landsforening (BL) og finansministeriet. Forhandlingerne blev udmøntet i en aftale i juni 2018, hvoraf det fremgår, at regeringen vil fremsætte et lovforslag om at indføre en differentieret grundkapitalindskudsmodel i 2019 og 2020, hvor størrelsen på grundkapitalinskuddet vil afhænge af boligernes størrelse.

Ifølge det udarbejdede lovforslag medfører det, at til almene familieboliger med et areal på under 90 kvm. skal kommunen yde 8 % i grundkapitalindskud. Til almene familieboliger med et areal på 90-104 kvm. skal kommunen yde et grundkapitalindskud på 10 % og til almene familieboliger på 105 kvm. eller derover skal kommunen yde et grundkapitalindskud på 12 %.

Restfinansieringen af nyt alment byggeri sker fortsat ved hjemtagelse af realkreditlån (henholdsvis 90 %, 88 % og 86 %) samt uændret 2 % beboerindskud.

Grundkapitalinskuddet til almene ungdoms- og ældreboliger forbliver uændret på 10 %.

Lovforslaget forventes fremsat for Folketinget i oktober 2018. Lovforslaget er vedhæftet til orientering.

Ændringer ved den kommunale garantistillelse

Pr. 1. juli 2018 er der trådt nye regler i kraft, der betyder, at staten fremover garanterer 100 % for realkreditlån til nybyggeri, nogle former for renoveringslån samt konvertering af disse låntyper. Kommunernes garantistillelse er uændret på den del af realkreditlånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, men garantien skal fremover stilles som en regaranti over for staten i stedet for direkte til realkreditinstitutterne.

Disse nye regler for garantistillelse gælder for alle tilsagn, der gives efter den 1. juli 2018.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Lovforslag grundkapital og friplejeboliger

Punkt 163: Lukket

82.02.00-Ø54-6-18

Punkt 164: Orientering om udviklingsudvalgets studietur til Amsterdam i 2018

00.05.11-G01-7-18

Resume

Rapport fra udviklingsudvalgets studietur til Amsterdam fremlægges til orientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at den fremlagte rapport om studieturen til Amsterdam tages til efterretning med eventuel drøftelse på baggrund af fremhævede punkter til refleksion.

Beslutning

Taget til efterretning.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 24. - 26. juni 2018 var repræsentanter fra udviklingsudvalget og forvaltningen på studietur til Amsterdam og Rotterdam arrangeret af ArkiTours.

Turens overordnede tema var byudvikling. Holland er kendt for stolte byplantraditioner og har altid haft udfordringer med at håndtere vand. Således er denne kobling særdeles relevant for den kommende udvikling i særligt Randers by med en koblet byudvikling og behov for klimatilpasning.

Samtidig med den byplanmæssige tilgang var turens formål at se på infrastruktur i byen.

Et grundigt program udarbejdet af ArkiTours havde fint taget den specifikke kontekst og udfordring i Randers, og på baggrund af dette fundet lokaliteter og foredragsholdere. Det var med til at sikre et godt afkast fra turen til den kommende proces med at få taget nogle både principielle og store beslutninger for særligt Randers by omkring koblet byudvikling, klimatilpasning samt udvikling af infrastruktur.

Udbyttet af turen er afrapporteret i den vedhæftede rapport. I rapporten er der fremhævet punkter til eftertanke, til anvendelse for drøftelser i udvalget samt det efterfølgende arbejde i forvaltningen.

Økonomi

De samlede udgifter til turen var 129.028 kr., som er afholdt indenfor budgettet.

Bilag

Rapport. Studietur

Punkt 165: Sagsstyringsliste pr. 4. september 2018

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 4. september 2018 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_4-9-2018

Punkt 166: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 13. september 2018

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Claus Omann Jensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 13. september 2018.