

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 04-10-2023

Mødedato Onsdag d. 04. oktober 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til lokalplan 689 for boligområde ved Stevnstrup Nord. Godkendelse af planforslag til offer	4
Forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2021 for byudvikling i Øster Bjerregrav og Over Fussing.....	7
Aftale om vilkår for istandsættelse og bevaring af pakhuset, Kulholmsvej 4, Randers.....	10
Ekstraordinært tilskud til julebelysningen i Randers City.....	13
Iværksætterindsatsen "Maker".....	14
Forslag fra Erik Bo Andersen, Østbroen - Nyt vurderings- og skattesystem.....	16
Gensidig orientering.....	18

Punkt 107: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 108: Forslag til lokalplan 689 for boligområde ved Stevnstrup Nord. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-103-18

Resume

Forslaget til ny planlægning i Stevnstrup giver mulighed for etablering af boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, i alt 54 parcelhuse og gårdhavehuse. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Jorden ejes af Randers Kommune bortset fra et mindre areal ved Skovparken. Der kan blive behov for at ekspropriere til vejadgang fra Skovparken, såfremt der ikke kan opnås en frivillig aftale.

Godkendes forslaget sendes det i fire ugers offentlig høring.

Sagen er opdateret i forlængelse af udvalgets bemærkninger på mødet 6. september 2023.

Indstilling

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

1. at forslag til lokalplan 689 boligområde ved Stevnstrup Nord godkendes til offentlig høring i fire uger
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget
3. at byrådet vil igangsætte en proces for ekspropriation af vejadgang fra Skovparken, såfremt der ikke kan opnås en frivillig aftale

Beslutning fra erhvervs- og planudvalget, den 6. september 2023, pkt. 99

Udvalget besluttede at sende sagen tilbage til forvaltningen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 7. marts 2019 igangsat planlægning for et område til boliger i den nordlige del af Stevnstrup. Forvaltningen har i forlængelse af igangsætningen udarbejdet Forslag til lokalplan 689 for boligområde ved Stevnstrup Nord, se bilag 1.

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

Stevnstrup er en attraktiv bosætningsby med store landskabelige og naturmæssige kvaliteter. Lokalplanens område, der grænser op til Fladbro Skov i den nordlige del af Stevnstrup, ligger på en skrånende grund med en højdeforskel på ca. 14 meter - højest mod syd og lavest mod nord. Området er på ca. 10 ha og er den sidste etape af en større strukturplan fra 2000. I dag anvendes området som landbrugsjord beliggende i landzone. Området overføres med lokalplanen til byzone.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og gårdhavehuse, fælles opholdsarealer, regnvandsbassin og støjvold mod Randersvej.

Området er disponeret med udgangspunkt i terrænet, kontakt til naturen nær Fladbro Skov, udsigten mod nord og vandhåndtering. Der tages dermed udgangspunkt i landskabet og områdets karakter.

Lokalplanen sikrer blandt andet, at de større naturområder trækkes ind mellem de bebyggede arealer, hvilket medvirker til at give området nogle herlighedsværdier. Disse værdier kan have en positiv indvirkning på den kommende bebyggelse og det liv, der skal leves lokalt. Derudover er der stiforbindelser mellem planens forskellige områder, ligesom området kobles op på resten af byen via stier. Af hensyn til trygheden og for at

reducere indkik er der ikke etableret en sti mellem bebyggelsen i det nye område og Snehvidevej. Der er mindst 15 m mellem husene på Snehvidevej og det nye lokalplanområde.

Lokalplanen disponerer bebyggelsen med 38 parcelhusgrunde placeret på skråningen op mod det eksisterende boligområde mod syd og 16 gårdhavehuse på sokkelgrunde placeret på det flade område nærmest Fladbro Skov i nordøst.

Parcelhusgrundene er relativt store for at gøre det lettere at placere en bolig på det skrånende terræn og for at skabe et åbent område, hvor flest muligt kan få glæde af udsigten. Siden den første igangsætning i 2018 er antallet af boliger reduceret fra 76 til 54 boliger. Det betyder, at bebyggelsesprocenten er 25 % for parcelhusene og 26 % for gårdhavehusene, hvilket skal ses i forhold til kommuneplanen, der siger maksimalt 35% og 40%. Parcelhusgrundene er i gennemsnit knap 1100 m².

Gårdhavehusene placeres på sokkelgrunde i en åben struktur, der sikrer indkik til naturen og Fladbro Skov.

Et større område fra gårdhavehusene mod Fladbro Skov er pålagt skovbyggelinje og fortidsmindebeskyttelseslinje. Dette område må ikke bebygges og udlægges derfor til rekreativt område. En del af skovbyggelinjen skal dog reduceres til 30 m, som er almindelig praksis. Ved den eksisterende bebyggede del af Skovparken er skovbyggelinjen reduceret til 15 m. Derudover er der af hensyn til skovens fremtoning udlagt fælles opholdsareal på 25 %, således bebyggelsen fremstår mere åben end i andre udstykninger, hvor det fælles opholdsareal ofte er 5-10%.

For at håndtere regnvand etableres et større regnvandsbassin på områdets lavest beliggende areal ud mod Randersvej.

Mod Randersvej etableres en støjvold for at beskytte boligerne i lokalplanområdet mod støj fra vejen. Denne designes tilsvarende den ved Snehvidevej og efter gældende foreskifter.

Vejadgang til lokalplanområdet kan kun ske fra Skovparken, der er forberedt til at skulle forlænges. Området kobles ligeledes op på den offentlige hovedsti, der løber gennem Stevnstrup. Lokalplanen er opdateret med bestemmelser om både tiltag til fartdæmpende foranstaltninger, og at indretning af krydset skal med trafikikkerheden i fokus. Tilføjelsen fremgår med rødt i vedhæftede bilag.

Det grønne fællesområde, som Skovparken i dag ender i, er ejet af "Grundejerforeningen Bøgebakken 2-22, 42-68, 47-73 og Skovparken 1-15 og 2-14". En forudsætning for at realisere nærværende lokalplan er, at der kan opnås vejadgang fra Skovparken enten ved frivillig aftale om køb eller ved ekspropriation. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der muliggør ekspropriation.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov.

Området er omfattet af retningslinjer for Særlige landskabelige interesser og Geologiske interesser. Et mindre areal langs lokalplanens nordøstlige grænse er omfattet af Økologiske forbindelser og Grøn struktur.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Forslag Lokalplan 689 - Boligområde ved Stevnstrup Nord

Punkt 109: Forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2021 for byudvikling i Øster Bjerregrav og Over Fussing

01.02.15-P15-5-23

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for byudvikling i Øster Bjerregrav og Over Fussing. Der har været afholdt en fordebat i perioden 9. maj til 7. juni 2023. Fordebatten er afholdt parallelt med høringen af Forslag til strukturplan for Øster Bjerregrav og Over Fussing.

Forslag til tillæg til kommuneplanen skal sikre, at strukturplanens anbefalinger til nye arealudlæg kan realiseres. Planforslaget er udarbejdet med udgangspunkt i de under fordebatten indkomne bemærkninger og forvaltningens anbefalinger til, hvordan Øster Bjerregrav og Over Fussing kan udvikles.

Forslaget udlægger tre nye boligområder, et område til offentlige formål og fire grønne områder - i alt areal til knap 100 boliger, heraf ca. 25 institutionsboliger. Samtidig udtages et eksisterende boligområde, og et areal til mulig fremtidig byvækst omplaceres.

Kommuneplantillægget skal sikre muligheder for vækst og attraktive boligmuligheder i Øster Bjerregrav for bl.a. at understøtte et stærkt civilsamfund, skole og anden service.

Indstilling

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

1. at forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2021 godkendes til offentlig høring i 8 uger, og
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 4. maj 2023 igangsat planlægning for byudvikling i Øster Bjerregrav. Der har været afholdt en fordebat i perioden 9. maj til 7. juni 2023 parallelt med høring af Forslag til strukturplan. Der blev også afholdt et borgermøde i perioden. Der er indkommet 22 høringssvar. Se bilag 1.

Formålet med tillægget er at styrke byudviklingen i Øster Bjerregrav for bl.a. at bevare grundlaget for den kommunale skole i byen. Planforslaget tager afsæt i de landskabelige forhold og lokale bindinger i Øster Bjerregrav og Over Fussing.

Forvaltningen har på baggrund af forslag til strukturplan, indkomne høringssvar og faglige overvejelser udarbejdet Forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2021, se bilag 2. Oversigtskort over arealudlæg er i bilag 3.

Planforslaget fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført en fordebat i 4 uger sideløbende med strukturplanen. Hovedspørgsmålene i fordebatten handlede om placering og omfang af arealudlæg til byudvikling. Materiale fra fordebatten er i bilag 4.

De 22 forslag og ideer indkommet under fordebatten fremgår af bilag 1. Generelt er der opbakning til planlægningen, men flere påpeger akut behov for byudvikling og især også areal til parcelhuse. Der er borgere for og imod arealudlæg ved Erantisvej og nord for byen, men der er generelt opbakning til at byudvikling er nødvendigt, hvis det kan ske med respekt for naboer og landskab. Forvaltningens bemærkninger er i bilag 5.

I forhold til materialet i fordebatten foreslår forvaltningen at øge arealudlæg ved Erantisvej og justere afgrænsningen, som vist i forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2021, se bilag 2 og vist i et større zoom niveau i bilag 6. Justeringen medfører ikke ny fordebat.

Bindinger

Øst for byen er der drikkevandsinteresser, konflikter ift. erhverv, landbrug og udfordringer med kloakering. Nord for byen skal der tages hensyn til fredning, kirkeindsigt og risiko for oversvømmelse ved skybrud. Vest for Øster Bjerregrav skal der især tages hensyn til et dige og påvirkning af landskabet.

Arkæologi

Øster Bjerregrav ligger højt i landskabet, og Museum Østjylland vurderer, at der er overvejende sandsynlighed for forhistorisk bebyggelse i alle områder. Områderne bør prøvegraves inden lokalplanlægning.

Forslag til kommuneplantillæg

Planforslaget omfatter nye arealudlæg på i alt 6,2 hektar til boligformål nord for Erantisvej samt mellem de to byer Over Fussing og Øster Bjerregrav. En eksisterende ramme på 2,9 hektar til boligformål mellem byerne afløses af de nye arealudlæg. Med forslaget udlægges således 3,3 hektar ekstra til boliger. Oversigtskort med arealudlæg kan ses i bilag 3.

Derudover udlægges to hektar til offentlige formål vest for Rugvænget og 13,4 hektar til grønne områder fire steder i byen. De grønne områder udlægges til rekreative formål eller som grøn kile i landzone.

Arealer, der er udpeget til 'mulig fremtidig byvækst' bevares i ca. samme omfang, men placeringen ændres til nord og vest for byen i stedet for på østsiden af Øster Bjerregrav. Øst for byen konflikter byudvikling med drikkevandsindvinding, kloakering, landbrug og erhverv.

Der ændres desuden i retningslinjer for:

- Mulig fremtidig byvækst (omplacering)
- Detailhandel (afgrænsning af bymidte reduceres)
- Skovrejsning (udpegning reduceres)
- Værdifulde landbrugsområder (reduceres).

Forhold til kommuneplanen

Samlet set øges arealudlæg til boligformål med 3,3 hektar samt 2 hektar til offentlige formål i forhold til den gældende kommuneplan. Dette kan påvirke muligheden for at udlægge nye arealer i andre byer i forbindelse med Kommuneplan 2025. Arealerne udlægges i Øster Bjerregrav for bl.a. at understøtte den kommunale service i byen fx skolen samt civilsamfundet i øvrigt.

Der udlægges i alt 13,4 hektar til grønne områder, hvoraf 4,5 hektar indgår i den eksisterende kommuneplan til andre formål (offentlige formål/center-/boligformål). Der er ikke udpeget grønne områder i byen i dag.

De nye boligområder ligger indenfor udpegningen af områder med særlige landskabelige interesser. Afgrænsningen af områderne er derfor tilpasset landskabets form, og placeret i områder, der ikke er synlige i forhold til Skals Ådal. Der skal tages særlige hensyn ved placeringen af bygninger og terrænændringer skal begrænses i forbindelse med lokalplanlægningen. Dette tydeliggøres i rammebestemmelserne i kommuneplantillægget.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Tillægget øger arealudlæg på i alt 5,3 hektar til byudvikling og 8,9 hektar til grønne områder.
- Der er ikke indhold i rammerne, som vurderes at medføre øget miljøbelastning eller øget trafik i sårbare områder.
- De nye arealudlæg er tilpasset landskabets form og de lokale bindinger.

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

Den endelige udgave af Strukturplan for Øster Bjerregrav og Over Fussing er vedlagt til orientering som bilag 6. Ændringer ved Erantisvej er vedlagt som bilag 7.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Ejer af arealet, der udlægges til offentlige formål (2 hektar) kan forlange, at kommunen overtager dette, såfremt arealet bliver overført til byzone ved senere lokalplanlægning.

Bilag

Høringssvar

Forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2021

Oversigtskort over arealudlæg

Debat hæfte fra fordebat

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Strukturplan - endelig version (ændringer med rødt)

Ændringsforslag ved Erantisvej

Kommuneplantillæg Øster Bjerregrav_Oplæg_EPU_04.10.23

Punkt 110: Aftale om vilkår for istandsættelse og bevaring af pakhuset, Kulholmsvej 4, Randers

01.00.05-P20-8-23

Resume

Bygningen Kulholmsvej 4, 8930 Randers NØ ("Restaurant Pakhuset") er beliggende på lejet grund på Randers Havn. Bygningsejeren driver fiskerestaurant og selskabslokaler m.v. og har siden 1998 lejet grunden af Randers Havn. Areallejeaftalen er pt. uopsigelig indtil 2028, hvorefter bygningen i henhold til lejeaftalen skal fjernes, og grunden skal afleveres tilbage i ryddet stand.

AP Ejendomme, som sammen med Randers Kommune ejer arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S, oplyser, at de har indgået en betinget aftale med bygningsejer om køb af bygningen. Målet med købet af bygningen er at istandsætte og bevare denne. Handlen er betinget af en række forhold, herunder byrådets godkendelse af at der gives mulighed for at udskyde fristen for istandsættelse af bygningen, så dette sker i forbindelse med AP Ejendommens udnyttelse af den tilstødende byggeret i området.

Der er indgået en aftale mellem AP Ejendomme, Flodbyen Randers P/S og Randers Kommune, som skal sikre rammerne for, at pakhuset kan istandsættes og bevares som ønsket i den tidligere politiske beslutning samt i købsaftalen mellem bygningsejer og AP Ejendomme.

Indstilling

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

1. at aftalen mellem AP Ejendomme, Flodbyen Randers P/S og Randers Kommune godkendes
2. at aftalens forhold omkring istandsættelse og bevaring af bygningen erstatter byrådsbeslutning af 26. april 2021 om vilkår for istandsættelse af bygningen med henblik på forlængelse af den eksisterende areallejeaftale
3. at Randers Kommune forpligter sig til at leje lokaler i bygningen fra 1. januar 2026 og minimum 3 år frem som led i udviklingen og aktiveringen af arealerne ved Bolværksgrunden, herunder Flodlejet.
4. at lejemålet finansieres af den afsatte anlægsramme til Flodbyen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Bygningen Kulholmsvej 4, 8930 Randers NØ ("Restaurant Pakhuset") er beliggende på lejet grund på Randers Havn. Fra ejendommen drives i dag fiskerestaurant og selskabslokaler, engrossalg af fisk, kabaret/revy m.v. Oprindeligt var der tale om et stykgodspakhus til brug for opbevaring af gods fra skibsanløb ved de nærliggende kajer. Ejeren af bygningen har siden 1998 lejet grundstykket, hvor bygningen er placeret, af Randers Havn. Areallejeaftalen er pt. uopsigelig indtil 2028, hvorefter bygningen i henhold til lejeaftalen skal fjernes, og grunden skal afleveres tilbage i ryddet stand.

Lejeaftalen er efterfølgende overgået fra Randers Havn til Randers Kommune i forbindelse med købet af havnearealernes første etape. I forbindelse med den planlagte kapitalforhøjelse i arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S, hvor de sidste arealer i etape 1 indskydes i selskabet med virkning pr. 1. juli 2023, overgår lejeaftalen fra Randers Kommune til Flodbyen Randers P/S.

Byrådet besluttede den 26. april 2021, at bygningsejer skulle have mulighed for at få forlænget uopsigeligheden i areallejekontrakten fra 2028 til 2035 mod at gennemføre en udvendig istandsættelse, som skulle bringe bygningen op til en bevaringsværdig stand, jf. udarbejdet SAVE-rapport (bilag til trepartsaftale).

Byrådets beslutning fra 2021 kan sammenfattes i følgende punkter:

- Bygningsejers ønske om forlængelse af uopsigelighedsperioden i areallejekontrakten kan imødekommes og uopsigeligheden forlænges til 2035 (hvis de to følgende punkter gennemføres).
- Det er en forudsætning for forlængelsen, at bygningsejer renoverer bygningen som beskrevet i vedlagte SAVE-registrering inden udgangen af 2023, dog undtaget nedrivning af forhuset.
- Det er en yderligere forudsætning, at der etableres udadvendte offentligt tilgængelige funktioner i bygningen med henblik på at skabe et levende miljø. Funktionerne og bygningen skal indtænkes og bidrage til udviklingen af Flodlejet.
- Randers Kommune overtager arealet, hvor bygningen er beliggende, fra Randers Havn i 2021. Arealudviklingsselskabet, der etableres for at realisere Flodbyen Randers' etape 1 og 2, vil have forkøbsret til bygning og areal ved eventuelt salg fra bygningsejer og Randers Kommune.

Der har fra efteråret 2021 til nu været dialog mellem forvaltningen og bygningsejer om udmøntning af byrådets beslutning og forlængelse af uopsigelighedsperioden i areallejekontrakten. Der er i den forbindelse udarbejdet en rapport med økonomisk overslag over den nødvendige udvendige istandsættelse af bygningen. Det har ikke været muligt at nå til enighed om vilkårene for en ny lejeaftale og rammerne for istandsættelse af bygningen, så denne kunne gennemføres inden udgangen af 2023.

AP Ejendomme, som er medejer af arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S, og som i henhold til investerings- og ejeraftalen med Randers Kommune har købepligt til et byggefelt med forventet 4.300 etagemeter byggeret på arealet omkring pakhuset, oplyser, at de har indgået en betinget aftale med bygningsejer om køb af bygningen. Målet med købet af bygningen er at istandsætte og bevare denne. Handlen er betinget af en række forhold, herunder byrådets godkendelse af at der gives mulighed for at udskyde fristen for istandsættelse af bygningen, så dette sker i forbindelse med AP Ejendommens udnyttelse af den tilstødende byggeret i området.

Aftalen mellem AP Ejendomme, Flodbyen Randers P/S og Randers Kommune sikrer rammerne for, at bygningen kan bevares for eftertiden og sammen med bygningen Kulholmsvej 2 (Restaurant "Bolværket") kan medvirke til at bevare sporene af industri- og havnehistorie i det nye byområde. Trepartsaftalen indebærer følgende:

- AP Ejendomme får mulighed for at få forlænget uopsigelighedsperioden i areallejeaftalen fra 2028 til 2035, selvom istandsættelse af bygningen sker senere end forudsat i den politiske aftale fra 2021.
- AP Ejendomme kan frikøbe grunden, hvor pakhuset er beliggende i forbindelse med det planlagte køb af byggeretter fra Flodbyen Randers P/S (4.300 etagemeter), således at bygningen kan bevares for eftertiden med samlet ejerskab af bygning og sokkelgrund.
- Flodbyen Randers P/S modtager ikke arealleje for grunden, hvor pakhuset er placeret, i årene 2024 og 2025.
- Randers Kommune forpligter sig til at leje lokaler i bygningen af AP Ejendomme i minimum 3 år fra den 1. januar 2026. Lejemålet kan forlænges, hvis begge parter er enige om det. Formålet med lejemålet er at understøtte udviklingen af udadvendte funktioner og den samlede udvikling af den nye bydel samt at sikre sammenhængen til projektet Flodlejet, som Randers Kommune realiserer med støtte fra Realdania.

Når AP Ejendomme realiserer sin byggepligt i området (forventeligt omkring 2028-2030) og istandsætter pakhuset, vil lokalerne herefter blive udlejet på markedsvilkår til restaurant, erhverv eller øvrige former for udadvendte funktioner.

Den præcise udformning og placering af AP Ejendommens byggeri afventer den forestående lokalplanproces.

Økonomi

AP Ejendomme har i aftalegrundlaget for stiftelsen af arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S købepligt til et byggefelt på 4.300 etagemeter, der hvor bygningen Kulholmsvej 4 i dag ligger. Dette blev aftalt med udgangspunkt i den oprindelige forventning om, at bygningen skulle fjernes ved udløbet af areallejeaftalen i 2028 eller 2035.

Randers Kommune forpligter sig i aftalen til at leje pakhuset i perioden 1. januar 2026 og 3 år frem. Lejemålet kan forlænges, hvis begge parter er enige om det, og hvis det er foreneligt med tidspunktet for bygningens renovering. Randers Kommune afholder udgifter til drift og forbrug samt indvendig vedligeholdelse i lejeperioden. Øvrige udgifter påhviler udlejer. Den månedlige leje for Randers Kommune vil være ca. 13.000 kr./måned, som foreslås finansieret af den afsatte anlægsramme til Flodbyen.

Randers Kommune har i henhold til lejeaftalen mulighed for at fremleje lokalerne helt eller delvist til en ekstern operatør, hvis dette vurderes hensigtsmæssigt i forhold til at aktivere området og skabe de ønskede udadvendte funktioner.

Beslutningen har derudover ikke betydning for økonomien på det skattefinansierede område i Randers Kommune. Den samlede økonomi i Flodbyen inkl. Randers Kommunes ejerandel af arealudviklingsselskabet afrapporteres årligt til byrådet i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Bilag

Trepartsaftale vedr. Pakhuset, Kulholmsvej 4, 8930 Randers 09.2023

Bilag 1 rids over ejendommen

Bilag 2 - Grundlejekontrakten

Bilag 3 - Saveregistrering af februar 2021

Punkt 111: Ekstraordinært tilskud til julebelysningen i Randers City

24.00.00-G01-4-21

Resume

Randers Cityforeningen anmoder om et ekstraordinært tilskud til julebelysningen 2023.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at der tages stilling til Randers Cityforenings anmodning om et ekstraordinært tilskud til julebelysningen 2023
2. at et eventuelt tildelt tilskud finansieres af erhvervs- og udviklingspuljen

Beslutning

1. at godkendt, at der ydes et tilskud på 100.000 kr.
2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Cityforening har under et møde med forvaltningen udtrykt ønske om et ekstraordinært tilskud til julebelysningen 2023. Der ønskes et tilskud på 100.000 kr.

Årsagen er, at juletræet på Rådhusstorvet skal have nye kæder og stjerne samt der er behov for at foretage reparationer på granguirlander og lysbeviklede træer.

Randers Kommune yder årligt et tilskud på ca. 700.000 kr. til julebelysningen i Randers midtby. Det ansøgte beløb for 2023 ønskes udover det årlige, ordinære tilskud.

Julebelysningen administreres af Randers Cityforening og finansieres ud over det kommunale tilskud også med frivillige sponsorater fra byens butikker. Julebelysning til glæde for almenheden er i henhold til kommunalfuldmagten et sagligt, kommunalt formål. Det vil derfor i givet fald være lovligt at støtte Randers Cityforening i deres arbejde med julebelysning, så længe tilskuddet øremærkes til formålet.

Økonomi

Det ekstraordinære tilskud til julebelysning foreslås finansieret af erhvervs- og udviklingspuljen.

Punkt 112: Iværksætterindsatsen "Maker"

24.00.00-P20-2-23

Resume

Randers Kommune har i nogle år samarbejdet med en række ildsjæle om en Maker-indsats, der giver flere borgere og iværksættere muligheder for at gøre deres idé til virkelighed - bl.a. via adgang til et såkaldt makerspace i regi af "Projekt Randers Maker City".

Erhvervs- og planudvalget forelægges en evaluering af indsatsen. Forvaltningen indstiller, at indsatsen afsluttes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om evaluering af Makerindsats tages til efterretning.
2. at Makerindsatsen afsluttes og resterende midler føres tilbage til erhvervs- og udviklingspuljen.

Beslutning

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

Sagsfremstilling

Randers Kommune har igennem en årrække samarbejdet en række ildsjæle om en indsats, der giver flere borgere og iværksættere muligheder for at gøre deres idé til virkelighed - bl.a. via adgang til et såkaldt makerspace i regi af "Projekt Randers Maker City". Netop ønsket om adgang til et såkaldt makerspace, fra samarbejdspartnerne, har været styrende for beslutningen om at etablere foreningen: "Fabrikken Makerspace Randers F.M.B.A", som Randers Kommune er repræsenteret i, og som har arbejdet med at udvikle og realisere projektet.

Foreningen havde oprindeligt succes med at søge 1. mio. kroner til etablering af det ønskede makerspace, som de tilknyttede ildsjæle var fast besluttet på skulle placeres i de karakteristiske industribygninger på Industrivej 1, 8920 Randers NV (tidl. Randers Jernstøberi). I ventetiden frem til den forventede færdigrenovering af bygningerne på Industrivej 1 etablerede foreningen et midlertidigt makerspace på Industrivej 4, 8920 Randers NV. Det midlertidige makerspace tiltrak flere brugere og det midlertidige makerspace blev mere permanent end ventet.

Det viste sig dog, at de ansøgte midler til renoveringen af industribygningerne på Industrivej ikke var tilstrækkelige, hvorfor makerspacet flyttede til Industrivej 4. Denne udvikling sammenholdt med konsekvenserne af COVID-19 førte til at foreningen grundlæggende måtte revidere planerne for, hvordan et fremtidigt makerspace i Randers kunne danne ramme for målgruppernes behov.

Bl.a. på denne baggrund besluttede foreningen at:

- Stille planerne om et Makerspace i de karakteristiske industribygninger på Industrivej 1 helt i bero.
- Opsige lejemålet på Industrivej 4.
- Forfølge et udviklingskridt, der bidrog til en revitalisering af Maker-indsatsen og som samtidigt styrkede andre Randers-indsatser.

Revitalisering af Maker-indsatsen

Foreningen har arbejdet på at finde en ny lokation til et makerspace, der var til at betale for kommende brugere, som var i fornuftig stand og kunne rumme de nødvendige håndværksmæssige aktiviteter samt muligheder for at brugerne kunne netværke, præsentere, teste og udvikle. Det har bl.a. været afsøgt hvorvidt én af de karakteristiske bygninger i Sporbyen ved den gamle togfabrik opfyldte disse behov og samtidig gav muligheder for at ildsjæle og fremtidige Makere selv kunne være med til at "make" stedet.

Grunden til at netop en placering i Sporbyen virkede interessant skal ses i lyset af den industrihistorie området repræsenterer samt at et makerspace vurderedes at kunne bidrage positivt til Sporbyen som en levende og kreativ bydel i Randers (jf. helhedsplan for området).

Det indgik også som led i revitalisering af Maker-indsatsen at tilknytte en dedikeret manager, at "re-brande" indsatsen under et nyt navn samt styrke FN's 17 Verdensmål for en bæredygtig udvikling. Det lykkedes i første omgang for den tilknyttede manager at samle en dedikeret flok makere, der ville rykke ind i Sporbyens lokaler. Dog viste der sig udfordringer ift. brand og sikkerhed i de lokaler, der skulle huse målgruppen. Dette betød at foreningen og udlejer i sidste ende ikke kunne blive enige om en aftale.

Herefter afsøgte andre muligheder for at finde lokaler, der opfyldte målgruppens behov, men momentum for at holde sammen på de forsamlede makere kunne ikke fastholdes.

Randers Kommunes involvering i projektindsatsen er aktuelt, at Erhvervs- og Bosætningschefen har en plads i foreningens bestyrelse samt at forvaltningen sekretariatsbetjener Foreningen og administrerer resterende bevilling.

Der er pt. ikke nogen forpligtelser for foreningen eller kommunen i relation til personale, bygninger og/eller lokaler.

På denne baggrund har foreningens bestyrelse besluttet at lade foreningen opløse og føre resterende midler tilbage til Randers Kommune.

Formålet med indsatsen var, at initiativet skulle drives af private og kommunen alene skulle have en understøttende rolle.

Da der ikke længere er interesserede, private aktører, anbefaler forvaltningen at indsatsen afsluttes.

Økonomi

Randers Kommunes samlede projektbidrag i relation til eksisterende indsats er på 1,8 mio. kr. som er finansieret af erhvervs- og udviklingspuljen. Heraf resterer 250.000 kr. som foreslås ført tilbage til erhvervs- og udviklingspuljen.

Punkt 113: Forslag fra Erik Bo Andersen, Østbroen - Nyt vurderings- og skattesystem

25.20.00-G01-1-23

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede, at der ikke foretages yderligere i sagen med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Sagsfremstilling

Erik Bo Andersen har i mail af d. 12 juni 2023 fremsendt følgende:

"Planchefer om nyt skattesystem: Det svarer til, at du beskattes af en stor Audi, fordi der er plads i din carport, selvom der i dag står en lille Fiat

D 9/6-2023 sendte Formanden for Byplanchefer i Danmark et indlæg ud og uhensigtsmæssigheder vedr. det nye vurderingssystem, som har og vil få store konsekvenser for byudviklingsarealer, kommunal som private, der er udlagt i Kommuneplanen.

Debatindlægget ses her:

<http://byrummonitor.dk/9384056>

Det har kæmpe betydninger for Kommunernes helhedsplaner.

Det nye vurderingssystem bliver man beskattet allerede på Kommuneplansniveau, som om at området er fuldt bygget modnet, selv om det ligger som dyrket landbrugsareal eller anden anvendelse.

Førhen der blev arealer omlagt fra landzone til Byzone i forbindelse med inddragelse i Kommuneplan, Herefter blev området lokalplanlagt, og først ved en udmatrikulering og en omvurdering blev man beskattet som en byggegrund med byggeretsværdi og kvadratmeter pris.

Idag med det nye vurderingssystem beskattes man allerede ved Kommuneplan som om det er fuldt bygget modnet. Altså på en fremtidig forventet værdi, som måske, måske ikke realiseres.

Man beskatter efter en forventningsværdi og ikke efter en faktisk værdi.

Det betyder at har du et areal på 10 ha. Eller 100.000 m² der efter de gamle regler ville være beskattet med byzoneværdi 43 kr. pr. M² svarende til et beskatningsgrundlag med en beskatningsværdi på 4.300.000 kr x 27,93 promille = 120.099 kr. årligt Med de nye vurderinger med beskatning af forventede værdi, beskattes efter 10 boliger pr. Ha = 100 boliger, byggeretsværdi 300.000 kr. pr stk og en m² pris på 350 kr svarende til et beskatningsgrundlag på 65.000.000 mio kr. = 1.815.450 kr. årligt

Da Randers Kommune i dag arbejder med helhedsplaner bl.a i Munkdrup, Over Hornbæk, Helsted og Dronningborg med private ejere, så har disse planer kæmpe betydning for ejerne.

Hvilke konsekvenser forventer forvaltningen at det får for private udstykkere og hvad har forvaltningen tænkt sig at gøre?

Så er der hele Flodbyen, som også vil blive beskattet efter de nye regler:

Forvaltningen bedes fremlægge hvilke konsekvenser det har for Flodbyen med sine 335.000 etagemeter eller 54 ha. Efter henholdsvis den gamle ordning men også hvilke konsekvenser det har for Flodbyen P/S efter de nye regler.

Sagen bedes fremlægges med forvaltningens kommentar og dokumentation på ovenstående i EPU, Økonomiudvalg og Byråd.

Beslutningsforslag:

At Randers Kommune bakker op om kritikken rejst af Danske Planchefer og udarbejder et skriv til Skatteministeren om at ændre praksis, så man ikke beskattes af en forventningsværdi, men af en faktisk værdi, baseret på konkret udstykning."

Forvaltningens svar ses i bilag.

Bilag

Forvaltningens svar - Spørgsmål vedr. nyt vurderings- og skattesystem

Svar til skatteminister Karsten Lauritsen

Punkt 114: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.