

# Punkt 17: Mulig anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

27.00.00-A00-86-23

## Resume

På byrådsmødet den 18. december 2023 blev sagen med status på byggeriet Neptunhus udsat til næste byrådsmøde (sag 412). I sagen indstillede forvaltningen til, at der blev igangsat en række afdækninger og undersøgelser med henblik på at skabe et beslutningsgrundlag for Neptunhus' fremtidige anvendelse, overblik over de økonomiske konsekvenser og læring om forløbet.

Forvaltningen orienterer i denne sag om status på det arbejde, der er pågået siden december 2023. Sagen skal ses som en supplerende uddybning til den udsatte sag, og skal herunder muliggøre, at der politisk kan træffes beslutning i forhold til den fremtidige anvendelse af bygningerne.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget,

1. at beslutte om bygningerne ved Neptunhus skal anvendes til et dag- og aktivitetstilbud for borgere på socialområdet med tilhørende muligheder for at etablere andre boliger som beskrevet i forvaltningens forslag, eller bygningerne sættes til salg.
2. at uafhængigt af byrådets beslutning om anvendelse af bygningerne ved Neptunhus, finansieres det økonomiske tab, som kan opgøres, som en del af budgetforslaget 2025-2028.

Beslutning fra Økonomiudvalget , 22. januar 2024, pkt. 14:

Et ændringsforslag fra borgmesteren om:

1. At forvaltningen forud for byrådets behandling af sagen udarbejder en beskrivelse der tydeliggør det publikumsorienterede formål med den foreslåede anden anvendelse af bygningerne, og byrådet på den baggrund træffer beslutning om anden anvendelse eller salg.
2. At indstilles godkendt.

blev godkendt.

Østbroen tog forbehold.

Daniel Madié (C) deltog som stedfortræder for Bo Vestergaard (C).

Forvaltningen vil vedhæfte notat til sagen inden byrådsmødet.

## **Beslutning**

Et ændringsforslag fra borgmesteren om at det i sagens 1. ”at” besluttes at bygningerne ved Neptunhus anvendes til et Medborgerhus - med tilhørende ændringer i boligplanen på socialområdet - som beskrevet i sagen blev godkendt.

2. ”at” godkendt jf. økonomiudvalgets indstilling med 28 stemmer for og 2 imod. Imod stemte Østbroen. Beboerlisten undlod at stemme.

Sambehandlet med sag 16.

## **Sagsfremstilling**

På byrådsmødet den 18. december 2023 blev sagen med status på byggeriet Neptunhus udsat til næste byrådsmøde (sag 412). I sagen indstillede forvaltningen til, at der blev igangsat en række afdækninger og undersøgelser med henblik på

at skabe et beslutningsgrundlag for Neptunvejs fremtidige anvendelse, overblik over de økonomiske konsekvenser og læring om forløbet.

Forvaltningen orienterer i denne sag om status på det arbejde, der har pågået siden december 2023, og indstiller til, at der tages stilling, om de nyopførte bygninger skal anvendes på socialområdet til et nyt dags- og aktivitetstilbud eller sættes til salg.

Sagsfremstillingen supplerer den udsatte sag 412 på Byrådsmødet den 18. december 2023. Som det fremgår af sagsfremstillingen for sag 412, ophævede Planklagenævnet byggetilladelsen for bygningerne Neptunhus, da nævnet vurderede, at lokalplanens anvendelsesbestemmelse ikke omfatter en anvendelse til bosted for beboere med udviklingshandicap. Forvaltningen igangsatte derfor lokalplanlægning, men det har undervejs vist sig, at der ikke kan laves en lokalplan med en anvendelsesbestemmelse, der muliggør boligerne og samtidig overholder de gældende støjgrænser for denne type anvendelse. Forvaltningen indstillede dengang følgende til byrådet:

1. der indhentes en ekstern advokatvurdering af sagen med henblik på beslutning om Planklagenævnets afgørelse skal afprøves ved domstolene
2. der igangsættes en kortlægning af mulig alternativ anvendelse af det opførte byggeri

3. der indhentes ejendomsmæglervurdering af mulighed for salg af det opførte byggeri
4. der indledes en kortlægning af muligheden for alternativ placering af 10 institutionsboliger i nybyggeri eller i eksisterende bygninger
5. der udarbejdes en oversigt over de økonomiske konsekvenser
6. der udarbejdes en redegørelse til byrådet om sagens forløb

I mellemtiden har forvaltningen påbegyndt arbejdet med punkterne 2-6, idet stillingtagen til anvendelsen af de opførte bygninger tidsmæssigt har betydning for socialområdets økonomi og tilhørende drift. Forvaltningen har ikke indhentet en ekstern advokatvurdering, jf. punkt 1, da der afventes en politisk beslutning, før dette igangsættes.

Nedenunder beskrives forvaltningens arbejde og fremskridt med de øvrige punkter siden den 18. december 2023.

## 2. Kortlægning af mulig alternativ anvendelse ved opsigelse af eksterne lejemål eller fremtidige byggerier

Forvaltningen har undersøgt, hvorvidt allerede eksisterende lejemål, som de forskellige dele af forvaltningerne har ved eksterne udlejere, vil kunne flyttes ud i bygningerne. Det er forvaltningens vurdering, når der udelukkende tages udgangspunkt i antallet af kvadratmeter, at Autismecenter Randers eller dele af GAIA Museum og Akademi, som i dag bor til leje ved eksterne udlejere, vil kunne anvende bygningerne. Ud fra en nærmere faglig og indholdsmæssig vurdering, vurderer forvaltningen det dog ikke relevant.

For GAIA Museum og Akademi (selvejende) bemærkes det, at særligt museumsdelen profiterer af at ligge bynært og samtidig fordrer en særlig indretning. Derudover vil det være uhensigtsmæssigt at flytte de værksteder, som ligger i GAIA ud til bygningerne ved Neptunhus, da det vil skade den synergi, som skabes ved, at aktiviteterne ved GAIA er samlet i samme bygning. Generelt kan det siges, at GAIA har et publikum og driver en cafe, som netop fordrer den bynære placering. Endvidere vil det reelt være bestyrelsen for GAIA, som vil skulle træffe beslutning om placering.

For Autismecenter Randers gælder det, at centret har brug for flere større lokaler til f.eks. aktiviteter, end bygningerne ved Neptunhus giver mulighed for. Derudover er der behov for en fortsat bynær beliggenhed (Autismecenter Randers ligger i dag i Gudenåcentret), da mange af brugerne - i forhold til brugerne af f.eks. øvrige tilbud på handicapområdet - er selvtransporterende, og dyrker det ungdomsmiljø, som findes i midtbyen. Det er vigtigt for den udvikling, som disse borgere gennemgår, at muligheden for både selvtransport og dyrkelse af bynære ugemiljøer ikke skades ved at flytte Autismecentret væk fra en bynær placering.

### 3. Indhentning af ejendomsmæglervurdering i forhold til muligt salg af opført byggeri

Forvaltningen har indhentet en ejendomsmæglervurdering af bygningerne. Den detaljerede mæglervurdering behandles på lukket punkt (se sag nr. 18), og heraf fremgår også det forventede nettotab for Randers Kommune ved et salg.

Den indhentede mæglervurdering skal tages med forbehold, da den endelige salgspris afhænger af, hvad potentielle købere kan forestille sig at placere i bygningerne, og dermed deres forventede forrentning af bygninger.

Endelig skal det bemærkes, at der ved et salg af bygningerne vil være usikkerhed om, hvem køber bliver, og dermed hvilke typer af aktiviteter, som det eksisterende Botilbud Neptunvej vil få som naboer relativt tæt på. Den ene af de seks bygninger ligger således syv meter fra det eksisterende botilbuds bygninger.

### 4. Bygningerne og udenomsarealerne tilpasses med henblik på, at Randers Kommune anvender bygningerne til dag- og aktivitetstilbud for borgere på socialområdet

Forvaltningen har undersøgt om fremtidige byggerier for de forskellige fagområder kunne placeres i bygningerne ved Neptunhus. Forvaltningen er kommet frem til, at det vil være relevant at anvende bygningerne til dags- og aktivitetstilbud for borgere med handicap.

Der er indhentet notat fra eksternt rådgiver med vurdering af, om anvendelsen ligger inden for formålsbestemmelsen i den gældende lokalplan. Det forventes, at denne vurdering foreligger i slutningen af uge 3 (dagsordenen til økonomiudvalget opdateres med oplysningerne, når vurderingen foreligger).

Forslaget indebærer, at der etableres et dags- og aktivitetstilbud for handicapområdet i de opførte bygninger. Forvaltningen vurderer, at den samlede bygningsmasse er velegnet til formålet, da der er mulighed for både fællesaktiviteter samt mulighed for at tage individuelle hensyn, herunder skærmning.

Forslaget indebærer videre, at bygningerne for det nuværende Aktivitetstilbud Marienborgvej ombygges til seks boliger af typen § 107 (midlertidige boliger) og aktivitetstilbuddet flyttes ud til bygningerne ved Neptunhus. Endvidere indgår det i forslaget, at projektet på Kastanievej 12 (sag nr. 398 på byrådets møde den 18. december 2023) justeres, således at der også etableres § 108 boliger (permanente boliger), og ikke kun § 107 boliger (midlertidige boliger), som det oprindeligt var tiltænkt.

Når det her forslås også at lave § 108 boliger ved Kastanievej 12, skyldes det, at den målgruppe, som stedet skal anvendes til, har brug for et tilbud, som er mere permanent. Samtidig giver det en fleksibilitet, at boligerne på Kastanievej 12 både kan anvendes til midlertidige og permanente boliger.

Placeringen af § 107 boliger ved bygningerne, som huser Aktivitetstilbud Marienborgvej, hænger sammen med, at det nærliggende Botilbud Marienborgvej (ligger på samme matrikel) har erfaringer med at arbejde med borgere med en vis bredde i omfanget af funktionsnedsættelser.

Hvis byrådet beslutter at gå videre med forslaget, vil der skulle gennemføres en høring af dette, og ske en forventningsafstemning med udvalgene og byrådet.

Med budget 2022 vedtog byrådet, at der som led i etableringen af nye botilbud skal ske en forventningsafstemning mellem byrådet og forvaltningen om risikoelementer ved driften af det konkrete tilbud. Modellen for forventningsafstemning ved de konkrete nybyggerier blev godkendt af byrådet på mødet den 21. marts 2022 (sag 121).

Modellen samler op på de forskellige opmærksomhedspunkter, som forvaltningen iagttager, hver gang der skal bygges nyt, og som herefter præsenteres for udvalget og byrådet.

Der vil derfor blive udarbejdet tre forventningsafstemningsnotater for den ændrede brug af 1) Kastanievej 12 til også at indeholde § 108 boliger, 2) dag- og aktivitetstilbuddet ved Neptunhus og 3) ombygningen af Aktivitetstilbuddet Marienborgvej til boliger.

Forventningsafstemningsnotat for de første to ændringer vil i givet fald blive præsenteret i høringsperioden. Det tredje notat lægges først frem i forbindelse med handicaprådets behandling af sagen, som forventes at være i august, da projektet kræver en større projektering.

Forvaltningen vurderer, at der med den beskrevne anvendelse med tilhørende behov for supplerende færdiggørelse og tilpasninger af bygningerne ved Neptunhus samt øvrige afledte ændringer i socialområdets samlede boligplan (Boligplan II) vil være tale om et nettotab på 6 mio. kr. for Randers Kommune. Der er tale om et overslag.

Beløbet skal ses i sammenhæng med, at udgiften for Neptunhus som bygningerne står nu, uden reel anvendelse, udgør cirka 16 mio. kr. for Randers Kommune.

I vedlagte bilag fremgår en uddybning af det samlede forslag og den proces, som igangsættes, såfremt byrådet peger på denne løsning.

Udover ovennævnte har forvaltningen undersøgt alternative muligheder for placering af nybyggeri i kommunen. Til orientering er der i den forbindelse foretaget en reservation af et areal i området ved den eksisterende Dronningborg Hal, der vil muliggøre byggeri, som vil kunne rumme den samme målgruppe som det planlagte Neptunhus. Arealet grænser op til den nye daginstitution i Dronningborg (sydvestlig placering), og der vil kunne være plads til op til 16 boliger og tilhørende fælleshus.

Når der udgår ti boliger som følge af sagen ved Neptunhus, og det er nødvendigt at lave alternative løsninger, vil der vil være behov for en gennemregning af den eksakte påvirkning

på den samlede Boligplan II, og det antal af boliger som oprindeligt var planlagt. Forvaltningen vil på et af de næstkommende socialudvalgsmøder fremlægge en beskrivelse af ændringernes samlede betydning for boligplanen.

#### 5. Oversigt over de økonomiske konsekvenser ved to alternativer

Som det fremgår af denne sagsfremstilling, vurderer forvaltningen, at anvendelsen af bygningerne til dag- og aktivitetstilbud vil medføre et nettotab på 6 mio. kr. for Randers Kommune. Det forventede nettotab ved et salg fremgår af det lukkede punkt, sag nr. 18.

Såfremt byrådet beslutter at gå videre med forslaget om indretning af dags- og aktivitetstilbud i bygningerne ved Neptunhus, vil forvaltningen udarbejde en mere detaljeret vurdering af betydningen for økonomien i Boligplan II. Denne forventes i givet fald afrapporteret som en del af den ovennævnte sag til socialudvalget.

#### 6. Samlet redegørelse til byrådet om sagens forløb

Forvaltningen har påbegyndt en samlet redegørelse over sagens forløb. Desuden har forvaltningen påbegyndt udarbejdelsen af yderligere to redegørelser. Den ene samler op på støjberegningerne, og den anden beskriver, hvorfor det ikke er muligt at lave en lokalplan, der retligt lovliggør boligerne. Det har ikke været muligt at færdiggøre redegørelsen og notaterne forud for fremsendelsen af nærværende sag.

Forvaltningen vil på den baggrund - afhængigt af beslutningerne truffet i den udsatte sag om status vedr. Neptunhus fra byrådets mødet den 18. december 2023 - udarbejde en opfølgende sag til byrådet, der følger op på de elementer, som ikke endnu er belyst.

### **Økonomi**

Uanset valg af løsning vedrørende fremtidig anvendelse af bygningerne ved Neptunhus forventes forløbet, som ovenfor beskrevet, at resultere i et økonomisk tab for Randers Kommune.

Uafhængigt af byrådets beslutning om valg af løsning, foreslår forvaltningen, at det økonomiske tab, som kan opføres, finansieres som en del af budgetforslaget 2025-2028. Det vil i praksis sige, at beløbet forlods fratrækkes det økonomiske råderum, som kan opføres i den kommende budgetlægning.

### **Bilag**

Forklæde til uddybende materiale til sagen om anden anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

Uddybende notat om fremtidig anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

Notat om fremtidig anvendelse - juridisk vurdering

Beskrivelse af socialområdets alternative anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

BDO notat - håndtering af provenu.pdf