

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 09-03-2023

Mødedato Torsdag d. 09. marts 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Mødedeltagere Claus Berggren, Karen Lagoni, Steen Bundgaard, Anders Henrik Jensen, Daniel Madié, Mogens Nyholm, Peter Møller Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Biosfæren - Center for Biodiversitet - status og fremadrettet.....	3
Igangsætning af kommuneplantillæg for detailhandel.....	5
Samlet behandling af otte forespørgsler på etablering af dagligvarebutikker i Randers by.....	7
Fordebat for byudvikling på Brotoften - behandling af høringsvar.....	11
Igangsætning af planlægning for nyt højlager i erhvervsområdet ved Frederiksdalvej.....	16
Igangsætning af planlægning for tæt-lave boliger ved Ahornvej i Øster Bjerregrav.....	18
Lokalplan 731 for Boligområde ved Ribevej i Randers SV og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 – En	21
Anlægsbevilling Justesens Plæne.....	23
Byggemodning Butikstorvet i Fårup.....	25
Projekt for etablering af signalanlæg på Danish Crown Vej, Sdr. Borup.....	26
Midler til ombygning af krydset Århusvej/Grenåvej.....	28
Godkendelse af frasalg af ejendomme i almen boligforening.....	30
Godkendelse af opførelse af 32 almene boliger i Harridslev.....	32
Udbud af Engelsholmvej 19, 8940 Randers SV.....	34
Steen Bundgaard (Socialdemokratiet) - vedr. genbehandling af projektforslag fra Øster Tørslev.....	35
Gensidig orientering.....	36

Punkt 20: Biosfæren - Center for Biodiversitet - status og fremadrettet

24.10.05-P20-1-21

Resume

Den 26. august 2021 bevilligede det daværende Udviklingsudvalg 300.000 kroner fra Erhvervs- og udviklingspuljen til et forprojekt indeholdende en samlet forretningsplan samt visualisering for Biosfæren - Center for Biodiversitet.

Biosfæren - Center for Biodiversitet skal være et nationalt demonstrationscenter samt samlingssted for bevaring og fremme af biodiversitet og genetiske ressourcer beliggende i det gamle jernstøberi på Hvidmøllevej. Forprojektet er nu afsluttet, og der foreligger en samlet forretningsplan, et overordnet budget samt en visualisering af demonstrationscenteret Biosfæren. Arbejdet præsenteres på mødet.

På baggrund af det udviklede materiale ønskes erhvervs- og planudvalgets opbakning og mandat til den videre fundraising proces, således planerne for Biosfæren - Center for biodiversitet kan realiseres i Randers. Projektet har støtteerklæringer fra universiteter, interessenter mv. og har tillige afprøvet konceptet ved enkelte fonde og fået positive tilbagemeldinger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at præsentationen af forprojektet for Biosfæren - Center for biodiversitet tages til efterretning
2. at forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med realiseringen af Biosfæren - Center for biodiversitet
3. at udvalget godkender, at Randers Jernstøberis bygninger på Industrivej 1 fortsat stilles til rådighed for projektet uden beregning.

Beslutning

1. at taget til efterretning
2. og 3. at godkendt.

Sagsfremstilling

En projektgruppe med deltagere fra Randers Kommune, Region Midtjylland, flere forskningsinstitutioner og frivillige interessenter har gennem en årrække arbejdet på at få oprettet et nationalt center for biodiversitet i Randers, benævnt Biosfæren - Center for biodiversitet. Biosfæren - Center for biodiversitet planlægges til at blive såvel et demonstrationscenter som et nationalt samlingssted for bevaring og fremme af biodiversitet og genetiske ressourcer.

Biosfærens mål er at være katalysator for en fælles bevaringsindsats, hvor forskningsbaseret viden og generisk materiale omsættes til reel og målbar handling. Gennem forskellige aktiviteter og indsatses gøres arbejdet for fremme af biodiversitet tilgængelig for borgere, forskere, virksomheder og offentlige institutioner og fremmer og formidler derved et bredspektret bevaringsarbejde.

Perspektivet er både globalt og lokalt, da mange udfordringer, aktiviteter og løsningsmodeller går på tværs af landegrænser.

Biosfæren beskæftiger sig med seks forskellige områder:

- Unesco Biosphere Reserve Gudenå- Randers Fjord - Et Unesco biosfære område er kendetegnet ved en natur i verdensklasse og en sjælden rigdom af særlig sårbare dyre- og plantearter, som indgår i nationale og internationale lister over truede arter. Der arbejdes på at få udpeget Gudenådalene til Unesco Biosphere Reserve. Region Midtjylland har led på indsatsen.
- Kryo- og brugsgebank - Der arbejdes med nedfrysning af levende cellelinjer af såvel globalt truede dyrearter som vilde arter fra Danmark samt bevaringsværdige danske husdyrracer og plantesorter
- Forskning og innovation - Biosfæren skal være et samlingssted for forskning i biodiversitet, der skaber rammerne for en mere bredspektret og tværfaglig tilgang til bevaring af biodiversitet

- Fødevareremærket ORIGINAL - Der arbejdes med forbrugergenereret bevaring af gamle sorter og racer via viden, synliggørelse og efterspørgsel på bevaringsværdige gamle grøntsagssorter, kornsorter og husdyrsracer
- Frivilligt netværk og co-creation - Der arbejdes på at dele af bevaringsarbejdet skal foregå via frivillige netværk og co-creation, herunder skal der opbygges en brugs
- Formidlingscenter Biosfæren - Der arbejdes på en fysisk lokation med rammerne til bevaring, forskning, innovation, vidensdeling, co-creation, events mv. Centeret er planlagt til at ligge placeret i det gamle jernstøberi.

I august 2021 bevilligede det daværende Udviklingsudvalg 300.000 kroner fra Erhvervs- og udviklingspuljen til et forprojekt indeholdende en samlet forretningsplan samt visualisering for Biosfæren - Center for Biodiversitet. Arbejdet er nu til endebragt og der foreligger en forretningsplan, budget mv. vedhæftet nærværende sag som bilag. Materialet vil blive præsenteret på mødet.

Biosfæren er budgetteret til en samlet pris på ca. 75 millioner kroner. (Budgettet er lavet baseret på tal inden energikrise og inflation)

Der er konservativt estimeret 25.000 besøgende årligt. De besøgende vil bestå af skoleklasser, naturturister, erhvervsgæster, lokale mv.

For at demonstrationscenteret Biosfæren -Center for Biodiversitet bliver økonomisk bæredygtigt, er regnskabet baseret på et offentligt driftstilskud på 2 millioner kroner årligt samt et tilskud til den fysiske opførelse. En mulighed er også at der tilvejebringes statslig medfinansiering, da der er tale om et center af national betydning.

Det bemærkes, at Randers Kommune alene vil have lovhjemmel til at støtte dele af centerets aktiviteter, hvilket vil blive nærmere belyst i processen frem til eventuel beslutning om støtte.

Økonomi

Der er for nu ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen, men på sigt vil det medføre driftstilskud samt tilskud til Biosfærens fysiske realisering.

Den 26.8 2021 blev der bevilliget en 3 årig projektperiode, hvor Industrivej 1 blev stillet til vederlagsfrit rådighed for projektet. Der blev dengang afsat midler til at holde bygningen ved lige i perioden. Såfremt rådighedsperioden forlænges, kan der blive tale om yderligere udgifter

Bilag

Biosfæren -Center for biodiversitet_EPU_09032023_Visualisering

Biosfæren-Center for biodiversitet_EPU_03092023_Biosfæren Grundfortælling, budget mv

Punkt 21: Igangsætning af kommuneplantillæg for detailhandel

01.02.03-P15-2-23

Resume

Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune skal omsættes til konkret planlægning i form af Forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 for detailhandel. Kommuneplanens mål og retningslinjer tilpasses de politiske beslutninger afledt af konklusioner og anbefalinger i Detailhandelsanalyse 2022 .

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at udarbejdelse af Forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 for detailhandel sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for. Peter Møller Kjeldsen undlod at stemme og begærede sagen i byrådet med standsningsret.

Et ændringsforslag fra Mogens Nyholm om, at ved placering af dagligvarebutikker skal kriteriet om, at det styrker bylivet i bydelene være mere centralt og tungtvejende i de forvaltningsmæssige afgørelser indgå som en ekstra bullit, jf. vedlagte mail, blev ensstemmigt godkendt.

Sagsfremstilling

Udvalget blev på mødet 8. december 2022 orienteret om Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune. På samme møde præsenterede COWI rapportens konklusioner og anbefalinger. På baggrund af COWI's præsentation blev et temamøde for hele byrådet besluttet. Temamødet afvikles forud for dette udvalgsmøde.

Udvalget besluttede ligeledes på mødet 8. december 2022, at forvaltningen i første kvartal 2023 skulle fremlægge forslag til igangsætning af tillæg til Kommuneplan 2021. Tillægget skal sikre, at analysens resultater og efterfølgende politiske prioriteringer indarbejdes i kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel.

Igangsætning af forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 for detailhandel

På baggrund af konklusioner og anbefalinger i Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune vil forvaltningen indstille, at følgende temaer indarbejdes i Kommuneplan 2021 ved et tillæg, således at:

- der formuleres en målsætning for en "Randers-midtbymidby-først-politik",
- der formuleres en ny parkeringsnorm for dagligvarebutikker i Randers Midtby (gældende for den del af bymidtens centergeometri, der ligger inden for 'Centerringen'),
- der sættes nye mål for den minimale og maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer i Aflastningsområde Paderup,
- detailhandelsrammen for det samlede maksimalt tilladte butiksareal i Bydelscenter Ydervang udvides, så arealet matcher den eksisterende bebyggelse til detailhandel i området,
- Bydelscenter Over Hornbæk bliver omklassificeret til et lokalcenter
- Kommuneplanens retningslinje En. 1 og En. 2 for enkeltstående butikker justeres i overensstemmelse med Planloven, så udvalgsvarebutikker ikke må placeres udenfor de eksisterende centerområder,
- Der formuleres en retningslinje for 'indfaldsveje til Randers', der skal fastlægge en række principper for udlæg af dagligvarehandel langs indfaldsvejene. Enkeltstående dagligvarebutikker langs indfaldsvejene skal placeres, hvor der er god tilgængelighed for gående og cyklende og sådan, at butikken underordner sig områdets arkitektur og byrum.

Fordebat

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

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projekt og hovedspørgsmål.

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

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Videre proces

Hvis udvalget igangsætter planlægning for kommuneplantillægget, vil forvaltningen udarbejde fordebat og forslag til tillæg, samt screene planlægningen for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

EPU_09.03.23_pkt21_bilag1_ændringsforslag

EPU_09.03.23_pkt21_bilag2

EPU_09.03.23_pkt.21_bilag3

EPU_09.03.23_pkt.21_bilag4

EPU_09.03.23_pkt.21_bilag5

PP_epu_09.03.23_dialog med cityforeningen

Punkt 22: Samlet behandling af otte forespørgsler på etablering af dagligvarebutikker i Randers by

01.02.05-G01-17-23

Resume

Forvaltningen har i perioden op til og under udarbejdelsen af Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune, været i dialog med en række udviklere vedrørende etablering af nye dagligvarebutikker. Der opleves stor interesse for at lave flere dagligvarebutikker, og forvaltningen har på nuværende tidspunkt modtaget 8 projekter.

Detailhandelsanalysen viser grundlag for 3-4 ekstra dagligvarebutikker frem mod 2034. Eksisterende dagligvarebutikker kan forventes at skulle ombygges eller lukkes i takt med at kravene til butikskoncepter og lignende ændrer sig. Imødekommes alle de indsendte projekter vil muligheden for dagligvarebutikker de efterfølgende år være fraværende. Forvaltningen giver derfor på mødet en status på de modtagne forslag, så udvalget træffer beslutning ud fra et samlet overblik.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke igangsættes planlægning for yderligere dagligvarebutikker på dette tidspunkt. Det bemærkes dog, at projektet med dagligvarebutik på Brotoften behandles i sagen Behandling af høringssvar fra fordebat Brotoften.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at placering af ny dagligvarebutik ved Nordskellet, Randers NV afventer udbygning af næste etape af boligbyggeri ved Nordskellet,
2. at en eventuel udbygning og lokalisering af byområdets dagligvareforsyning omkring Hadsundvej 164, Randers NØ afventer Ringboulevardens forlængelse samt udbygningen ved Bjellerup Ladegård,
3. at udbygningen af dagligvareforsyningen i Over Hornbæk afventer udbygningen i den vestlige del af Over Hornbæk, og at det i den forbindelse besluttet om Gl. Viborgvej 54 i Over Hornbæk er den rette placering,
4. at der følges med i udviklingen ved Udbyhøjvej (tidl. Dronningborg Maskinfabrik) med henblik på, at få indpasset en enkeltstående dagligvarebutik på 1.200 m² til lokal forsyning, når befolkningsgrundlaget er til stede,
5. at projektet på Brotoften behandles i forbindelse sag om 'Behandling af høringssvar fra fordebat Brotoften',
6. at der ikke gives mulighed for en fuldsortimentsbutik på Slagterigrunden, Randers SV,
7. at der ikke gives mulighed for en dagligvarebutik ved Århusvej 62, Randers SV,
8. at planlægningen for en eventuel enkeltstående dagligvarebutik i Munkdrup kan undersøges på længere sigt.

Beslutning

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Udvalget blev på mødet 8. december 2022 orienteret om Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune. Udvalget fik på samme møde en præsentation af rapportens konklusioner og anbefalinger ved COWI. Som led i sagens behandling blev udvalget ligeledes orienteret om, at rapportens indhold ville danne grundlag for forvaltningens dialog med udviklere om ny planlægning for konkrete dagligvarebutikker.

Forvaltningen har ført dialog med flere udviklere om etablering af enkeltstående dagligvarebutikker både før og under udarbejdelsen af Detailhandelsanalyse 2022. Med baggrund i detailhandelsanalysens konklusioner og anbefalinger ønsker udviklerne af otte projekter til dagligvarebutikker en konkret politisk stillingtagen til det enkelte projekt.

Stillingtagen til konkrete forespørgsler på etablering af dagligvarebutikker

Jævnfør Planloven kan der etableres enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.200 m² udenfor kommunens centerområder (f.eks. lokal- og bydelscentre, aflastningscenter og bymidter), hvis det ved en analyse bl.a. kan dokumenteres, at der er et lokalt kundegrundlag med et behov og en økonomi, som kan understøtte en dagligvarebutik. Kundestrømme fra forbigående biltrafik på omkringliggende veje kan derimod ikke medregnes i butikkens kundegrundlag/økonomi.

Derfor skal der jvf. 'Vejledning om detailhandelsplanlægning' altid redegøres for eksisterende butiksareal og omsætning, behov for nybyggeri og omdannelse, konsekvenser for øvrige butikker/opland, hvordan planlægningen fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud, og endelig for tilgængelighed og trafikafvikling for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder. Redegørelseskravene skyldes, at der er mange aktører, som har interesse for detailhandelsplanlægningen, f.eks. byens borgere, købmænd, butiksejere og investorer samt ejendomsrådgivere og developere.

Behovsberegninger i Detailhandelsanalyse 2022 vurderer, at der er grundlag for 3-4 ekstra dagligvarebutikker frem mod 2034. Eksisterende dagligvarebutikker kan forventes at skulle ombygges eller lukkes i takt med, at kravene til butiksconceper o.lign. ændrer sig. Imødekommes alle de indsendte projekter, vurderes adgangen for yderligere dagligvarebutikker de efterfølgende år at være opbrugt.

Med baggrund i de enkelte forespørgsler gennemgår forvaltningen i det følgende hvert enkelt projekt. Vurderingen er baseret dels på Kommuneplan 2021 og dels på konklusioner og anbefalinger i Detailhandelsanalyse 2022.

1) NORDSKELLET - Randers NV, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en enkeltstående dagligvarebutik på den sydlige hjørnegrund, hvor Borup Kirkevej møder Nordskellet, se bilag 1.

Projektet har store ligheder med det forslag til en ny dagligvarebutik, som virksomheden indsendte i forbindelse med høringen på forslag til Kommuneplan 2021 for Randers Kommune. Dette indeholdt en enkeltstående dagligvarebutik på 1.200 m² umiddelbart vest for rundkørslen ved Mariagervej/Nordskellet, blot 200 m fra det nuværende forslag.

I forbindelse med kommuneplanens endelige vedtagelse 14. juni 2021 blev det politisk besluttet at afvente konklusioner og anbefalinger i den kommende detailhandelsanalyse for Randers kommune.

Vurdering: Behovsberegningen fra Detailhandelsanalyse 2022 indikerer ikke, at der for nuværende er et konkret behov/underforsyning i forhold til dagligvarer i det nordlige Helsted.

Forvaltningen anbefaler derfor, at placering af en eventuel ny dagligvarebutik afventer næste etape ved Nordskellet, hvor indledende dialog forventes påbegyndt medio 2023. En kommende dagligvarebutik anbefales placeret tættere på de nye boligudstyknings ved Nordskellets næste etape.

2) HADSUNDVEJ 164 - Randers NØ, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en enkeltstående dagligvarebutik, der er placeret på ejendommen Hadsundvej 164 umiddelbart nordøst for rundkørslen ved Ringboulevarden/Hadsundvej, se bilag 2.

Vurdering: Projektet er placeret i et nuværende erhvervsområde, og placeringen vurderes ikke at være optimal i forhold til de boligområder, som butikken primært skal betjene. Butikken vil blive afskåret af henholdsvis Hadsundvej og en kommende forlængelse af Ringboulevarden, uanset at området måtte få nye stiforbindelser.

Forvaltningen anbefaler derfor, at en eventuel udbygning og lokalisering af byområdet dagligvareforsyning afventer Ringboulevardens forlængelse samt udbygningen ved Bjellerup Ladegård. Derudover er det forventningen, at rundkørslen ved Ringboulevarden/Hadsundvej bliver afløst af et regulært firbenet lyskryds, der kan tilvejebringe en sikker passage for bløde trafikanter. Etablering af dagligvarebutik på lokaliteten bør også afvente erhvervslokaliseringsstrategien i forhold til eventuel transformation af erhvervsområdet.

3) GL. VIBORGEJ 54 - Over Hornbæk, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en dagligvarebutik, der er placeret på ejendommen Gl. Viborgvej 54 umiddelbart nord for den nuværende REMA 1000 i bydelscenter Hornbæk. Projektforslaget ligger delvist udenfor bydelcentrets afgrænsning, og en realisering af projektet vil derfor kræve udarbejdelse af både kommuneplantillæg og lokalplanforslag, se bilag 3.

Vurdering: Forvaltningen vurderer, at Lokalplan 620 i forvejen udlægger ejendommen til offentlige (idræts)formål, hvilket betyder, at kommunen har hjemmel til at erhverve grunden, når behovet opstår. Det er væsentligt at fastholde arealer til rekreativ anvendelse, således væksten imødekommes klogt.

Der er tidligere blevet givet afslag på udvidelse af butikken Kjøllevej fra ca. 1.000 m² til ca. 1.200 m². Idrætsforeningen var ikke interesseret i at afgive jord, og derudover forudsatte det en ny lokalplan. Samtidigt indikerer behovsberegningen i Detailhandelsanalyse 2022, at der hverken er behov eller efterspørgsel på øget dagligvareforsyning i dette lokalområde for nuværende.

En ny dagligvarebutik i nærheden til den fremtidige boligudvikling i det vestlige Over Hornbæk, f.eks. vest for Overvænget ned mod Gl. Viborgvej kan være en mulighed, når nye indbyggere begynder at flytte ind. Hermed vil dagligvareforsyningen i Over Hornbæk blive spredt i byen til gavn for borgernes nærhed til en lokal dagligvareforsyning. Denne placering vil desuden give en høj dækningsgrad i forhold til kunder, der ikke kan eller ønsker at benytte bil.

En udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik kan være en mulighed, men det forudsætter ny planlægning. Der er mange ønsker om ny planlægning.

4) UDBYHØJVEJ - Dronningborg, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Der blev i forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplan 2021 indsendt et forslag, der omhandlede etablering af en enkeltstående dagligvarebutik i det østlige Dronningborg ved Dronningborg Hallen. Forslaget blev ikke imødekommet i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021 juni 2021.

Vurdering: Efterfølgende har behovsberegningen i Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune belyst, at det på grund af den forventede befolkningstilvækst i Dronningborg i perioden frem mod 2034 bør overvejes at etablere en enkeltstående dagligvarebutik i området ved den tidligere Dronningborg Maskinfabrik. Etablering kan ske i takt med at området udvikles, og når de nye indbyggere begynder at flytte ind i området.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der følges med i områdets udvikling med henblik på at få indpasset en enkeltstående dagligvarebutik på 1.200 m² til lokal forsyning, når befolkningsgrundlaget er til stede. En kommende dagligvarebutik skal underordne sig områdets arkitektur og byrum.

5) BROTOFTEN - Randers SV, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en enkeltstående dagligvarebutik, der ønskes placeret ved Støberigade på hjørnet ved lysreguleringen mod Århusvej. Se bilag 4.

Vurdering: Den konkrete sag behandles i forbindelse med 'Behandling af hørings svar fra fordebat Brotoften' på nærværende dagsorden for erhvervs- og planudvalgsmødet 9. marts 2023.

6) SLAGTERIGRUNDEN - Randers SV, fuldsortimentsbutik på min. 2.000 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en samlet plan for udvikling af 'slagterigrunden' mellem Strømmen, Halkiersgade og Grenåvej, der indeholder boliger, erhverv og detailhandel med bl.a. et ønske om at etablere en dagligvarebutik, se bilag 5.

Der blev i forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplan 2021 indsendt et høringssvar, der omhandlede ønsket om at etablere en fuldsortimentsbutik tæt på midtbyen. Forslaget blev ikke imødekommet i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021.

Vurdering: Forvaltningen vurderer, dels på baggrund af høringssvaret til Kommuneplan 2021 og dels med baggrund i konklusioner og anbefalinger i Detailhandelsanalyse 2022, at en fuldsortimentsbutik ikke kan anbefales på denne placering.

7) ÅRHUSVEJ 62 m.fl. - Randers SV, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en enkeltstående dagligvarebutik, der ønskes placeret på ejendommene Århusvej 62, Holstebrovej 1-5 og Vorup Kirkevej 4-6, se bilag 6.

Der har tidligere været forespørgsler på placering af enkeltstående dagligvarebutikker på Århusvej f.eks. på hjørnet af Århusvej og Valdemarsvej. Med undtagelse af Århusvej 102, hvor Netto blev etableret i 2017 efter den tidligere Kiwi, så er øvrige forespørgsler blevet forkastet.

Vurdering: Behovsberegningen i Detailhandelsanalyse 2022 dokumenterer, at der ikke er behov for dagligvarebutikker i dette område af Randers by. Forvaltningen vurderer i øvrigt at beboere i området ved Århusvej 62 i forvejen har en tæt adgang til dagligvarer fra henholdsvis Århusvej 102 og øvrige dagligvarebutikker i bydelscentrene i Vorup og Krstrup.

Forvaltningen anbefaler derfor, at planlægningen for en enkeltstående dagligvarebutik på Århusvej 62 m.fl. ikke imødekommes.

8) MUNKDRUPVEJ - Munkdrup, dagligvarebutik på 1.200 m²

Beskrivelse: Projektet omhandler en enkeltstående dagligvarebutik, der ønskes placeret ved Munkdrupvej op mod rundkørslen ved den nordgående frakørsel 43, Sdr. Borup, se Bilag 7.

Med den ønskede placering vil butikken ligge meget perifert i forhold til områdets nuværende boligbebyggelse, foruden at områdets boligudstyknings på mellemlangt sigt ikke forventes at ville indeholde et tilstrækkeligt kundegrundlag.

Vurdering: Detailhandelsanalyse 2022 giver følgende anbefaling vedr. Munkdrup: *"Da der er et meget begrænset befolkningsgrundlag i Munkdrup-området i dag anbefales det at vente med en dagligvarebutik i Munkdrup-området til sent i perioden frem mod 2034, hvor befolkningstallet er vokset til et niveau, der giver grundlag for en ny butik. En dagligvarebutik i Munkdrup-området kan tænkes som en lokal butik, der betjener de lokale beboere med korte gang- og cykelafstande, nærhed til fremtidig offentlig service i området og nærhed til stoppested for en fremtidig BRT-bus".*

Forvaltningen anbefaler derfor, at planlægningen for en eventuel enkeltstående dagligvarebutik i Munkdrup kan undersøges på langt sigt i forbindelse med en konkret analyse, og med hensyntagen til at butikken placeres i forbindelse med fremtidig offentlig service og nærhed til stoppested for en eventuel fremtidig højklasset kollektiv transport.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

- (A) Nordskellet
- (B) Hadsundvej 164
- (C) Gl. Viborgvej 54
- (E) Brotoften
- (F) Slagterigrunden
- (G) Århusvej 62
- (H) Munkdrup

Punkt 23: Fordebat for byudvikling på Brotoften - behandling af høringsvar

01.02.05-P16-24-22

Resume

Erhvervs- og planudvalget har 17. november 2022 igangsat planlægning for et nyt område med blandede byfunktioner ved Brotoften i Randers. Planlægningen indebærer Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2021, byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan.

Den igangsatte planlægning tager udgangspunkt i en konkret ansøgning fra Arealudviklingsselskabet Flodbyen P/S (AUS). Der er ansøgt om en byggeretsgivende lokalplan for et større boligområde bestående etageboliger i form af 'Gudenåboliger', parkeringshus i 4 etager med erhverv/detail i stueplan, et dige til klimatilpasning, og et offentligt naturområde langs åen. Rammelokalplanen skal omfatte 'Engboliger', der for nuværende udelukkende er overordnet beskrevet.

Der har været fordebat fra den 6. december 2022 til den 10. januar 2023. Der er indkommet i alt 21 forskellige høringsvar, som især relateres til bebyggelsens tæthed, trafikale forhold, disponering, barrierer effekt mod Gudenåen og anvendelse samt dispensation til åbeskyttelseslinjen.

Inden der udarbejdes en lokalplan og screening for miljøvurdering, skal der ske yderligere afklaring af flere forhold. Der skal træffes politisk beslutning om, hvorvidt kommunen skal gå videre med en planlægning for projektet i den ansøgte form, eller om der skal ske tilrettelser på baggrund af bl.a. indgivne høringsvar.

Der skal tages politisk stilling til områdets fremtidige anvendelse og funktioner herunder placering af p-hus og dagligvarebutik, bebyggelsens højder og tæthed, disponering og omfang i forhold til bagvedliggende by, ådal og åbeskyttelseslinje.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til besvarelse af de indkomne høringsvar godkendes
2. at der planlægges for boliger og p-hus
3. at der planlægges for en dagligvarebutik
4. at bygningernes højder som ansøgt kan være op til kote +18,3 m
5. at bygningernes indbyrdes afstand forøges ved at reducere antallet af bygninger
6. at sigtelinjer fra bagvedliggende by herunder særligt fra Blegen respekteres
7. at der gives plads til rig og vild natur indenfor åbeskyttelseslinjen, og at begrønning sker med hjemhørende arter
8. at de trafikale forhold belyses yderligere - herunder støj

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for. Peter Møller Kjeldsen stemte imod.

Peter Møller Kjeldsen udtalte følgende:

ØSTBROEN stemmer imod forslaget, da vi ønsker 100% overholdelse af reglerne om åbeskyttelseslinje (uden ansøgning om dispensation). Vi er imod placering af et stort p-hus, der på byens vigtigste indfaldsvej kraftigt hæmmer udsigt til Gudenåen, Den

Blå Bro og Regnskoven, og vi er imod placering af dagligvarebutik jf. den nye detailhandelanalyse.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 17. november 2022 igangsat planlægning for Forslag til tillæg til kommuneplan 2021 og lokalplan for et nyt område med blandede byfunktioner ved Brotoften i Randers. Udviklingsplanen for Flodbyen realiseres gennem flere kommuneplantillæg og i flere lokalplaner, da flere komplekse forhold skal detaljeres og afklares de kommende år.

Den første lokalplan er for en ny bydel, Brotoften, centralt i Randers by. Den nordligste del af lokalplanen bliver til en byggeretsgivende lokalplan. Øvrige arealer på Brotoften udlægges som rammelokalplan til boligformål i form af etagebebyggelse i 3-4 etager, samt areal til parkering, vandhåndtering og klimatilpasning.

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal fastlægge overordnede rammer for fremtidig anvendelse af området, herunder principper for trafik, natur, bebyggelse, sigtelinjer og vandhåndtering

Der har i december 2022 og januar 2023 været afholdt en fordebat for tillæg til kommuneplanen på baggrund af en konkret ansøgning fra Arealudviklingsskaber Flodbyen P/S (AUS).

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 5 uger fra

den 6. december 2022 til den 10. januar 2023. Materiale fra fordebatten er i bilag 1.

Der er indkommet 21 hørings svar, som kan ses i bilag 2

Forvaltningens forslag til besvarelse af de indkomne hørings svar ses i bilag 3.

Hørings svarene er behandlet under følgende emner:

A.Områdets anvendelse

B.Bebyggelsens disponering, højder og omfang

a.Gudenåboliger

b.Parkeringshus

c.Udsyn og sigtelinjer

C.Å-beskyttelseslinjen

D.Natur

E.Detailhandel

F.Trafikale forhold

a. Stiforbindelser: Gangbro på vestsiden af Randers bro

b. Stiforbindelse under Århusvej

c. Trafikale problemer i krydset ved Århusvej

d. Behov for parkering

G. Øvrige bemærkninger

a. Økonomi

Flere hørings svar omhandler indsigelser imod bebyggelsens tæthed, disponering, barriere effekt mod Gudenåen, trafikale forhold og anvendelse. Herunder at ansøgt projekt tilsidesætter sigtelinjer, åbeskyttelseslinjen, udsyn og landskabelige hensyn, at bebyggelsen og parkeringshus blokerer for udsyn over ådal, at bebyggelsens højder bør sænkes og placeres anderledes, så udsyn og natur respekteres, at gangbro tværs af Århusvej skal indtænkes, at området bør udlægges til mere natur mm. Ligeledes er der hørings svar omkring detailhandlen på Brotoften og dens effekt på midtbyen.

Flere hørings svar indeholder, at der skal være rum og plads til, at alle kan komme tæt på naturen, da det vil være til glæde for byens borgere. Der peges på, at naturområdet skal have plads til at udvikle sig, så områdets unikke natur får gode vækstbetingelser. En borger skriver, at det er et godt projekt, men at det kan blive endnu bedre.

Borgermøde

Der har været afholdt borgermøde 4. januar 2023 med ca. 60 deltagere. På mødet fremlagde forvaltningen hovedprincipperne i ansøgte projekt, områdets eksisterende kommuneplanrammer, bindinger og hensyn, samt overblik over videre proces.

Efterfølgende blev der stillet spørgsmål og en række emner blev drøftet; Trafik, parkeringshus, krav til antal p-pladser, mere natur i området, hensyn til åbeskyttelseslinje, husenes højder, anvendelse, boligantal, tilgængelighed.

Forvaltningens præsentation på borgermødet ses i bilag 4.

AUS har efter den indledende igangsætningssag og debat indsendt supplerende materiale til yderligere belysning af bl.a. bygningshøjder, parkering, opholdsareal, se bilag 5.

Udtalelse fra §17 stk. 4 udvalget for Bæredygtighed

Det er besluttet af Randers Byråd, at Randers kommunes nye §17 stk. 4 udvalg for Bæredygtighed skal afgive udtalelser i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for Flodbyen Randers. §17 stk. 4 udvalget for Bæredygtighed har på møde 7. februar 2023 drøftet bæredygtighedselementerne i det ansøgte projekt.

Udtalelse fra §17 stk. 4 udvalget for Bæredygtighed, se bilag 6

Forvaltningens vurdering

Der skal træffes en politisk beslutning om, hvorvidt kommunen skal gå videre med en planlægning for projektet som ansøgt, eller om der skal ske tilrettelser på baggrund af bl.a. indkomne hørings svar. Nedenstående vurderinger tager udgangspunkt i de hørings svar, som der er indkommet i fordebatten samt forvaltningens vurderinger af disse.

Anvendelse:

Der er en del hørings svar, hvor der forslås anden anvendelse til området herunder, at området udnyttes til rekreative anvendelse fremfor parkeringshus og boliger. Der er ønsker om mere grønt og mindre byggeri, at parkering gemmes væk under jorden, at området udnyttes til anvendelse, der kommer almenvellet til gode. Der peges på, at detailhandel vil ødelægge bymidten.

Brotoften er et af de sidste større ubebyggede arealer i centrum af Randers, og med en offentlig anvendelse som parkeringsplads, cirkusplads med mere har arealet spillet en stor rolle i byen de seneste år. Både som mødested for aktiviteter og som indgangsparti til byen. Alle ændringer vil derfor betyde noget for eksisterende borgere og brugere i området, også i forhold til oplevelsen omkring byens centrum, og ved ankomst til byen fra syd - med åen og fjorden. Ved planens gennemførelse vil arealet nord for diget til Gudenåen blive omdannet fra en grusbelagt parkeringsplads til grøn korridor bestående af natur.

Byrådet besluttede med udviklingsplanen, at etableringen af boliger på arealerne omkring bymidten ville være

løftestang for yderligere investeringer i byen, ligesom flere borgere tæt på byen vil medvirke til at understøtte byens funktioner. Anvendelse til detail og parkeringshus er en væsentlig ændring i forhold til Udviklingsplanen og områdets kvalitetskrav.

Forvaltningen indstiller, at der planlægges for boliger og p-hus, samt at der tages stilling til etablering af detailhandel.

Bebyggelsens disponering, højder og omfang:

I høringssvarene udtrykkes der bl.a. bekymring for, hvor stort byggeriet bliver i området, at husene vil skærme for udsyn til by og ådal, at husenes udformning ikke harmonerer med Gudenånaturen.

Det ansøgte projekt vil skabe et markant nyt billede af byens overgang fra by til ådal. Fotostandpunkterne viser, at bebyggelsesstrukturen vil påvirke ålandskabet væsentligt. Det gælder uanset om området betragtes fra nord (Randers by og åen), syd (Vorup), øst (Århusvej, Grenåvej, Randers Bro) og fra vest Vorup enge. Fotostandpunkter viser, at et større bygningsanlæg i 4 etager med p-hus og detailhandel i stueplan på hjørnet ved Århusvej og etagebebyggelse i 4-5 etager nærmest åen vil ændre områdets by- og landskabsmæssige sammenhænge væsentligt. Bebyggelsen vil påvirke og skærme for kig fra Vorup ind over Gudenå og midtby, samt fra nordsiden af åen ved Justesens Plæne og Regnskoven ind over Vorup.

Forvaltningen anbefaler, at der værnes om den karakterfulde profil og udsigt til Gudenådalen fra områdets bagvedliggende veje, og at det kommende byggeri skal respektere udsigter. I den sammenhæng skal der også være fokus på rammelokalplanen for Engboligerne, således man også i det område fastholder sigtelinjer fra bagvedliggende by til ådalen.

Det anbefales at imødekomme hensynet til, at nuværende sigtelinjer bibeholdes. Det kan ske gennem en omdisponering af bygninger/bygningsmasser ved både Gudenåboligerne og ved Engboligerne.

Bygningshøjder:

Høringssvar handler om projektets højder. Der udtrykkes indsigelse mod et for stort planlagt byggeri. Udviklingsplanens rammer for bebyggelsen er, at Gudenåboligernes etagehøjder skal variere fra 3-4 etager. Ansøger har udarbejdet supplerende tegningsmateriale, der redegør for bebyggelsernes højder ud fra den planlagte konstruktion af disse.

Det fremsendte materiale viser, at Gudenåboligernes 4 højeste huse har en topkote i +17,5 svarende til ca. 2 meter højere end eksisterende bagvedliggende byggeri Gudenåcenteret langs Støberigade. Der forventes derudover tekniske installationer/et elevatorårn, hvis kote afsluttes i kote ca. 18,3 meter, hvilket er knap 3 m højere Gudenåcentret.

En årsag til denne højde, er at stuegulvkoten i Gudenåboligerne er placeret i kote +5,0 fremfor indbygget i diget som beskrevet i Udviklingsplanen. I stedet er der anvist "høj kælder" eller stueetage under boligbebyggelse til opbevaring af depoter og cykelparkering. Gudenåboligernes opleves reelt som bebyggelse i 4-5 etager fra Gudenåen og Klimaboulevarden, dog vil terrænets varierende koter nogle steder reducere oplevelsen af den ekstra etage.

Parkeringshuset har topkote i + 16,0 svarende til ca. 0,3 meter højere end bagvedliggende bebyggelse Gudenåcenteret, Støberigade. Parkeringshuset i 4 etager er ca. 14 meter højt. I materialet er det beskrevet, at opholdsareal til eventuelt erhverv i p-hus forudsættes etableret på tagflade af parkeringshus. Samlet højde på p-huset skal nærmere belyses.

De højeste Engboliger i det bagvedliggende 'Engkvarter' er tegnet i 4 etager med topkote + 17,0, svarende til ca. 1,3 meter højere end eksisterende bagvedliggende byggeri Gudenåcenteret langs Støberigade.

Der skal sættes maksimale koter for bebyggelserne i lokalplanerne på Brotoften. Den maksimale højde bør fastsættes ud fra hensyn til eksisterende byggeri og påvirkningen af landskabet.

Åbeskyttelseslinjen:

Brotoften ligger et særligt sted i byen, hvor den bagvedliggende by møder Gudenåens grønne strøg. En større del af Brotoften nærmest Gudenåen er omfattet af en åbeskyttelseslinje, hvor byggeri, beplantning og terrænændringer forudsætter dispensation. Åbeskyttelseslinjen, der løber 150 m fra Gudenåens vandløb, har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Realisering af Gudenåboligerne, P-hus, regnvandsbassiner, de nordligste engboliger, diget, samt terrænændringer og gangbroer forudsætter en kommende dispensation fra åbeskyttelseslinjen, eller at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer omfanget af åbeskyttelsen på Brotoften

Dispensationen meddeles af Randers Kommune med udgangspunkt i vedtaget lokalplan. Ansøgning til Miljøstyrelsen om reduktion eller ophævelse af åbeskyttelseslinjen sker ligeledes på baggrund af en vedtaget lokalplan. En vedtaget lokalplan er ingen garanti for en dispensation eller ophævelse, hvis planlægningen ikke lever op til åbeskyttelseslinjens hensyn.

Danmarks Naturfredningsforening har i høringssvaret anført, at som planen er præsenteret, er det svært at se, at der kan gives dispensation fra åbeskyttelseslinjen til byggeriet.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i sin nuværende form kan være problematisk i forhold til åbeskyttelseslinjen. Forvaltningen anbefaler derfor, at der sker en reduktion af antallet af bygninger, da naturen derved får bedre betingelser, sigtelinjer respekteres, og bygningerne i højere grad opleves som solitære huse i et grønt landskab.

Parkeringshuset:

Flere hørings svar handler om placering af et stort bygningsvolumen langs Århusvej, at vigtige indkig over Gudenåen reduceres, at placering og udformning ødelægger indgangsportalen til byen.

Det ansøgte parkeringshus i 4 etager har et fodaftryk på 50 meter x 35 meter. Parkeringshuset er indrettet med detailhandel på 1200 m² i anlæggets stueplan. I udviklingsplanen var der ligeledes placeret en bygning på hjørnet af Aarhusvej og Støberigade.

Det er forvaltningens vurdering, at den skitserede struktur på hjørnet ved Århusvej vil påvirke områdets bykvalitet, samt by- og landskabsmæssige sammenhænge væsentligt. Det nuværende kig over by, ådal, regnskov, blå bro skærmes af ny bebyggelse. Hjørnegrunden har en markant synlig beliggenhed, der ligger indenfor åbeskyttelseslinjen og tæt op af Gudenåboligernes planlagte landskab.

Hjørnegrunden har en markant placering, og det er derfor forvaltningens anbefaling, at bygningen på hjørnet får et højt kvalitetsniveau. Dette har byrådet også truffet beslutning om ved d. 5. december 2022 at tilkendegive, at man ønsker at medvirke til "fremtidens parkeringshus" på hjørnegrunden.

Natur:

Hørings svar omkring natur handler primært om den fremtidige naturværdi. Der peges på, at hvis hjemmehørende arter skal have gode vækstbetingelser, skal der ikke sættes snævre grænser for hvilken natur, der udvikler sig i området. Naturen vil udvikle sig af sig selv med meget begrænsede indgreb og begrænset pasning

Etablering af "deltanatur" er et centralt element i udviklingsplanen og områdets kvalitetskrav. I ansøgt projekt fremstår de grønne arealer ned mod åen som deltanatur i form af vådeng og tøreng. Mellem bygningerne i engkvarteret planlægges tøreng. Karakter og udlæg af naturen skal nærmere belyses og fastlægges i videre planlægning, så udviklingsplanens ambitioner om natur indhold fastholdes, og hørings svar imødekommes. Der bør skabes visuelle sammenhænge til det grønne strøg ved Gudenåen. Det skal sikres plads til, at naturen udlægges med større sammenhængende områder med spredning for dyre og planteliv indenfor å-beskyttelseslinjen. Det bør i planlægningens sikres, at uderum, dige, tekniske anlæg og fællesopholdsarealer begrønnes med hjemmehørende arter med sammenhæng til Gudenåens "vilde" natur.

Detailhandel:

Hørings svar fra Randers Cityforeningen handler om, at Detailhandelsanalyse 2022 bør følges, og at der ikke skal planlægges for detailhandel på Brotoften. Etablering af detailhandel på Brotoften vil have en negativ indvirkning på bymidten. En dagligvarebutik vil ligeledes medføre oplag, lys, skure til kundevogne mv. samt afledte effekter i forhold til trafikafvikling, parkering og støj (bl.a. vareindlevering og affaldshåndtering). Forvaltningen er opmærksom på, at detailhandelsanalysen peger på en række initiativer, som skal tages for at understøtte midtbyen. Sideløbende denne sag behandles igangsætning af kommuneplanstillæg til regulering af detailhandel i Randers og herunder en eventuel "midtbyen først" tilgang. Isoleret set vil en dagligvarebutik på Brotoften kunne påvirke midtbyen negativt, men modsat vil udviklingen af Flodbyen over de næste mange år, gennemførelsen af Midtbystrategien og andre initiativer styrke midtbyen.

Planlægning af detailhandel er reguleret i Planloven. Det er muligt udenfor afgrænsede bymidter at planlægge for enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Planlægningen for enkeltstående butikker skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Forudsat at ansøger fremsender fyldestgørende materiale for etableringen af en dagligvarebutik på Brotoften, er det en politisk afgørelse, om man ønsker at muliggøre planlægning for en dagligvarebutik.

Trafikale forhold:

Der er hørings svar, der omhandler forslag om gangbro som "hægtes" på vestsiden af Randers Bro og stiforbindelse under Århusvej for gående og cyklister. Derudover er der bemærkninger til trafikale problemer i krydset ved Aarhusvej samt nødvendigheden af et parkeringshus.

Stiforbindelse, der hægtes på vestsiden af Randers Bro, afviger i forhold til områdets planlagt forbindelser i Udviklingsplanen og politisk vedtagne kvalitetskrav, men er en ide med muligheder, da den fremmer sammenhængen mellem midtbyen og det nye naturområde på Brotoften. En forbindelse under Århusvej indgår i udviklingsplanen for Flodbyen, og er en del af de politisk vedtagne kvalitetskrav der som udgangspunkt ikke kan afviges. Der er sag på miljø- og teknikudvalget 6. marts 2023 og erhvervs- og planudvalget 9. marts 2023, hvor der skal træffes politisk beslutning om forslag til løsninger for krydsning af Århusvej.

Undersøgelser viser, at krydset efter ombygning godt kan håndtere den ekstra trafik, der vil komme. I forbindelse med krydsombygning skal krydset signalteknisk optimeres, hvormed det bør blive nemmere at komme ud.

Udvikling af en ny større bydel medfører mange nye boliger, der afstedkommer et større parkeringsbehov. Der skal jf. kommuneplanen 2021 etableres min 1 p-plads pr. bolig. Etablering af P-hus erstatter delvist Udviklingsplanens parkering på terræn og parkering i plint under Gudenåboligerne.

Andre bemærkninger:

Der er hørings svar om, at det er problematisk, at Randers Kommune er medejer af arealudviklingsselskabet. Det bemærkes, at Flodbyen Randers P/S ikke løser opgaver, som kommunen ikke selv kunne gøre. Der er intet til vejen for, at kommunen både kan være udvikler og myndighed.

Der er hørings svar om, at Randers Kommune ikke bør påtage sig det økonomiske ansvar ved at leje sig ind på 150 pladser i p-hus. Der foreligger en tilkendegivelse fra byrådet fra 5. december 2022 om at ville indgå en

Lejekontrakt for offentligt tilgængelige p-pladser i p-huset.

Anbefaling

Det er forvaltningens anbefaling, at der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, bør ske en tilpasning af det nuværende projekt, så de indgivne høringssvar imødekommes på i forhold til bygningernes fodaftryk, og at sigtelinjerne fra bl.a. Vorup til Gudenåen og Randers by fastholdes.

Et fremtidigt byggeri bør tilpasses, således landskabet og åbeskyttelseslinjen i størst muligt omfang imødekommes, og naturværdier styrkes. Det betyder, at bygningerne omdisponeres, og antallet reduceres, så der kommer mere luft imellem boligerne/bygningerne med plads til natur og udsyn. Bygningerne kommer derved i højere grad til at fremstå som mere solitære bygninger i naturen.

Delegation

Den politiske behandling kan i dette tilfælde ikke delegeres til erhvervs- og planudvalget, da det er planlægning for en ny bydel med kommunale interesser, der forudsætter tillæg til kommuneplanen

Forhold til Kommuneplanen

Den ansøgte planlægning er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, hvad angår anvendelse, bygningshøjder og bebyggelsesprocent. Planlægningen forudsætter Tillæg til Kommuneplan 2021, der har til formål at ændre det rekreativ formål til blandet bolig og erhverv.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering. Det er forventningen, at der skal udarbejdes miljøvurdering. P-huse er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, anlægsarbejder i byzone. Det anbefales, at der i medfør af loven tidligt udarbejdes en miljørapport.

Havnens virksomheder vil i enkeltstående tilfælde kunne give anledning til lugt i området. Ligesom virksomheder og trafik bidrager til luftforurening. En vurdering af om de akkumulerede effekter af påvirkning fra eksisterende havneområde skal ligeledes belyses i planlægningen.

Området er påvirket af støj fra virksomheder på Randers Havn og trafikstøj fra Århusvej, Randers Bro og intern trafik i området. Der skal tidligt i processen være en afklaring af, om Miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes, og om hvorledes evt. overskridelse behandles, herunder om der skal indgås aftaler om nedbringelse af støjen inden for en 8 års periode med enkeltstående virksomheder/aktiviteter. Det har betydning for områdets disposition og anvendelse. Der mangler endelig dokumentation herom.

Der vil være et krav om en jordhåndteringsplan, hvilket vil betyde detaljeret forureningskortlægning. Det forventes, at der i forbindelse med de kortlagte områder med forurening, vil skulle bortskaffes forurenede jord, hvilket vil indgå i fremtidig §8-ansøgning.

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

Økonomi

Der er økonomiske konsekvenser ved planlægningen.

Realiseres planlægningen, vil der være afledte økonomiske konsekvenser for Randers Kommune, idet naturarealerne nord for diget efter etableringen overdrages fra grundejer (Flodbyen Randers P/S) til Randers Kommune med henblik på efterfølgende drift, jf. aftalegrundlaget for arealudviklingselskabets stiftelse.

Områdets forareal mod Gudenåen nord for diget er planlagt som offentlig med natur, stier, broer, bænke, affald og vandbede m.v. Arealerne anlægges af AUS, men skal driftes af Randers Kommune. Aftale herom indgår som en del af aftalegrundlaget for etablering af AUS. Driftsudgifterne vil afhænge af områdernes indretning og designvalg. De forventede årlige merudgifter forventes at være 70.000 kr.

Der anlægges nye kommunale veje og stier i området, som delvist anlægges af AUS. Afledt drift finansieres via principperne for afledt drift efter vej- og stimodellen.

P hus

Den kommunale involvering i parkeringshuset fremgår af sag behandlet i byrådet d. 5. december 2022.

Bilag

Bilag 1_Materiale fra fordebatten

Bilag 2_Samlet indkomne høringssvar

Bilag 3_Behandling af høringssvar

Bilag 4__Præsentation fra borgermøde 4.1.2023

Bilag 5_Supplerende materiale fra Ansøger Arealudviklingskaber Flodbyen PS

Bilag 6_Udtalelse fra §17 stk. 4 udvalget for Bæredygtighed

Punkt 24: Igangsætning af planlægning for nyt højlager i erhvervsområdet ved Frederiksdalvej

01.02.05-G01-77-22

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om planlægning for et højlager på ejendommene ved Lollandsvej 4-6 samt sideordnede logistikbygninger på ejendommene Lollandsvej 2 og Tunøvej 2-4. Der ønskes mulighed for at opføre et højlager i en højde på op til 30 meter.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning og fordebat sættes i gang som beskrevet med 4 ugers fordebat.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning fra virksomheden Brdr. Dahl (Saint-Gobain Distribution) om etablering af et nyt højlager på ejendommene ved Lollandsvej 4-6, samt sideordnede logistikbygninger på ejendommene Lollandsvej 2 og Tunøvej 2-4, se bilag 1.

Virksomheden ønsker at konsolidere den fortsatte drift samt udviklingsmulighederne i erhvervsområdet nordøst for Haslund. For at sikre udviklingen ønsker virksomheden at etablere et nyt højlager med en højde på op til 30 m. Dette højlager skal supplere det eksisterende højlager på 22 meter. Virksomheden vil samtidig fraflytte adresserne Alsvej 14 og 18 for at samle virksomhedens aktiviteter syd for Frederiksdalvej, nordøst for Haslund.

Området anvendes i dag til erhvervsformål for industri- og større værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

For at sikre en sammenhængende planlægning vil lokalplanens område omfatte et areal, der afgrænses af Viborgvej mod vest, Frederiksdalvej mod nord, ejendommene ved Læsøvej i øst samt et 150 meter bredt markareal syd for erhvervsområdet. Markarealet er en buffer mellem erhvervsområdets aktiviteter og boligområder i Haslund. Lokalplanens afgrænsning ses i bilag 2.

Nuværende planforhold

Området er i dag omfattet af Lokalplan 271 (R), Lokalplan 218 (R), Lokalplan 240 (R) og Lokalplan 501, der udlægger området til erhvervsformål. En del af området er ikke omfattet af lokalplan. Projektet kan ikke gennemføres inden for de gældende lokalplaner pga. bygningshøjder og bebyggelsesgrad. Projektet forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan samt tillæg til kommuneplanen.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen omfattet af fem kommuneplanerammer. De tre er udlagt til erhvervsformål, den fjerde omfatter et eksisterende regnvandsbassin, der er udlagt til teknisk anlæg. Den femte ramme er en landramme, der skaber afstand mellem bydele.

Den ønskede planlægning er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, men ikke med kommuneplanens rammer, hvad angår den del af området, som er udlagt til erhvervsformål og landramme. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Tillægget til kommuneplanen har primært til formål at ændre højdebestemmelserne og bebyggelsesgraden for rammeområderne til erhverv, hvor der i dag må bygges i op til 13 meter og med en maksimal bebyggelsesgrad på 50 procent af grundarealet.

Landrammen er udlagt til landskab- og naturområde mellem bydele (rammeområde 1.10.L.1). Området skal friholdes for byudvikling. Rammen er udlagt i kommuneplanen for at sikre adskillelse mellem erhvervsområdet ved Frederikdalsvej og Haslund by. Målet er at sikre, at erhvervsområdet ikke presses af boliger eller støjfølsomme aktiviteter tæt på, ligesom rammen skal reducere risikoen for miljøkonflikter.

Landrammen er omfattet af retningslinjer for grøn struktur, og skovrejsning er ønsket her.

Som udgangspunkt er det ikke intentionen med landrammer, at de skal danne grundlag for lokalplanlægning, men det foreslås at tilføje en særbestemmelse, der sikrer, at landrammen i dette konkrete tilfælde kan anvendes til etablering af støjvold og skovtilplantning. Denne ændring vurderes ikke at stride mod kommuneplanens hovedprincipper.

Fordebat

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

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og hovedspørgsmålene. Debathæftet suppleres med visualiseringer, der indeholder et volumenstudie, som viser det potentielle omfang af det ønskede byggeri.

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

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et gennemarbejdet projekt, der kan finde indpasning i erhvervsområdet. Se situationsplan med redegørelse for den ønskede disponering i bilag 3.

Lokalplanen bør udlægge området til erhvervsformål med mulighed for bl.a. højlagere i op til 30 meter. Planlægningen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at områdets disponering tager højde for en differentieret bygningshøjde og en bebyggelsesgrad på 60 % af grundarealet.

Planlægningen skal derudover sikre, at den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til et ubebygget areal, der skaber en landskabelig buffer mellem erhvervsområdet og boligområder i Haslund. Det skal undersøges nærmere om den landskabelige buffer kan anvendes til f.eks. skovrejsning og overskudsjord.

Lokalplanområdet befinder sig delvist i byzone og i landzone.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Ansøgning fra Brdr. Dahl (Saint-Gobain Distribution Denmark)

Forslag til LP-område

PACSTAR Sitplan med højder - 02.02.2023

Punkt 25: Igangsætning af planlægning for tæt-lave boliger ved Ahornvej i Øster Bjerregrav

01.02.05-G01-179-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af et nyt boligområde med 16 tæt-lave boliger på et areal ved Ahornvej i Øster Bjerregrav. Projektet forudsætter ny lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen ikke er tilpasset til landsbymiljøet, ligesom projektet ikke opfylder kommuneplanens retningslinjer og vejregler. Forvaltningen anbefaler, at projektet tilrettes isom beskrevet inden igangsætning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang under forudsætning af at projektet bearbejdes, så det er tilpasset omgivelserne, samt lever op til vejreglerne og kommuneplanens rammer og retningslinjer, eller
2. at planlægningen igangsættes som ansøgt.

Beslutning

1. at godkendt

2. at forkastet

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af et nyt tæt-lavt boligområde på et areal ved Ahornvej i Øster Bjerregrav, se bilag 1.

Arealet er fremkommet ved nedrivning af en oprindelig gård og sammenlægning med en nabomatrikel, hvorpå der ligeledes har ligget en gård. Arealet er beliggende ud til det åbne land med mulighed for at skabe udsigt for en del af boligerne.

Det ansøgte projekt

Der er fremsendt ønske om etablering af 16 seniorboliger bygget sammen 2 og 2, så de danner 8 dobbelthuse. Bebyggelsen er placeret tæt og placeret i 2 parallelle rækker. Boligerne opføres i et plan med mure af røde tegl og tage udformes med flade tage med ensidig taghældning og tagpap. Centralt i området opføres der 2 rækker sammenbyggede carporte og udhuse samt et fælleshus.

Omgivelsernes karakteristika

Øster Bjerregrav er en gammel landsby, der har gennemgået en stor udvikling. Projektarealet ligger i den ældste del af byen, som er præget af landsbybebyggelse i form af en blanding af store gårde og ældre enfamiliehuse. Bebyggelsen er kendetegnet ved huse, som er opført som længehuse med rødt murværk og sadeltag. Husene ligger forskudt i forhold til hinanden, som man ser i ældre landsbyer, og der er store træer og grøn beplantning. Der står bl.a. en gammel blodbøg på projektarealet. Nord for projektarealet ligger på ansøgers jord en nedlagt gylletank. Da den er nedlagt, er den ikke formelt til hinder for udvikling af området.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen støtter ønsket om etablering af et antal boliger på lokaliteten. Det fremsendte projekt bør dog justeres, så det lever op til kommuneplanens retningslinjer og vejregler. Det er positivt, at der er indtænkt et fælleshus til gavn for beboerne, men projektet er ikke afstemt med det omkringliggende miljø.

Selve boligbebyggelsens udformning og disponeringen af området er efter forvaltningens vurdering ikke tilpasset til omgivelserne og den stedlige byggeskik. Ud over at være tæt bebygget, og det er forvaltningens

vurdering, at de mange ens huse med ensidig taghældning og parallelle placering er uharmoniske i forhold til det omkringliggende landsbymiljø.

Forvaltningen har været i en længerevarende dialog med ansøger i et forsøg på at få bebyggelsen tilpasset. Resumé af sagsgangen ses i bilag 2.

Forvaltningens bemærkninger vedrørende arkitektur:

- Boligerne, der er tegnet som dobbelthuse, er sammenbyggede i den lange facade og med ensidig taghældning. Dermed bliver den ene af facaderne meget høj. Al nabobebyggelse er med sadeltag, hvilket den ansøgte bebyggelse bør tilpasse sig.
- Boligerne er placeret stramt i to parallelle linjer, hvilket ikke er tilpasset det ældre landsbymiljø, hvor husene typisk ligger placeret mere løst og lidt skævt i forhold til hinanden.
- Flere af boligerne ligger tæt på skel og på de omkringliggende veje, hvilket ikke giver mulighed for gode og rolige bolignære udearealer
- Der er ikke parkeringsmulighed tæt på boligerne, hvilket ikke er hensigtsmæssigt for boliger tiltænkt seniorer
- Der er ikke taget stilling til beplantning i området ud over angivelse af hække rundt om hver boliggrund
- Indkørsel til området foregår igennem to rækker af sammenbyggede carporte med påbyggede skure. Ankomsten virker dermed lukket med dårlige oversigtsforhold

Forvaltningens bemærkninger vedrørende veje og stier:

- Oversigten ved udkørslen til Ahornvej overholder ikke kommunens vejregler. Hække og undergrundscontainere vil tage oversigten til begge sider
- Vejudlægget er kun på i alt 5 meter. For en boligvej skal det være 8 meter, heraf mindst 5 meter befæstet vej, fortov på 1,5 meter og i alt 1,5 meter rabat fordelt til begge sider,
- Stiudlægget skal være mindst 4 meter, heraf mindst 2 meter befæstet sti
- Vendeplads mangler
- Parkeringspladser skal placeres mindst 5 meter fra kørebane kant ved Ahornvej
- Fortov mangler langs et stykke af vejen. Dermed skal fodgængere passere på vejarealet imellem de to rækker af carporte, hvor biler kan bakke ud
- Faste genstande må ikke være tættere end 0,5 meter på vejens kørebane, f.eks. carporte og lygtepæle
- Affaldscontainere er placeret ved indkørslen til området. Arealet er ikke stort nok til at imødekomme fremtidens krav om 10 affaldsenheder
- Ahornvej skal udvides for at leve op til kommunens vejregler. Det skal dokumenteres, at de andre lodsejere langs Ahornvej vil afgive jord til udvidelse af vejen

Ansøger ønsker ikke at ændre projektet i forhold til ovenstående, hvorfor sagen fremlægges til politisk stillingtagen.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at der igangsættes lokalplan på det indsendte grundlag. Projektet bør bearbejdes, så det lever op til kommuneplanens rammer, retningslinjer samt vejreglerne. Projektet bør tilpasses landsbymiljøet.

Situationsplan ses i bilag 3 og facader i bilag 4. Forvaltningens bemærkninger til vejforhold ses i bilag 5.

Anbefaling:

Forvaltningen anbefaler, at projektet igangsættes efter nedenstående principper:

- Sadeltag vil få bebyggelsen til at fremstå mere harmonisk i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse
- Bebyggelsen bør være mere åben og med en disponering, der fremmer fællesskabet med gode brugbare fælles opholdsarealer. Boligerne kan med fordel placeres med adgang ud mod fælles ankomstveje eller pladser, så der bliver steder at mødes
- Bebyggelsesplanen skal sikre en passende afstand til naboer og de omkringliggende veje, så der også er plads til gode bolignære udendørs opholdsarealer og afskærmende beplantning
- Parkeringsareal bør placeres i overkommelig afstand til den enkelte bolig, da området er tiltænkt seniorer. Der kan ikke parkeres på vejene rundt om bebyggelsen, al parkering skal ske indenfor lokalplanområdet
- Selve vejadgangen og ankomsten til området bør udformes trafiksikkert og indbydende, og vejreglerne skal overholdes ift. vendeplads, vejbredde, stier m.m.

- Antallet af boliger bør reduceres, så der er den nødvendige plads til ophold og parkering.

Forvaltningens dialogskitse med eksempel på et løsningsforslag fremgår af bilag 6

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af lokalplan. Forvaltningen vurderer, at projektet med ny bebyggelse med tæt-lave boliger vil være en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne, da arealet har henligget ubebygget i længere tid, og da den øvrige bebyggelse er spredt beliggende. Projektet forudsætter ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området ligger i en kommuneplanramme udlagt til centerformål i form af butikker, hotel, restaurant, kontorerhverv, boliger mv. Planlægning for tæt-lavt boligbyggeri er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen

Bilag

Bilag 1 Fornyet ansøgning, Øster Bjerregrav, tæt-lav

Bilag 6 Dialogskitser

Bilag 2 Sagsgang resume

Bilag 3 Situationsplan

Bilag 4 facader, boligtype B

Bilag 5 Vejafdelingens bemærkninger til projektet

PP_epu_09.03.23_pkt.25

Punkt 26: Lokalplan 731 for Boligområde ved Ribevej i Randers SV og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 – Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-14-21

Resume

Den 27. september 2022 besluttede erhvervs- og planudvalget af sende Forslag til lokalplan 731 for Boligområde ved Ribevej i Randers SV og Forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etageboliger i op til 2 etager med fælleshus, udendørs opholdsarealer og parkering.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 9 høringssvar.

Sagen blev forelagt erhvervs- og planudvalget 2. februar 2023, hvor udvalget besluttede at udsætte sagen med ønske om yderligere uddybning af forvaltningens bemærkninger til høringssvarene fra naboer i forhold til indkig.

Forvaltningen har påny vurderet om bygningen kan rykkes for at reducere indkig. Det er desværre ikke muligt, da der er flere hensyn at imødekomme bl.a. vandhåndtering og behov for afstand til skel på flere sider.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at forslag til lokalplan 731 og forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne

Beslutning erhvervs- og planudvalget 02.02.23

Sagen udsat

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 27. september 2022 besluttede erhvervs- og planudvalget at sende Forslag til lokalplan 731 for Boligområde ved Ribevej i Randers SV og Forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring. Planforslagene kan ses i bilag 1 og 2.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at opføre etageboliger i op til 2 etager med fælleshus samt etablering af tilhørende udendørs opholdsarealer og parkering.

Lokalplanen tager højde for områdets udpegning i Kommuneplan 2021 som areal i risiko for oversvømmelse fra nedbør ved ekstremregn.

Planforslaget understøtter, at bebyggelse, opholdsareal og parkering placeres hensigtsmæssigt i området samtidig med, at der sker lokal håndtering af regnvand. Regnvand håndteres i synlige regnvandsrender, som leder vandet til offentlig kloak via parkeringsarealet. Parkeringsarealet vil fungere som forsinkelsesbassin ved kraftig regn, så risiko for skader som følge af oversvømmelser reduceres. Det er særligt behovet for at kunne håndtere vandet lokalt, også ved kraftig regn, der betinger bygningernes placering på grunden.

Lokalplanområdet ligger i et område med blandede funktioner og forskelligartede udtryk. Lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor hensyn til det omgivende miljø, og udfylder det nuværende tomrum i bebyggelsen.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 giver mulighed for, at opføre bebyggelse i op til 2 etager samt at etablere etageboligbebyggelse. Højden på maks. 10 meter fastholdes som i den eksisterende ramme.

Planforslagene har været i offentlig høring fra 29. september 2022 til 24. november 2022.

2. februar 2023 besluttede erhvervs- og planudvalget at udsætte sagen med ønske om yderligere uddybning fra forvaltningen vedrørende forvaltningens bemærkninger til høringssvarene. Forvaltningen har uddybet

bemærkningerne, hvilket fremgår af bilag 2.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 9 høringssvar, som kan ses i bilag 1.

Høringssvarene omhandler:

- A. Bebyggelsens placering og omfang
- B. Stiforløb, parkering og støj
- C. Beplantning
- D. Teknisk forsyning
- E. Eksisterende jordvold/støjgener
- F. Beboersammensætning
- G. Proces og andre forhold

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

Høringssvarene medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse.

Delegation

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

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Oversigt over høringssvar til endelig vedtagelse

Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 - Boliger og erhverv ved Ribevej

Forslag til lokalplan 731 Boligområde ved Ribevej i Randers SV

Punkt 27: Anlægsbevilling Justesens Plæne

01.24.00-P20-1-21

Resume

På Justesens Plæne skal der etableres et dige, der sammen med resten af Klimabåndet vil beskytte Randers midtby mod stormflod. Samtidig skal Justesens Plæne udvikles, så den bliver endnu mere attraktiv som bynært naturområde, der tilbyder aktiviteter og ophold til en bred målgruppe. Anlægsprojektet fremlægges nu til godkendelse.

Forvaltningen foreslår, der gives en anlægsbevilling på 15 mio. kr. i 2023 til at realisere projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget:

1. at anlægsprojektet for Justesens Plæne godkendes
2. at der til anlæg af Klimabåndet på Justesens Plæne afsættes et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. i 2023 og 7,5 mio. kr. i 2024 finansieret af de afsatte midler til Flodbyen Randers.
3. at der til anlæg af Klimabåndet på Justesens Plæne gives en anlægsbevilling på 15 mio. kr. svarende til de afsatte rådighedsbeløb.
4. at der til madpakkehus og toiletbygning afsættes 70.000 kr. fra 2024 og frem til afledt drift, der jævnfør modellen på bygningsområdet indarbejdes i basisbudget 2024-2027.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.

2. - 4. at indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen udtalte følgende:

ØSTBROEN stemmer imod punkt 2-4 pga. den økonomiske håndtering. Det burde fremgå af sagen, at de 10 mio kr forudsættes finansieret af de opgjorte udgifter til delområdet Justesens plæne samt overordnede reserveposter og bufferpuljer, jf. mail fra direktør Jens Heslop d. 9/3-23. Endvidere bør de ekstra 5 mio. kr indgå i opgørelsen af projektets omkostninger i økonomimodellen for Flodbyen, uagtet forøget ambitionsniveau.

Sagsfremstilling

Som beskrevet i Udviklingsplanen for Flodbyen Randers, der er vedtaget af Byrådet den 7. september 2020, skal der på Justesens Plæne etableres et grønt dige. Diget skal på sigt bindes sammen med resten af Klimabåndet til en sammenhængende højvandsbeskyttelse af Randers midtby. Klimabåndet vil sammen med Klimabroen gøre byen robust over for stormfloder op til kote 3 meter. Sideløbende med det kommunale anlægsprojekt vil Vandmiljø Randers etablere en pumpestation til håndtering af regnvand fra oplandet. Lokalplanen er den 10. oktober 2022 blevet godkendt af byrådet. Erhvervs- og planudvalget har 19. maj 2022 godkendt projektforslaget for anlægsprojektet på Justesens Plæne. Projektforslaget blev sendt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. Der kom to hørings svar til projektforslaget.

Klimabåndet på Justesens Plæne foreslås nu realiseret. Projektet er detailprojekteret, og en opdateret plan over det samlede projekt, som anlægges, er vedlagt i bilag 1. Forvaltningen indstiller derfor nu til byrådet, at anlægsprojektet godkendes, og at der gives en anlægsbevilling på 15 mio. kr. til realisering af Klimabåndet på Justesens Plæne.

Projektets indhold

Det samlede anlægsprojekt indeholder etablering af:

- landskabeligt bearbejdet jorddige til kote 3m, (ca. 1,5 m højt)
- åbent madpakkehus til ophold
- bevægelsesområde i naturmaterialer
- beplantning med høj biodiversitet og rekreativ værdi
- stensætning i det naturlige indhak i åbrinken, så tidevandet kan opleves
- buet træbro med mulighed for ophold ved vandet
- ankomstområde med toiletbygning og cykelparkering

Etablering af projektet forudsætter, at nødvendige myndighedstilladelser og -dispensationer opnås.

Sideløbende med det kommunale anlægsprojekt for Klimabåndet, etablerer Vandmiljø Randers en pumpestation, som skal sikre, at overløbsvand fra oplandet fortsat kan udledes til Gudenåen, hvis vandstanden står højt. Pumpestationen er bearbejdet arkitektonisk, så den så vidt muligt indgår som en helhed sammen

med diget, samtidig med at den opfylder en række tekniske krav til bl.a. arbejdsmiljø og drift. En visualisering er vedhæftet som bilag 2.

Tidsplan

Opgaven forventes udbudt i forsommeren 2023. Den valgte entreprenør forventes at gå i gang med anlægsarbejdet efter sommerferien 2023. Det kommunale anlægsprojekt forventes afsluttet i foråret 2024.

Drift

Anlægsprojektet må forventes at medføre en ændret driftsopgave af arealet. De første år kan der være øgede driftsudgifter til f.eks. genplantning m.m., hvorefter det forventes at driftsudgifterne vil være tilbage på samme niveau, som de nuværende driftsudgifter til Justesens Plæne. Derfor afsættes der i projektet op til 100.000 kr. til dækning af de øgede driftsudgifter i de første år.

Derudover vil der være en driftsudgift til toiletbygningen og madpakkehuset, som forventes at udgøre ca. 70.000 kr. årligt, som kan finansieres via modellen for afledt drift på bygningsområdet.

Økonomi

Udgiften til etablering af Klimabåndet på Justesens Plæne med de nævnte elementer udgør 15 mio. kr. Da Justesens Plæne indgår i Udviklingsplanen for Flodbyen Randers, afholdes udgifterne til realisering af planens indhold af anlægsrammen til Flodbyen.

Som beskrevet i sagen til erhvervs- og planudvalget den 19. maj 2022 er der i økonomimodellen for Flodbyen oprindeligt afsat 10 mio. kr. til anlægsprojektet på Justesens Plæne. Det foreslås, at de 15 mio. kr. finansieres af anlægsrammen til Flodbyen, men at merudgiften på 5 mio. kr., som er udtryk for et højere ambitionsniveau end forudsat i udviklingsplanen, holdes uden for vurderingen af økonomisk balance i Flodbyen over den samlede projektperiode.

De forventede merudgifter til drift af madpakkehuset og toiletbygning på ca. 70.000 kr. årligt foreslås finansieret via modellen for afledt drift på bygningsområdet. Øvrige driftsudgifter forventes at kunne holdes inden for det eksisterende budget afsat til drift af parker og fritidsområder.

Bilag

Plan detailprojekt Justesen

Skitseforslag for VMR pumpestation

Oplæg EPU_09.03.23_pkt.27

Punkt 28: Byggemodning Butikstorvet i Fårup

05.01.02-P20-9-22

Resume

Forvaltningen har på baggrund af byrådets igangsætning af byggemodningen Butikstorvet i Fårup sat gang i planlægningen af byggemodningen.

Det har midlertidigt vist sig, at de forventede udgifter til etableringen af byggemodningen langt overstiger de forventede salgsindtægter, hvorfor byggemodningen ikke kan gennemføres indenfor kommunalfuldmagten. Forvaltning foreslår alternativt at sælge arealet som storparceller.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at byggemodningen af Butikstorvet i Fårup stoppes,
2. at kommunen udbyder arealet som to storparceller,
3. at kommunen får mulighed for at udbyde de to storparceller enkeltvis, såfremt det ikke er muligt at finde én køber til begge storparceller,
4. at det afsatte rådighedsbeløb på 3,75 mio. kr. med tilhørende anlægsbevilling til byggemodningen føres tilbage til rammen til byggemodningen, boligformål

Beslutning

1. at indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Steen Bundgaard.

2.- 4. at indstilles godkendt

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget besluttede på udvalgsmødet d. 19. maj 2022 at give en anlægsbevilling til igangsætning af byggemodningen Butikstorvet i Fårup.

Forvaltningen har herefter igangsat arbejdet med planlægning af byggemodningen, og har nu fået udarbejdet et økonomisk overslag for byggemodningen, se kort over den planlagte byggemodning på bilag 1.

Som det fremgår nedenfor har det vist sig, at byggemodningen Butikstorvet i Fårup desværre bliver meget omkostningstung at udføre, især fordi der er tale om meget få grunde at sprede byggemodningsudgifterne ud på, og da de arkæologiske omkostninger er forholdsmæssigt høje.

Byggemodningen består af to parcelhusgrunde samt en storparcel til otte tæt-lav grunde og det økonomiske overslag for den samlede byggemodning er på 2,5 mio., se bilag 2. Forvaltningen har kigget på salgsspriserne i Fårup for tilsvarende grunde og den samlede forventede salgsspris er på ca. 700.000 kr. Der vil altså kunne forventes et tab på ca. 1,8 mio. kr.

Ifølge kommunalfuldmagten skal kommuner handle økonomisk forsvarligt med sine ressourcer. Dette gælder også ved salg af byggegrunde til borgerne. Det vil således ikke være økonomisk forsvarligt at byggemodne jord, der forud for byggemodningens igangsættelse ikke kan forventes at kunne sælges til en pris, som dækker kommunens udgifter.

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagten at igangsætte byggemodning af arealerne i Fårup, da der på det nuværende marked må forventes en salgsspris, der langt fra vil kunne dække kommunens omkostninger ved sagen. Der er således ikke hjemmel til at igangsætte byggemodning af arealerne.

Forvaltningen har vurderet, at der er følgende alternativer til ovenstående:

- at kommunen udbyder arealet samlet som to storparceller, hvor en privat udvikler står for at lave selve byggemodningen til de 8 + 6 tæt-lav grunde og dermed selv afholder alle byggemodningsomkostninger
- at kommunen får mulighed for at udbyde de to storparceller enkeltvis, såfremt det ikke er muligt at finde én køber til begge storparceller.

Økonomi

Forvaltningen foreslår, at det afsatte rådighedsbeløb på 3,75 mio. kr. med tilhørende anlægsbevilling til byggemodning føres tilbage til rammen til byggemodning, boligformål.

Bilag

Bilag 2 -Anlægsoverslag_Byggemodning_Fårup

Bilag 1 Kort

Punkt 29: Projekt for etablering af signalanlæg på Danish Crown Vej, Sdr. Borup

05.00.00-G01-99-21

Resume

På baggrund af henvendelser fra de erhvervsdrivende i Sdr. Borup, fik Forvaltningen i foråret 2022 udarbejdet en trafikanalyse af de trafikale forhold i området. Analysen pegede på etablering af to nye signalanlæg i krydsene Danish Crown Vej - Gl. Århusvej og Danish Crown Vej - Engelsholmvej. De to signalanlæg løser nuværende og fremtidige trafikale udfordringer når erhvervsområdet er fuld udviklet, og det skaber bedre mulighed for salg af kommunale erhvervsgrunde i området.

Der foregår pt. detailprojektering af projektet ved Cowi, som er Vejdirektoratets totalrådgiver. Udbud og udførelse af projektet bør ske som en totalentreprise med Vejdirektoratets ombygning af tilslutningsanlægget på Danish Crown Vej til E45, så generne for trafikanterne mindskes og omkostningerne for Randers Kommune reduceres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at projekt for etablering af to signalanlæg på Danish Crown Vej udbydes sammen med Vejdirektoratets projekt for ombygning af tilslutningsanlægget på Danish Crown Vej til E45
2. at der til projekt for etablering af to signalanlæg på Danish Crown Vej afsættes et rådighedsbeløb i 2024 på 12 mio. kr. finansieret af ramme til byggemodning, erhvervsformål
3. at der til projekt for etablering af to signalanlæg på Danish Crown Vej gives en anlægsbevilling på 12 mio. kr. i 2024 svarende til det afsatte rådighedsbeløb
4. at forvaltningen gives bemyndigelse til eventuel ekspropriation, hvis der ikke kan opnås enighed med ejerne af arealerne om køb

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen ønsker at udbud og udførelse af det kommunale projekt skal ske som en del af Vejdirektoratets projekt således, at Randers Kommune betaler for den ydelse, som tilhører det kommunale projekt. På baggrund af bygherreoverslag udarbejdet af Cowi forventes en samlet omkostning på 12 mio. kr. for projektet som foreslås finansieret af jordforsyningsbudgettet. Et forbedret vejnet i Sdr. Borup vil muliggøre den videre udvikling af området, samt skabe bedre mulighed for salg af kommunale erhvervsgrunde i området.

Baggrund

Forvaltningen fik i foråret 2022 udarbejdet en analyse af trafikken i Sdr. Borup på baggrund af henvendelser fra de erhvervsdrivende i området. Trafikanalysen blev udarbejdet af Rambøll og pegede på, at der ved fuld udvikling af erhvervsområdet vil være store trafikale problemer i krydsene Danish Crown Vej - Gl. Århusvej og Danish Crown Vej - Engelsholmvej. Analysen pegede på etablering af to nye signalanlæg i krydsene Danish Crown Vej - Gl. Århusvej og Danish Crown Vej - Engelsholmvej.

Såfremt Randers Kommune og Vejdirektoratet udfører projekterne som en samlet totalentreprise kan generne for borgerne mindskes og det forventes at omkostninger for Randers Kommunes projekt reduceres.

Erhvervs- og planudvalget besluttede på udvalgsmødet 9. juni 2022, at forvaltningen skulle igangsætte skitseprojekteringen af de to signalregulerede kryds i samarbejde med Vejdirektorat og dennes rådgiver.

Status på projektet

I samarbejde med Vejdirektoratet, der har planlagt ombygning af tilslutningsanlægget på Danish Crown Vej til E45 er skitseprojektet for de to signalregulerede kryds nu afsluttet og der foregår pt. detailprojektering af et samlet projekt af Vejdirektoratets totalrådgiver Cowi. Dette for at sikre, at den samlede løsning bliver så sammentænkt som muligt, og dermed kan løse de nuværende og fremtidige trafikale problemstillinger. Vejdirektoratet planlægger at igangsætte ombygning af tilslutningsanlægget på Danish Crown Vej til E45 primo 2024.

Inddragelse af erhvervsområdet

Forvaltningen er i løbende dialog med de erhvervsdrivende, herunder Danish Crown og De Danske Fragtmænd som holder til i Sdr. Borup. I juni 2022 havde forvaltningen møde med disse to parter om de nuværende og fremtidige problemstillinger. Forvaltningen præsenterede den trafikanalyse som Rambøll havde

udarbejdet. 22. december 2022 blev der igen afholdt møde med parterne, hvor foreløbigt skitseprojekt blev forelagt. Parterne var positive over for projektet.

Der planlægges at afholde et samlet møde med de berørte grundejere og virksomheder i området, når endeligt detailprojekt forelægges.

Økonomi

Udgifterne til udførelse af de to signalanlæg på Danish Crown Vej forventes samlet at udgøre 12 mio. kr., og foreslås finansieret af ramme til byggemodning, erhvervsformål.

Bilag

Bilag - Skitseprojekt - Vejplan

Punkt 30: Midler til ombygning af krydset Århusvej/Grenåvej

05.00.00-G01-168-22

Resume

Den eksisterende udformning af det signalregulerede kryds Århusvej/Grenåvej er ikke tidssvarende. Krydset, som udgør en væsentlig trafikikkerhedsmæssig risiko for lette trafikanter, er ikke i overensstemmelse med de nuværende regler for signalregulerede kryds, og trafikafviklingen i krydset er dårlig. Der er udarbejdet et forslag til hvordan krydset kan blive mere sikkert for de lette trafikanter. Den gennemførte simulering af trafikafviklingen i det ombyggede kryds viser at trafikafviklingen i krydset vil være forbedret selv når den planlagte byudvikling på Brotoften er realiseret.

Miljø- og teknikudvalget har bedt om at forvaltningen undersøger alternative stikrydsninger af Århusvej. Der er i den forbindelse undersøgt 2 tunnelløsninger og en stibroløsning. Der er udarbejdet anlægsoverslag baseret på erfaringspriser for de 3 alternative stikrydsninger., ligesom løsningerne er visualiseret.

Forvaltningen foreslår, at der afsættes 2,8 mio. kr. til ombygning af krydset, Århusvej/Grenåvej, så både sikkerhed og trafikafvikling forbedres. Midler til ombygning af krydset foreslås finansieret af rammen til Flodbyen. Ombygningen vil også gavne fremtidig trafikafvikling til og fra Brotoften, efterhånden som udviklingsplanen for Flodbyen realiseres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at der afsættes et rådighedsbeløb på 2,8 mio.kr. til ombygning af krydset Århusvej/Grenåvej i 2023 under bevillingsområdet miljø- og teknikudvalget, skattefinansieret, finansieret af rammen til Flodbyen.

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 12. januar 2023, pkt. 4:

Sagen udsat.

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for. Peter Møller Kjeldsen stemte imod.

Peter Møller Kjeldsen udtalte følgende:

ØSTBROEN mener, at kvalitetskravene til Flodbyen skal respekteres, eftersom de er vedtaget og er blevet meget synligt positioneret - herunder tunnel under Århusvej. At der er ramt så meget ved siden af i de oprindelige økonomiske vurderinger (15 mio. kr.) giver anledning til at spørge, hvorvidt der er andre dele af Flodby projektet, som er oversolgt og underbudgetteret.

Sagsfremstilling

Udformning af det signalregulerede kryds Århusvej/Grenåvej er ikke i overensstemmelse med de gældende regler for signalregulerede kryds. Krydset er i dag udformet med dobbeltrettede cykelstier på tværs af Århusvej og Grenåvej uden separatregulering. Dette udgør en væsentlig trafikikkerhedsmæssig risiko. Samtidig er der en dårlig trafikafvikling i krydset.

Forholdene vil forværres, når trafikmængderne til og fra Brotoften øges i takt med, at udviklingsplanen for Flodbyen realiseres. Den eneste adgang til Brotoften er via krydset Århusvej/Grenåvej.

Der er udarbejdet et forslag til, hvordan forholdene for de lette trafikanter kan forbedres, og samtidig give en bedre trafikafvikling i krydset. Forslaget og en nærmere beskrivelse heraf fremgår af bilag 1.

Til orientering indeholder løsningsforslaget følgende hovedpunkter:

- Den eksisterende dobbeltrettede cykelsti på tværs af Århusvej fjernes og erstattes af en ny enkeltrettet cykelbane.
- På tværs af Randersbro etableres en ny enkeltrettet cykelsti og et nyt fodgængerfelt.
- Hellerne på Randersbro gøres bredere, så disse kan anvendes som støttepunkter for fodgængere.
- Den eksisterende dobbeltrettede cykelsti bibeholdes på tværs af Grenåvej for at bevare en attraktiv rute for cyklister fra cykel-/gangbroen mod Grenåvej.

Der er foretaget simuleringer af den fremtidige trafik i løsningsforslaget. Simuleringerne viser, at trafikafviklingen generelt forbedres. De samlede forsinkelser i det ombyggede kryds falder i forhold til forsinkelser med den eksisterende geometri. Notat om trafiksimuleringens resultater fremgår af bilag 2.

Et anlægsoverslag over udgifter til den skitserede ombygning inklusiv udgifter til projektering og tilsyn viser, at det vil koste ca. 2,8 mio. kr. at ombygge krydset.

På mødet 9. januar 2023 udsatte miljø- og teknikudvalget sagen om bevilling til ombygning af krydset Århusvej/Grenåvej til et kommende udvalgsmøde med henblik på, at forvaltningen fremlægger trafiksimuleringer og alternative forslag til løsninger for krydsning af Århusvej, inklusiv økonomisk overslag.

Notat om simuleringen fremgår af bilag 2. Bilag 3 indeholder en nærmere beskrivelse og visualisering af 3 alternative stikrydsninger af Århusvej. De undersøgte alternativer er:

1. **Tunnel under Århusvej tæt ved Randers Bro:** Selve tunnelen er 35 m lang og der er ca. 100 m rampe på begge sider af tunnelen. Mod vest vil rampen med det nødvendige skråningsanlæg/spunsvægge ligge i naturområdet uden for højvandsdiget. Mod øst vil det være nødvendigt at dreje rampen mod syd for at sikre en fornuftig tilslutning til den eksisterende sti. Anlægsoverslaget er 35-45 mio.kr. baseret på erfaringspriser fra lignende tunnelbyggerier. Anlæg af tunnelen vil formentlig medføre at Århusvej ved Randers Bro er spærret i op til 14 dage.
2. **Tunnel under Århusvej tæt ved Grenåvej:** Selve tunnelen er ca. 65 m lang. Mod øst ender tunnelen ca. 25 m nord for Grenåvej for at sikre, at der er tilstrækkelig plads mellem Århusvej og den eksisterende stiforbindelse til rampe og spunsanlæg. Mod vest ligger den ca. 100 m lange rampe med spunsanlæg langs Støberigade. Anlægsoverslaget er 60-70 mio.kr. baseret på erfaringspriser fra lignende tunnelbyggerier. Anlæg af tunnelen vil formentlig medføre, at Århusvej nord for Grenåvej er spærret i op til 3-4 uger.
3. **Stibro over Århusvej tæt ved Randers Bro:** En fodgængerbro skal etableres i ca. 5 meters højde for at sikre tilstrækkelig højde over Århusvej. Selve brokonstruktionen er ca. 30 meter lang, med en understøtning i skillerabatten mellem køresporene på Århusvej. Ligesom for tunnelloesningerne er ramperne ca. 100 m lange i begge ender. Ramperne mod vest vil lægge beslag på en del af naturområdet uden for højvandsdiget. Mod øst vil rampen enten skulle dreje mod syd enten før den eksisterende sti eller føres over den eksisterende sti ind i Tronholmparken. Anlægsoverslaget er 20-30 mio.kr. baseret på erfaringspriser fra andre lignende broprojekter.

Økonomi

Udgifterne til ombygning af krydset på 2,8 mio. kr. foreslås finansieret af den afsatte anlægsramme til Flodbyen. Det foreslås, at ombygningen af krydset og eventuelle efterfølgende tiltag ift. krydsning af vejstykket Randersbro på terræn erstatter underføringen under Århusvej, som var en del af udviklingsplanen for Flodbyen. I økonomimodellen for Flodbyen er afsat 15 mio. kr. til en underføring under Århusvej/Randersbro.

Bilag

A243822-TEG-001_20220921.pdf

Undersøgelse af alternative stikrydsninger af Århusvej mellem Brotoften og Tronholmen.

Forslag til ombygning af krydset Århusvej/Grenåvej

A243822-001_Trafiksimulering.pdf

Punkt 31: Godkendelse af frasalg af ejendomme i almen boligforening

03.10.02-P19-1-22

Resume

Den almene boligorganisation Boligselskabet af 2014 har søgt om godkendelse af frasalg af ejendommene beliggende Gl. Landevej 11, 8940 Randers SV og Væthvej 55, 8870 Langå.

Boligorganisationen har oplyst, at afdeling 11 efterfølgende likvideres, da de to boliger er de eneste ejendomme i afdelingen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at frasalg af ejendommen Gl. Landevej 11, 8940 Randers SV, godkendes på betingelse af, at et eventuelt provenu indgår i dispositionsfonden som loven tilsiger.
2. at frasalg af ejendommen Væthvej 55, 8870 Langå, godkendes på betingelse af, at et eventuelt provenu indgår i dispositionsfonden som loven tilsiger.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

RandersBolig har, på vegne af boligorganisationen Boligselskabet af 2014, fremsendt en ansøgning om godkendelse af frasalg af i alt to ejendomme. Ejendommene er beliggende Gl. Landevej 11, 8940 Randers SV og Væthvej 55, 8870 Langå, og tilhører boligorganisationens afdeling 11, som alene består af de to ejendomme.

For så vidt angår ejendommen beliggende Væthvej 55, 8870 Langå oplyser RandersBolig på vegne af boligorganisationen, at de sidst boende lejere overtog lejemålet 1. december 2003. Lejemålet er blevet opsagt fra lejers side med fraflytning 15. november 2022. Lejer hæfter dog for boligen frem til 1. marts 2023. Der er lavet fraflytningssyn på boligen 23. november 2022. Boligen har endnu ikke genereret tomgang, men ønskes godkendt til frasalg allerede nu, så der ikke kommer en periode med lejeledighed og heraf følgende tomgangstab for afdelingen og boligorganisationen.

For så vidt angår ejendommen beliggende Gl. Landevej 11, 8940 Randers SV oplyser RandersBolig på vegne af boligorganisationen, at de nuværende lejere flyttede ind i boligen 15. oktober 2010, og fortsat bor i lejemålet. Disse lejere har udvist interesse for køb af boligen.

Boligerne

Boligerne kræver begge omfattende istandsættelse. Der er udarbejdet byggetekniske rapporter for begge ejendomme, der indeholder beskrivelser af bygningernes stand, behovet for istandsættelse, hvis boligerne skal udlejes, samt et økonomisk overslag over udgifterne til disse renoveringer. Konklusionen er, at der vil være meget store udgifter forbundet med at renovere ejendommene, og at afdelingen ikke har økonomi til at gennemføre så omkostningstunge renoveringer.

Boligorganisationen har overvejet andre alternativer end et frasalg. Der er dog ikke grundlag for at iværksætte andre tiltag end frasalg. Der er ikke grundlag for ombygning eller sammenlægning af boligerne, da afdelingen alene består af to boliger, som ligger langt fra hinanden. Ommærkning til en anden boligtype, hvor boligerne vil blive efterspurgt af en anden persongruppe, er heller ikke relevant, idet boligorganisationens og afdelingens udfordringer er af økonomisk karakter. Desuden vil ommærkning af boligerne ikke fjerne behovet for omfattende og omkostningstunge renoveringer. Slutteligt er delvist salg heller ikke en realistisk og holdbar løsning, idet et delvist salg vil resultere i en afdeling med kun én bolig, hvilket ikke vil være økonomisk forsvarligt.

I februar 2019 blev der afholdt møder med beboerne i boligerne med forslag om at sammenlægge afdeling 11 og afdeling 13. Beboerne i afdeling 11 var på daværende tidspunkt ikke interesseret i en sammenlægning med afdeling 13, hvorfor det blev aftalt, at der skulle ske besigtigelse af boligerne med henblik på at lave en opdateret vedligeholdelsesplan og en deraf følgende stigning i henlæggelserne.

Det er forvaltningens vurdering, at en sammenlægning vil kræve en vis robusthed hos den modtagende afdeling, samtidig med at det vil skabe usikkerhed og bekymring for den modtagende afdeling, idet boligerne fortsat vil have behov for omfattende og omkostningstunge renoveringer, inden gendulejning kunne blive en realitet.

Nedrivning af boligerne vil også medføre en udgift for boligselskabet, som ikke vurderes at kunne dækkes af et eventuelt salg af de ryddede grunde efterfølgende.

Boligselskabet har derfor besluttet at arbejde for et frasalg af begge ejendomme. Efter et frasalg af ejendommene vil der ske likvidation af afdelingen.

Økonomi

Ved en afdelings afhændelse af ejendomme og efterfølgende likvidation skal provenuet anvendes til betaling af afdelingens gæld. Eventuelt positivt eller negativt provenu skal indgå i/dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Det fremgår af bestemmelserne i almenboliglovgivningen samt driftsbekendtgørelsen. RandersBolig har på vegne af boligorganisationen oplyst, at boligerne samlet er blevet vurderet til cirka 800.000-950.000 kr.

Pr. 30. september 2022 er der knyttet lån til boligerne for i alt 933.730 kr. Afdelingen har pr. 31. december 2021 et opsamlet resultat på 412.139 kr. og opsparede henlæggelser på 110.580 kr.

Boligorganisationen forventer, at der vil opstå et underskud på mellem cirka 195.000 og 345.000 kr. i forbindelse med frasalg af boligerne. Boligorganisationen har oplyst, at de opsparede midler vil blive anvendt til at dække en del af det eventuelle underskud ved salget. I forbindelse med den efterfølgende likvidation vil boligorganisationen skulle dække et eventuelt resterende underskud.

Konklusion

Tilsynet vurderer, at frasalg af ejendommene er den økonomisk mest forsvarlige løsning på afdelingens økonomiske vanskeligheder. Det er samtidig tilsynets vurdering, at et frasalg af ejendommen vil eliminere den risiko for tab ved tomgang, der ellers vil være til stede i forbindelse med beboernes fraflytning af boligerne.

Tilsynet har påset, at formalia i forbindelse med godkendelse af frasalg af ejendommene og efterfølgende likvidation af afdelingen er iagttaget, samt at frasalg og likvidation er beboerdemokratisk godkendt.

Tilsynet indstiller på baggrund af ovenstående, at frasalg af ejendommen godkendes på betingelse af, at et eventuelt provenu indgår i dispositionsfonden, som loven tilsiger.

Landsbyggefonden og ministeriet skal ligeledes godkende et frasalg af de to ejendomme. Udbetaling Danmark er blevet forelagt sagen, og har oplyst, at der ikke indestår statsstøttede lån i ejendommene.

Økonomi

Kommunens godkendelse af frasalg af ejendommene har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Punkt 32: Godkendelse af opførelse af 32 almene boliger i Harridslev

03.02.12-P19-3-23

Resume

Lejerbo har på vegne af Lejerbo Randers sendt ansøgning om godkendelse af opførelse af almene boliger i Rønneparken i Harridslev (skema A).

Projektet blev prioriteret af byrådet den 13. september 2021 og omfatter opførelsen af 32 almene familieboliger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget,

1. at skema A for opførelse af 32 almene familieboliger i Rønneparken i Harridslev godkendes med en samlet anskaffelsessum på 66,5 mio. kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 1.053 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitallån på 6,65 mio. kr. godkendes,
4. at det kommunale grundkapitallån finansieres via rammen for nye almene boligprojekter,
5. at Randers Kommune stiller en kommunal regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 79,41 % af lånets størrelse,
6. at AB18 lægges til grund med de beskrevne fravigelser.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 13. september 2021 at prioritere et projekt med almene familieboliger i Rønneparken, Harridslev.

Lejerbo har nu på vegne af Lejerbo Randers sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af 32 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 2.990 kvm. i overensstemmelse med det prioriterede.

Lejerbo har oplyst en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 1.053 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug af el, varme, vand og internet/TV. Det svarer til ca. 8.160 kr. mdl. + forbrug for en gennemsnitlig bolig på 93 kvm.

Byggeriet er planlagt som tæt/lavt byggeri. Boligerne opføres i 32 rækkehuse, hvoraf 19 boliger opføres i halvandet plan, mens de resterende 13 boliger opføres i ét plan. Lejerbo Randers ønsker at opføre familieboliger med varierende størrelse fra 65 m² til 105 m², for at skabe et varieret boligtilbud og en blandet beboergruppe. Boligerne vil være attraktive for familier med børn, på grund af den attraktive placering tæt på skole og fritidsaktiviteter, samt den gode opkobling til den kollektive trafik og cykelsti. Mindre boliger blandet med større familieboliger giver mulighed for, at befolkningssammensætning i området bliver en blanding af beboere i forskellige faser i livet og forskellige indkomstgrupper.

Projektområdet er beliggende i den sydøstlige del af Harridslev ved siden af skole og idrætsbaner, idrætshal mm. Grunden er en del af en større lokalplan fra 2000, hvor arealet blev overført fra landzone til byzone. Idag er resten af lokalplanområdet enten bebygget, eller planlagt bebygget med en blanding af tæt-lav- og parcelhusbebyggelse. Dette projekt vil være den sidste huludfyldning i det eksisterende bymiljø ved Harridslevvej og dermed bidrage til at skabe et færdigudbygget, levende bymiljø omkring skolen.

Boligtyperne vil variere fra 2- til 4-rums boliger på mellem 65 og 105 kvm. Den gennemsnitlige boligstørrelse vil blive på 93 kvm. Visualiseringer og nærmere beskrivelse af projektet er vedhæftet som bilag til sagen.

Projektøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 66.652.850 kr. inkl. moms.

Med godkendelse af denne ansøgning om skema A godkendes den samlede anskaffelsessum for projektet samt finansieringen heraf, der ser således ud:

- Støttede lån (realkreditlån) 88 %: 58.544.640 kr.
- Kommunal grundkapital 10 %: 6.652.850 kr.
- Beboerindskud 2 %: 1.330.560 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum holder sig lige under det af staten fastsatte maksimumbeløb for 2023.

Randers Kommunes lån i form af grundkapital udgør 10 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 13. september 2021 at prioritere 6,1 mio. kr. til opførelse af alment byggeri i Rønneparken i Harridslev. Det

kommunale grundkapitallån er i nærværende sag på 6,65 mio. kr. og dermed cirka 550.000 kr. højere end det oprindeligt prioriterede. Det skyldes, at projektet i forbindelse med detailprojekteringen har vist sig at være lidt dyrere end først antaget. Der er tilstrækkelige midler under rammen til almene boliger til at indeholde stigningen.

Ud over det kommunal grundkapitallån skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 79,41 % af lånets størrelse.

Særligt vedrørende grundkøbesummen

Byggeriet opføres på en kommunalt ejet grund, og byrådet har på møde den 13. juni 2022 godkendt salg af storparcellen til brug for nærværende projekt. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påset, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel ogandel (markedsprisen), som påkrævet i loven.

Vurdering af lejeledighed

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. februar 2023 på 1,45 %, og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger opfyldt. Der vurderes således at være behov for boligerne, da der også generelt er stor efterspørgsel på tæt/lav almene boliger. Den gennemsnitlige leje er stort set overensstemmende med det indsendte materiale i forbindelse med prioritering af projektet. Lejen vurderes at være høj for området, men dog fortsat på et niveau, hvor boligerne vil kunne lejes ud - også henset til, at der vil være tale om nye boliger.

Det er derfor forvaltningen vurdering, at boligerne vil kunne lejes ud.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af nye almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplyste bestemmelser overholdes. Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en entreprise lægger AB18 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

Lejerbo har i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. Lejerbo har begrundet ønsket om fravigelser med tilrettelser i forhold til, at der er tale om et alment byggeri. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen. Tilsynet bemærker, at de ønskede fravigelser er i overensstemmelse med aftale indgået mellem BL-Danmarks Almene Boliger og Dansk Byggeri om fravigelser til AB18, som de to foreninger er enige om er velbegrundede for en almen boligorganisation. På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitallån blive 6.652.850 kr.

Grundkapitallånet foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal regaranti over for staten for realkreditlånet på 58.545.000 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre maksimalt 79,41 % af lånets størrelse, svarende til ca. 46,5 mio. kr.

Bilag

1274-0 Harridslev - Ideoplæg - 2022.12.15

1274-0 Harridslev - skema A - Bossinf

Kortbilag

Punkt 33: Udbud af Engelsholmvej 19, 8940 Randers SV

13.06.02-G01-1-23

Resume

Kommunen har igennem en længere årrække forsøgt at sælge erhvervsgrund på Engelsholmvej 19, 8940 Randers SV uden held. Grunden ønskes derfor udbudt til en lavere pris.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at erhvervsgrund på Engelsholmvej 19, 8940 Randers SV udbydes til ny pris på 500.000 kr. med tillæg af moms.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunen udbyder i øjeblikket en erhvervsgrund på 7.750 m² på Engelsholmvej 19, 8940 Randers SV. Grunden er den sidste kommunale grund i et ældre erhvervsområde.

Grunden har en vis eksponering mod motorvej, men grunden er ujævn og ligger lavere end omkransende ejendomme, hvorfor en køber må forvente omkostninger til terrænregulering. Hertil kommer, at der er tale om en koteletgrund.

Grundens udbudspris blev i foråret 2021 ændret fra 150 kr./m² til 90 kr./m². Det har imidlertid ikke været muligt at sælge grunden til den nedsatte pris.

Der er nu modtaget et bud på grunden på 500.000 kr. svarende til ca. 65 kr./m².

I forlængelse heraf er der indhentet en ny vurdering af grunden, hvor Nordicals har værdiansat den til 475.000 kr. Vurdering er vedlagt.

Forvaltningen indstiller på denne baggrund til, at udbudsprisen reduceres fra 697.500 kr. til 500.000 kr.

Alle ovennævnte beløb er ekskl. moms.

Økonomi

Nedsættelse af udbudsprisen vil medføre, at det forventede mulige salgsprovenu reduceres med 197.500 kr. Der er ikke budgetteret med salgsindtægterne, hvorfor prisnedsættelsen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Bilag

Notat - lukkede døre

Vurdering

Punkt 34: Steen Bundgaard (Socialdemokratiet) - vedr. genbehandling af projektforslag fra Øster Tørslev

01.00.00-G01-8-23

Resume

Steen Bundgaard har anmodet om udvalgsdrøftelse vedr. genbehandling af projektforslag Øster Tørslev.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at sagen drøftes

Beslutning

Drøftet.

Udvalget besluttede, at forvaltningen kommer med en sag på et kommende møde, der belyser muligheden for at indarbejde bebyggelse på Bakkevej 3, og samtidig undersøger nærmere i forhold til nærheden på en drikkevandsboring og en eksisterende virksomhed med 5 stemmer for. Imod stemte Karen Lagoni og Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Steen Bundgaard har i mail af 25. januar 2023 fremsendt følgende:

Jeg vi gerne om vi kan tage projekt Bakkegårdsvej Øster Tørslev, op til fornyet behandling, med henblik på bygning på grunden. Da det kommer til at mangle ældrevenlig boliger, dette område er meget fint, da det er tæt på Åbakken.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Dagsordenspunkt Behandling af forslag og idéer fra fordebat i Øster Tørslev og igangsætning af kommuneplantillæg behandlet på mødet 17. november 2022 kl. 1600 (E.3.16) i Erhvervs- og planudvalg.docx

Forvaltningens vurdering af projektforslag for Bakkegårdsvej 3

Projektforslag for Bakkegårdsvej 3

Forvaltningen besvarer - Claus Berggren vedr. projekt Øster Tørslev

Punkt 35: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at bemærke.