

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 16-01-2020

Mødedato Torsdag d. 16. januar 2020 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 654 - Boligområde nord for Nordskellet, etape1 og Tillæg 44 til Kommuneplan 2017. Er	3
Forslag til lokalplan 708 - Planlægning for centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard	6
Forslag til Lokalplan 687 - Boliger og erhverv ved Rosenørnsgade i Randers, Valsemøllen. Vedtage	9
Forslag til lokalplan 698 - Etageboliger på Havrevej/Hvedevej. Vedtagelse af forslag til offentliggø	12
Forslag til Lokalplan 711 og Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 - Teknisk område ved Dy	15
Orientering om ophævelse af strandbeskyttelse på bynære havnearealer.....	18
Årsberetning af bevaringsudvalgets arbejde 2018 - 2019.....	20
Godkendelse af skema C, Randers Boligforening af 1940 afdeling 33.....	22
Lukket.....	24
Sagsstyringsliste pr. 10. januar 2020.....	25
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 16. januar 2020.....	26

Punkt 1: Lokalplan 654 - Boligområde nord for Nordskellet, etape1 og Tillæg 44 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-65-17

Resume

Den 7. oktober 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 654 for boliger nord for Nordskellet og Forslag til Tillæg 44 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for et boligområde med ca. 170 boliger.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 15 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 654 og Forslag til Tillæg 44 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 2 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Den 7. oktober 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 654 for boliger nord for Nordskellet og Forslag til Tillæg 44 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres ca. 170 boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse fordelt i 4 klynger opdelt af grønne kiler.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planloven giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen. I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af Mastruphøjvej og Højmarksvej samt etablering af svingbaner ved de to vejes tilslutning til Nordskellet.

Tillæg til kommuneplan 2017

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at ændre den fysiske afgrænsning af rammerne som udgør henholdsvis etape 1 og etape 4. Ændringer laves på baggrund af at medtage et dige i etape 1 som sikres i lokalplanen, og som samtidig danner ryg mod det åbne land mod nord.

Planforslagene og udbygningsaftale har været i offentlig høring fra den 9. oktober 2019 til den 4. december 2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 15 høringssvar. Høringssvarene kan ses på høringsportalen

her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/boliger-nord-for-nordskellet-etape-1/>

Høringssvarene omhandler følgende emner:

- Trafikforhold på og omkring Nordskellet
- Dagligvareforsyning
- Sikker skolevej - passage over Nordskellet
- Pendlerplads /trafikforhold v. E45
- Vejtræer langs Nordskellet

- Afvanding
- Ønske om fælleshus
- Ændring af boligtype i delområde 2, klynge C
- Gennembrud af dige
- Teknisk forsyning ifm. anlægsarbejder

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

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Der indarbejdes bestemmelse om at der skal plantes træer langs Nordskellet.
- I helhedsplanen udlægges arealer til regnvandsbassiner.
- Det sikres, at gennembrydninger af diget, der ligger i områdets nordlige kant, ikke kan ske før etape 4 udbygges.
- For at gøre boligområdet mere attraktivt for nye beboere ønsker ansøger, at der gives mulighed for at etablere et fælleshus i området. Ansøger har foreslået at placere et eventuelt fælleshus på en af parcelhusgrundene. Forvaltningen har været i dialog med ansøger om placering af fælleshuset, hvilket har resulteret i, at der udlægges et byggefelt i området med tæt-lav bebyggelse. Fælleshuset placeres i forbindelse med opholdsarealet. Forvaltningen foreslår derudover at der gives mulighed for at etablere et legeområde i forbindelse med fælleshuset.
- Ansøger har efter lokalplanforslagets offentliggørelse indsendt ønske om at ændre boligtypen i klynge C. På baggrund af dette, ønskes udstykningsfelterne ændret, så de tilpasses en mere kompakt boligtype. Ansøger oplyser, at klynge C, som tidligere, vil være præget af større boliger end de øvrige klynger. Rækkehusene i klynge C fordeler sig på størrelserne 125 m², 110 m², 95 m² og 75 m². Ansøger oplyser at det gennemsnitlige boligareal cirka vil ligge på 102 m². Ansøger argumenterer desuden med, at privat parkering ved alle boliger vil betyde, at denne klynge vil henvende sig til en anden målgruppe end de øvrige rækkehusområder. Det er forvaltningens vurdering at der bør indarbejdes en bestemmelse i lokalplanen som sikrer, at boligerne i klyngen skal etableres med en boligstørrelse på minimum 95 m². Dog vurderer forvaltningen, at 20% af boligerne kan etableres med en boligstørrelse på mellem 73-94m² for at sikre en variation i boligerne i klyngen. Dette sikrer, at der maks kan etableres 8 af de små boliger på 73-94 m² i klyngen.
- Forvaltningen har været i dialog med ansøger i forhold til at bevare variation i arkitekturen mellem de tre boligklynger og boligernes størrelser. I forlængelse heraf er der i lokalplanen indarbejdet specifik bestemmelse om at der skal ske forskydninger i facaderne for hver 3. bolig i klynge C - det øgede krav til forskydninger vil være med til at sikre variation i arkitekturen i mellem klyngerne.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 2.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i forslag til Tillæg til kommuneplan, som er i bilag 3.

Delegation

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

Økonomi

I udbygningsaftalen indgår etablering af svingbaner fra Nordskellet til Højmarksvej og Mastruphøjvej.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør etableres svingbaner til vejene mod syd (Fyrkat Allé og Trelleborg Allé). Derudover bør der etableres buslommer ved stoppestederne for at sikre en optimal trafikafvikling på Nordskellet.

Udgifter til etablering af svingbaner mod syd samt buslommer kan ikke pålægges bygherre, og skal således finansieres af kommunen. Forvaltningen forventer i løbet af 2020 at udarbejde et forslag til prioritering af ubrugte midler fra 2019 til vejprojekter, som kan øge fremkommeligheden. Svingbaner og buslommer på Nordskellet vil blive et af projekterne, som byrådet kan prioritere.

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området overføres til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da det er grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, har ejerne, på forvaltningens foranledning, fraskrevet sig retten til, at kommunen overtager ejendommene.

Bilag

Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse - LP654 og KPT 44

Lokalplan 654 - Forslag til endelig vedtagelse

Forslag til endelig vedtagelse - Tillaeg44 til kommuneplan 2017

Punkt 2: Forslag til lokalplan 708 - Planlægning for centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-43-19

Resume

Udviklingsudvalget har den 22. august 2019 igangsat ny planlægning for centerformål på Romalt Boulevard.

Den nye planlægning giver mulighed for at skabe et aktivt knudepunkt i Romalt. Lokalplanområdet kan anvendes til centerformål, med plads til parkering og en tank og vaskehal. Derudover kan en del af området anvendes til en aktivitetspark.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 708 godkendes til offentlig høring i 4 uger.

Beslutning

Godkendt

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 22.08.2019 igangsat planlægning for et område til centerformål på Romalt Boulevard. Baggrunden var et ønske om at etablere bilvask og tankstation i området samt at indrette en aktivitetspark og parkering i forbindelse med Romalt Friskole og Romalt Aktivitetshal.

Med planforslaget foretages en afvejning af mulighederne for at udnytte området til centerformål, såsom tankstation og vaskehal, og parkering til aktiviteterne i området, samtidig med at der skabes plads til etablering af en aktivitetspark, som kan virke som et samlende element for aktiviteterne omkring lokalplanområdet.

Lokalplanens område omfatter tre ejendomme, hvoraf de to ejes af Randers Kommune og en af Romalt Friskole. Arealet udgør ca. 0,9 hektar, og er beliggende ved Romalt Boulevard.

Området afgrænses mod nord af Romalt Friskole og Romalt Aktivitetshal, mod syd af Romalt Boulevard, mod vest af et beplantningsbælte og mod øst en offentlig sti, en dagligvarebutik og Romalt Hundepark.

På ejendommen er en del af arealet beplantet med græs, mens den resterende del er anlagt med grus. Området fremstår i dag generelt ufærdigt med behov for at afrunde Romalt bydelscenter (Bilag 1 - oversigtskort m. ejerforhold).

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Dialog med foreninger

En række foreninger i Romalt samt Romalt friskole har siden 2016 arbejdet med muligheden for at etablere en aktivitetspark i tilknytning til aktivitetshallen og friskolen. Foreningerne fremsendte i forbindelse med igangsætning af lokalplanlægningen forslag om, at der udlægges et areal på ca. 3770 m², tilhørende friskolen og Randers Kommune, til formålet. Foreningernes høringssvar er i bilag 2.

Der har under planens udarbejdelse været afholdt dialogmøde med foreningerne og forvaltningen har efterfølgende arbejdet med at optimere anvendelsen til parkering og tankstation samt bilvask for at sikre mest mulig plads til aktivitetsparken, herunder forudsat, at etablering af aktivitetsparken ikke udløser yderligere krav til parkering. Af illustrationsplanen i lokalplanen fremgår det, at der vil kunne reserveres et areal på ca. 3040 m² til aktivitetsparken.

Foreningerne ønsker altså som udgangspunkt at råde over et større areal end det, der er vist på illustrationsplanen i lokalplanen. Foreningerne er dog ikke vendt tilbage med bemærkninger til

illustrationsplanen i lokalplanen under udarbejdelsen.

Lokalplanforslaget

Planforslaget udlægger området til centerformål med mulighed for at etablere en aktivitetspark, erhverv samt parkering. Lokalplanområdet ligger i et område med forskellige offentlige formål, som har et aktivt foreningsliv. Lokalplansforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til, at der kan etableres tilstrækkeligt med parkering til nærområdet, samt at der udlægges areal, som kan bruges af og i forbindelse med de omkringliggende aktiviteter og funktioner.

I lokalplanen sikres der stiforbindelse, som forbinder området til det øvrige stisystem i Romalt by.

I forbindelse med at lokalplanen er udlagt til centerformål er der fastsat bestemmelser om skiltning som tilpasses områdets karakter.

Lokalplanen er i bilag 3.

Planforslaget foreslås fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Gældende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 123-R, Randers, Christianelund. Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 708.

Forhold til kommuneplanen

Området ligger i rammeområde 1.03.C.1- Bydelscenter Romalt. Ved igangsætningssagen blev det vurderet, at anvendelse af en del af området til aktivitetspark burde medføre en ændring af en del af området til rekreative formål. For at sikre mest mulig fleksibilitet i den fremtidige anvendelse af området foreslår forvaltningen at hele området fastholdes som bydelscenter.

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 påvirker ikke et Internationalt naturbeskyttelsesområde
- Planforslaget omfatter mindre justeringer af allerede planlagt område. Arealet er et mindre område og indeholder ikke naturinteresser, arkitektoniske interesser eller landskabelige interesser, men tilføjer området mulighed for mere fællesskab, aktivitet og samlingspunkt.
- Muligheden for en aktivitetspark i tilknytning til hal og skole, parkeringsplads og vaskehal vil ikke medføre væsentlige indvirkninger på miljøet i hverken anlæg- eller driftsfasen.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med Forslag til Lokalplan 708.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

Økonomi

En del af området er kommunalt ejet og indtægter i forbindelse med salg af grunde vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Aktivitetsparken forudsættes anlagt ved hjælp af bl.a. fondsmidler. Lokalsamfundet vil finansiere store dele af Aktivitetsparken selv, og overtage driften efterfølgende.

Foreningerne vil søge om et engangsbeløb ved Randers kommunes pulje til breddeidrætsfaciliteter.

Planlægningen kan således medføre en ansøgning om tilskud til anlægsudgifter, udgifter til ombygning af vej- og stiareal, samt udgifter til et grønt beplantningsbælte.

Der er ikke pt. indgået aftaler eller fremsendt ansøgninger vedrørende dette.

Bilag

Oversigtskort m. ejerforhold

Høringssvar til Randers Kommune - maj 2019

Forslag til lokalplan 708 - Centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 687 - Boliger og erhverv ved Rosenørnsgade i Randers, Valsemøllen. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-40-19

Resume

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til bevarende lokalplan for et område øst for Rosenørnsgade.

Området er kendetegnet ved mange bevaringsværdige bygninger og bebyggelsesstrukturer.

Lokalplanforslaget skal være med til at bevare og regulere området i sin helhed.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 687 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 07.03.2019 igangsat lokalplanlægning for at sikre et forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning Valsemøllen og de andre bevaringsværdige bygninger i området.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 687, der er i bilag 1.

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

Valsemøllen er en del af et bymiljø med flere industriminder fra samme tid. Udover Valsemøllen er der de tidligere industribygninger Mediehuset og Trifoliumbygningen, som også er bevaringsværdige. Derudover er der en tilbygning til Valsemøllen og Gaia Museum. Alle bygningerne indgår i samme karre mellem Rosenørnsgade, Niels Brocks Gade og Lene Bredals Gade i Randers. Oversigtskort over området er i bilag 2.

Karréen består af randbebyggelse med et samlet centralt parkeringsareal. Der er også parkeringspladser på Mediehusets sydlige side. Bebyggelsen er overvejende rødstensbyggeri. Valsemøllen skiller sig ud, da denne på et tidspunkt er blevet pudset op og pt. står med facader i lys rødokker.

Valsemøllen står tom og anvendes ikke pt.. Mediehuset er opdelt i lejemål til liberale erhverv. Gaia er en selvejende institution, som dels hører til i bygningen langs Lene Bredals Gade, men med tilhørende faciliteter i Mediehusets stueetage. Trifoliumbygningen anvendes til kontor og tilbygningen til Valsemøllen er ligeledes en kontorbygning.

Valsemøllen er registreret som bevaringsværdig med en værdi på 4. SAVE-registrering er udført af et uvildigt rådgivningsfirma i 2015.

Mediehuset har en bevaringsværdi på 4 og Trifolium har en bevaringsværdi på 3. SAVE-registreringen er sket i forbindelse med Randers Kommuneatlas i 1999 og derefter optaget i kommuneplanen.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Det primære formål med lokalplanen er at sikre et forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Valsemøllen og de andre bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen sikrer, at udvendige facadeændringer sker med respekt for bygningerne og at facadeændringer på bevaringsværdige bygninger skal godkendes af Randers Kommune.

Lokalplanen sikrer, at visse karakteristiske elementer på den øvrige bebyggelse bevares bl.a. materialevalg og at bygningernes enkle indpassede arkitektur ikke sløres ved ændringer. Udover bevarende bygningsregulerende bestemmelser, omfatter lokalplanen også bestemmelser angående skiltning med udgangspunkt i den gældende skiltepolitik, så det bliver tydeligere for erhverv i bygningerne, hvordan der må skiltes.

Der er tale om et udbygget bynært område med eksisterende lovlige forhold, som der i lokalplanlægningen vil blive taget højde for. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, der giver mulighed for bebyggelse op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på 80% for området under ét. I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-3.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

- Kommunen har ikke kendskab til forekomst af fredede eller rødlistede arter og området har ikke karakter af at være særligt levested.
- Der er en afstand på ca. 6 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Både pga. afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke have negativ effekt på Natura 2000-området.
- Der er ikke fundet bilag IV-arter i lokalplansområdet og det ansøgte vurderes ikke at have nogen betydning for bilag IV-arter. Hvis der ved gennemgang af bygningen findes tegn på ynglende flagermus (fx ekskrementer og rester fra byttedyr (insektrester) skal der tages forbehold for disse.
- Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplanområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved lokalplanen.
- Området er belastet med støj, specielt fra den meget trafikerede Rosenørnsgade og nærliggende industrihavn. På grund af Valsemøllens beliggenhed, er det ikke muligt at etablere en støjskærm. En forudsætning for at etablere boliger i Valsemøllen er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering og/eller forsatsvinduer, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs. Boligerne skal så vidt muligt orienteres, så opholds- og soverum vender mod boligens stille facade og birum mod gaden. Det skal samtidig sikres at der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen.
- Idet at Valsemøllen ændrer karakter til bolig, må der forventes at der skal anlægges flere parkeringspladser, end der i dag forefindes. Parkeringsnormen kan nedjusteres hvis det kan påvises at der kan ske en dobbeltudnyttelse.
- Strækningen mellem Randers Bro og rundkørslen ved Udbyhøj vej hører til de mest belastede strækninger i Randers. Derfor vil selv den lille forøgelse i trafikmængden fra lokalplanområdet have betydning for trafikafviklingen på Rosenørnsgade.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planen sker i udviklingsudvalget, da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

Et fremtidigt afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Manglende vedligehold og udgifter til istandsættelse medfører som udgangspunkt ikke overtagelsespligt. Det medfører således ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive og opføre nyt end at bevare den eksisterende bygning.

Ejeren af ejendommen har i forbindelse med varsling af forbud med nedrivning givet udtryk for, at de ønsker at Randers Kommune overtager ejendommen eller finder en køber.

Randers Kommune henviser gerne købere til ejendommen. Et evt. salg afhænger dog forventeligt af ejerens forventninger til pris. En lokalplan med byggemuligheder kan bidrage til, at ejendommen bliver nemmere at sælge.

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

Bilag

forslag til lokalplan 687

Punkt 4: Forslag til lokalplan 698 - Etageboliger på Havrevej/Hvedevej. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-25-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for etageboliger.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre cirka 96 boliger fordelt ud på to åbne karréer i 2 til 3 etager ved Havrevej/Hvedevej i Randers.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 698 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 22.08.2019 igangsat planlægning for etageboliger på Havrevej/Hvedevej.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet forslag til Lokalplan 698, der er i bilag 1.

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

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til etageboligbebyggelse med mulighed for cirka 96 boliger, fordelt på to åbne karréer. Adgangsforhold sikres via gårdrummet.

Planforslaget omfatter ca. 11.500 m², der tidligere har været anvendt til industriformål. I dag ligger der bl.a. et autoværksted. Vejadgang er fra hhv. Havrevej og Nyvangsvej.

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til jordforureningsloven. Dette vil blive håndteret i forbindelse med omdannelse af området, hvor der efter lokalplanens vedtagelse skal gives tilladelse efter jordforureningsloven til ændret anvendelse og jordhåndtering på ejendommen, forinden der meddeles byggetilladelse.

Planforslaget bidrager til en fortætning af Randers og kan være startskuddet til en omdannelse fra industri til boligformål, i et område med få benyttede og flere tomme bygninger. Planforslaget sikrer en bedre sammenhæng med omgivelserne.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Planforslaget skal sikre variation i bebyggelsen. Dette gøres ved at sikre forskydninger i bygningskroppen, som giver varierede facader.

Ligeledes sikres et forskelligartet udtryk, ved at variere højden af bebyggelsen i henholdsvis 2 og 3 etager for hver karré.

Et sammenhængende facadeudtryk sikres med opførelse af bebyggelse i rød- og brunlige teglsten med variation i form af skift i forbandt og/eller fugefarve med mulighed for mindre elementer af aluminium og zink.

De to karréer henvender sig primært til det indre gårdrum og nedtrapningen sikrer et åbent udtryk samt definerer en mindre skala ind mod den centralt placerede baggård.

Den nordlige karré er i 3 etager og trapper ned til 2 etager nærmest de to parkeringsarealer. Den nordlige karré flugter med og omslutter hjørnet ved Hvedevej og Havrevej. Karréen grænser op til mindre industri på Havrevej og et erhvervsområde med detailhandel på Hvedevej. For optimal tilgængelighed for cyklende og gående, sikres en portindgang i nordøst.

Den sydlige karré er i 3 etager og trapper ned til 2 etager ned mod fælleslokalet, nærmest parkeringsarealet mod vest. Ligeledes sikres 2 etager langs Glarbjergvej, for at mindske indkigsgener. Ved at trappe ned til 2 etager mod syd, mindskes skyggegener på opholdsarealet. Den sydlige karré flugter med og omslutter hjørnet ved Glarbjergvej og Nyvangsvej. Karréen grænser op til parcelhusbebyggelse på Glarbjergvej og etageboligbebyggelse på 2 etager, på Nyvangsvej. For optimal tilgængelighed for cyklende og gående, sikres en portindgang i sydvest.

Lokalplanområdet ligger i et område med blandet bolig og erhverv. Bebyggelsen lægger sig ud til kanten af lokalplanområdet, og forslaget indeholder bestemmelser om kantzoner for at sikre en klar overgang mellem den private bygning og de offentlige omkringliggende veje og fortov.

Ophold

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en støjrapport, der viser at det ikke er alle altaner der kan tælles med som fælles opholdsareal.

Der er tagterrasser hvor bygningen opføres i 2 etager - bebyggelsen mod Glarbjergvej er undtaget. Nogle lejligheder har altaner på min. 6 m² på ydersiden af bebyggelsen mod Nyvangsvej, Hvedevej, Havrevej og Glarbjergvej. De resterende lejligheder har adgang til og fra altangange på indersiden af bebyggelsen. Sammen med det samlede opholdsareal på grundplan, overholdes kommuneplanens krav om opholdsarealer.

Parkering, beplantning og depot

De 2 parkeringsarealer sikrer parkering i nærhed til bebyggelsen og belægningen består af græsarmering. I tilknytning til de to parkeringsarealer er cykelparkering og affaldshåndtering.

De to arealer omkranses af beplantningsbælte. På ydersiden af de to parkeringsarealer sikres et levende hegn på maks. 1 meter, for at hindre lysgener fra biler. På indersiden af parkeringsarealerne sikres enkeltstående træer for at definere overgangen til det centrale opholdsareal. Depotrum sikres i hhv. den enkelt bolig og i stueplan.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Byplanvedtægt 7-R. Byplanvedtægten ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 698.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager eller højere end 10 meter. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 85.

Projektet indeholder bebyggelse i 2-3 etager med en max. højde på 10 meter. Projektets samlede bebyggelsesprocent er på 85.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

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

- Planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse.
- Der er udarbejdet en støjrapport der konkluderer, at nogle af altanerne ikke kan medregnes i opholdsarealerne. Den foreslåede bebyggelsesplan, vil kunne overholde de vejledende vilkår til støj fra vejtrafik.
- Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvandsinteresser i området.

- Kortlægningen af vidensniveau 1 eller 2, i henhold til jordforureningsloven, vil blive håndteret i forbindelse med omdannelse af området og der skal gives tilladelse efter jordforureningsloven forinden der meddeles byggetilladelse.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

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

Økonomi

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

Bilag

Oversigtskort

Forslag til lokalplan 698 - Etageboliger ved Havrevej og Hvedevej i Randers N

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 711 og Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 - Teknisk område ved Dyssevej i Mejlby, Mejlby Varmeværk.

Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-18-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et område til tekniske formål, Mejlby Fjernvarme.

Den nye planlægning giver mulighed for at etablere et varmepumpeanlæg i tilknytning til det eksisterende varmekværk i Mejlby.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 55 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 711 og Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene,
3. at forvaltningen bemyndiges til at udbyde det nødvendige areal.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 23. maj 2019 igangsat planlægning for Mejlby Fjernvarme.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 og Forslag til Lokalplan 711, der er i bilag 1 og bilag 2.

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

Planforslagene omfatter et areal i landzone på ca. 5.000 m². Området rummer et eksisterende varmekværk med akkumuleringskølle og skorsten. Derudover består området af en del af et grønt, ubebygget rekreativt område med spredt beplantning. Det rekreative areal er ejet af Randers Kommune. Med planen overgår arealet til tekniske formål, med henblik på etablering af et varmepumpeanlæg.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til tekniske formål og giver mulighed for, at det eksisterende varmekværk kan udvides med en tilbygning til et varmepumpeanlæg og tilhørende funktionelt nødvendige tekniske anlæg.

Planforslaget skal sikre den grønne omstilling hos Mejlby Fjernvarme. Værket har ikke plads til at etablere et varmepumpeanlæg indenfor de eksisterende rammer. Lokalplanforslaget sikrer, med inddragelse af en del af det rekreative areal, at det bliver muligt at etablere et varmepumpeanlæg.

Lokalplanområdet ligger i et område med boliger, og lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til støj.

Lokalplanforslaget er inddelt i to delområder.

Delområde I omfatter det eksisterende anlæg, herunder adgangsvej og andre befæstede arealer. Lokalplanen sikrer, at der i delområde I kan opføres en tilbygning til det eksisterende varmekværk. Ny bebyggelse opføres i en maksimal højde på 6 meter. Tekniske anlæg i delområde I må have en maksimal højde på 18 meter.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens facader, som skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, herunder samme højde og visuelle udtryk.

I delområde II må opføres tekniske anlæg til varmeværket, såsom energioptagere med støjskærm. Oven på energioptagerne etableres kassetter af støjafskærmning til reduktion af støjudbredelse fra ventilatorerne. Tekniske anlæg opføres med støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer overholdelse af de gældende støjgrænser. Tekniske anlæg i delområde II må have en maksimal højde på 7 meter. Der planlægges opstillet energioptagere med støjskærm, som udgør et areal på ca. 200 m².

I delområde I og II må opsættes hegn i op til 2 meters højde. Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantning omkring varmepumpeanlægget i delområde II.

Planen har den såkaldte "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse m.v., der er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres. Det stilles som vilkår for planens bonusvirkning, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at anlæg i delområde II skal være fjernet af ejer inden ét år efter driften er ophørt, og at delområdet føres tilbage til nuværende stand. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligområde (det eksisterende værk) og rekreativt område (nyt energianlæg).

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanen ønskes udlagt i ramme til tekniske formål. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 55 til kommuneplanen. Med tillægget udlægges området til tekniske formål.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 4 uger.

Der kom et forslag under fordebatten:

"Undertegnede gør herved indsigelse imod de tiltænkte ændringer i forbindelse med det nuværende varmeværk.

Indsigelsen gælder udelukkende, at det sker på nuværende placering, idet det givetvis vil betyde en værdiforringelse af de omkringliggende boliger grundet de øgede støjgener, det vil medføre.

De tænkte tiltag bør i stedet være udenfor det bebyggede område".

Placeringen er baseret på en konkret ansøgning fra værket. Det er i den sammenhæng oplyst, at placeringen er begrundet i driftsmæssige hensyn og at planlægningen er tilpasset, sådan at der tages mest mulig hensyn til de omkringliggende boliger. En eventuel betydning for ejendomsværdierne i området kan ikke indgå i den planmæssige vurdering. De gældende støjgrænser skal under alle omstændigheder overholdes. Forvaltningen anbefaler, at forslaget ikke imødekommes.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at der er tale om planlægning, der fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan. Derfor skal der kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslagene antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer. Det vurderes, at planerne ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der planlægges i tilknytning til eksisterende anlæg. Planen vurderes ikke at medføre væsentlig mere støj eller trafik.

Planforslagene griber ikke ind i særlige naturinteresser eller bevaringer.

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

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne sker i byrådet, da der er gennemført fordebat forud for udarbejdelse af forslag til tillæg til kommuneplan og lokalplan.

Udbud

Arealet ejes af Randers Kommune, hvorfor det vil være nødvendigt at sælge arealet. Salget skal ske til markedsprisen og efter et offentligt udbud. Under forudsætning af politisk godkendelse vil forvaltningen udbyde arealet med vilkår om anvendelse i henhold til lokalplanforslaget - og under forudsætning af, at lokalplanen vedtages endeligt. Indkomne tilbud vil blive forelagt til politisk behandling samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Økonomi

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

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

Bilag

Forslag til tillæg 55 til Kommuneplan 2017

Forslag til Lokalplan 711

Punkt 6: Orientering om ophævelse af strandbeskyttelse på bynære havnearealer

01.05.02-P17-1-18

Resume

Miljø- og fødevareministeren har truffet afgørelse i sagen om ophævelse af strandbeskyttelse på bynære havnearealer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget

1. at afgørelsen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget har den 30. april 2018 godkendt en ansøgning til Miljø- og fødevareministeriet, Kystdirektoratet, om at ophæve strandbeskyttelsen på en række bynære havnearealer.

Miljø- og fødevareministeren har den 11. december 2019 truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er i bilag 1.

Om strandbeskyttelse

Strandbeskyttelse blev indført i Danmark i 1917. For havnearealer gælder der en undtagelse, om at byggeri og anlæg til havneformål er undtaget fra strandbeskyttelse.

Se folder om strandbeskyttelse i bilag 2.

Om afgørelsen

I afgørelsen har ministeren delvist imødekommet Randers Kommunes ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelse på Udbyhøj Lystbådehavn og Færgehavn, samt Mellerup Lystbådehavn, Uggelhuse Marina og Dronningborg Lystbådehavn.

Dette betyder, at byggeri og anlæg, som ikke er havnerelaterede, som fx opførelse af ferieboliger på Udbyhøj Lystbådehavn, ikke længere kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Ministeren har afvist Randers Kommunes ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelse på Ny Randers Havn og på Mellerup Færgehavn.

Dette betyder, at byggeri og anlæg til havnerelaterede formål, fortsat kan ske uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen på Ny Randers Havn og på Mellerup Færgehavn.

Byggeri og anlæg på Mellerup Færgehavn og Ny Randers Havn, som ikke er havnerelaterede, vil fortsat kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Ministerens afgørelse kan ikke påklages til Miljø- og fødevareklagenævnet.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder.

Forvaltningen foreslår, at afgørelsen tages til efterretning.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Afgørelse - Ophævelse af strandbeskyttelse på bynære havnearealer

Folder om strandbeskyttelse

Punkt 7: Årsberetning af bevaringsudvalgets arbejde 2018 - 2019

01.00.00-P35-3-18

Resume

Udvalget orienteres om bevaringsudvalgets arbejde i 2018 og 2019 .

Indstilling

Forvaltningen indstiller til landdistriktsudvalget, udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget,

1. at bevaringsudvalgets "Årsberetning 2018 - 2019" tages til efterretning.

Landdistriktsudvalg, 15. januar 2020, pkt. 3:

Indstilles taget til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Randers Byråd nedsatte i 2007 et bevaringsudvalg i Randers Kommune som et rådgivende udvalg efter styrelseslovens § 17, stk. 4.

Formålet med udvalget er, at der gennem bevaringsudvalgets arbejde kan gøres en særlig indsats for at bevare den bygningsmæssige kulturarv samt sikre, at man ved bygningsændringer så vidt muligt vælger den korrekte arkitektoniske løsning.

Udvalget består af:

3 medlemmer fra miljø - og teknikudvalget samt repræsentanter fra følgende interesseorganisationer:

- Foreningen for By- og Landskabskultur, Randers
- Kronjysk Landboforening
- Randers Lejerforening
- Visit Randers (Visit Aarhus)
- Museum Østjylland/ Randers Stadsarkiv.

De tre politiske repræsentanter kan være medlemmer af miljø- og teknikudvalget, udviklingsudvalget og landdistriktsudvalget. På nuværende tidspunkt er alle tre repræsentanter medlemmer af miljø- og teknikudvalget, og to er desuden medlem af landdistriktsudvalget. Udviklingsudvalget er pt. ikke repræsenteret i bevaringsudvalget.

Årsberetning

Der udarbejdes hvert andet år en rapport om bevaringsudvalgets arbejder. Årsberetningen for 2018-2019 er i bilag 1.

Der er i perioden 2018-19 afholdt 12 bevaringsudvalgsmøder.

Udvalget har drøftet eller behandlet ca. 35 sager, samt foretaget besigtigelser af bevaringsværdige bygninger. Sagerne er benævnt i årsrapporten.

I årsrapporten er der også beskrevet temaer, som udvalget har behandlet i 2018-19.

Økonomi

Bevaringsudvalget har et budget på ca. 70.000 kroner årligt til dækning af besigtigelser, administration, mødeafholdelse, oplysning og formidling, trykkeriomkostninger m.v.

I særlige tilfælde kan udvalget støtte konkrete projekter.

Bilag

Årsberetning 2018-2019 - til politiske udvalg

Punkt 8: Godkendelse af skema C, Randers Boligforening af 1940 afdeling 33

03.02.14-P19-3-19

Resume

Kuben Management har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 33 fremsendt ansøgning om godkendelse af skema C for renovering af 23 boliger i Schousgadekvarteret.

Skema C er steget med 6,1 mio. kr. i forhold til det godkendte skema A og Skema B.

Stigningen finansieres af egen trækningsret. Merudgiften har derfor ingen betydning for Randers kommune eller huslejeniveauet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at skema C godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 33, Schousgadekvarteret, fremsendt skema C til godkendelse i forbindelse med en renovering af i alt 23 lejemål som en del af en helhedsplan for afdelingen.

Før gennemførelse af helhedsplanen bestod afdelingen af i alt 9 ejendomme med samlet 48 lejemål. Ud over en omfattende renovering af afdelingen omfattede helhedsplanen frasalg af i alt 5 ejendomme, indeholdende 25 lejemål. Alle 5 ejendomme er nu solgt, og provenuet er indregnet i helhedsplanen.

Efter gennemførelse af helhedsplanen, og herunder ovenstående frasalg af 5 ejendomme, består afdelingen i dag af 4 ejendomme, beliggende Møllegade 5A og 5B, Markedsgade 7, Markedsgade 7A og Grønnegade 4 og 6 indeholdende i alt 23 lejemål. Det er disse ejendomme, der er blevet renoveret.

Renoveringen indebar gennemgribende skimmelsanering, udbedring af utidssvarende konstruktioner og installationer, ombygning, renovering af klimaskærm samt nye køkkener og/eller bad. 16 af lejemålene er endvidere indrettet efter Landsbyggefondens principper om tilgængelighed.

Projektet har taget udgangspunkt i de gamle 1800-tals bygningers bevaringsværdi og er udarbejdet i dialog med bevaringsudvalget i Randers Kommune. Renoveringen har betydet, at afdelingen kan tilgodese fremtidige lejeres ønsker og behov samt sikre mod utilsigtede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og sundhedsmæssige problematikker.

Skema A og B blev godkendt af byrådet den 12. juni 2017 med en samlet anskaffelsessum på 49,1 mio. kr., fordelt med 41 mio. kr. støttede arbejder og 8.1 mio. kr. ustøttede arbejder.

Skema C er nu modtaget og viser en samlet anskaffelsessum på 55,3 mio. kr. Det vil sige, at der er et merforbrug på 6,2 mio. kr. Merforbruget er relateret til de støttede arbejder og skyldes stigende håndværkerudgifter og større lejetab end først antaget pga. længere byggetid. De ustøttede arbejder har haft et merforbrug på 82.000 kr.

Den forhøjede anskaffelsessum finansieres af boligorganisationen selv med trækningsretsmidler, som er et tilskud, der kan gives til en afdeling.

Merforbruget har ingen betydning for Randers Kommune og den kommunale garanti for det støttede lån på 81,13 pct., som byrådet godkendte d. 12. juni 2017. Det støttede lån er dermed uændret og finansieringen er

dække af afdelingen selv med trækningsretsmidler.

Ved behandling af skema A og B blev der godkendt en huslejereduktion på 100 kr. pr. kvm. pr. år eller et fald på 11,5 pct. Den fremtidige husleje ville dermed udgøre 755 kr. pr. kvm. pr. år. Denne leje er fastholdt og der ses ingen ændringer i huslejeniveauet ved skema C.

Økonomi

Ingen.

Punkt 9: Lukket

82.02.00-Ø54-2-19

Punkt 10: Sagsstyringsliste pr. 10. januar 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 10. januar 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste

Punkt 11: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 16. januar 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 16. januar 2020.