

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 20-08-2020

Mødedato Torsdag d. 20. august 2020 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

"Randers som Klimakommune" - DK2020 Klimaplan (partnere og interessenter).....	3
Endelig valg af linieføring af Havnevejen og Klimabroen.....	5
Endelig vedtagelse af udviklingsplan for Byen til Vandet.....	10
Orientering om tilbagebetaling fra Visit Randers.....	14
Lukket.....	15
Flere p-pladser m.m. ved Randers Regnskov.....	16
Status på fysisk planlægning herunder lokalplaner.....	18
Henning Jensen Nyhuus anmoder om igangsætning af ny lokalplan for Bækengen i Harridslev.....	20
Lokalplan 659 - Boligbebyggelse på Møllestensgrunden. Endelig vedtagelse.....	21
Forslag til Lokalplan 710 og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017, område til tekniske form	25
Forslag til Lokalplan 713 og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017, Dronningborg Byggepro	27
Forslag til Lokalplan 719 og forslag til Tillæg 61 til Kommuneplan 2017 - Erhvervsområde ved Tul	30
Forslag til Råstofplan 2020 i høring.....	32
Venstre stiller forslag om etablering af et Udviklingsforum.....	34
Administration af Fonden til bevarelse af gamle bygninger.....	35
Lukket.....	36
Lukket.....	37
Budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 for udviklingsudvalgets bevillingsområder.....	38
Sagsstyringsliste pr. 13. august 2020.....	41
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 20. august 2020.....	42

Punkt 97: "Randers som Klimakommune" - DK2020 Klimaplan (partnere og interessenter)

01.00.00-P15-1-19

Resume

I forbindelse med Randers Kommunes deltagelse i Realdanias klimaprojekt "DK2020" ønsker forvaltningen at inddrage partnere og interessenter. Forvaltningen beder udvalget om at komme med ønsker til partnere og interessenter, der kan inddrages i forebyggelsesdelen (reduktion af klimagasser).

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget,

1. at sagen drøftes,
2. at udvalgene kommer med ønsker til partnere og interessenter, der kan inddrages i forebyggelsesdelen (reduktion af klimagasser).

Beslutning

1. og 2. at drøftet.

Sagsfremstilling

Randers Kommunes DK2020 Klimaplan udarbejdes sideløbende med 19 andre kommuner, udvalgt af Realdania og tænketanken Concito. Senere følger resten af de danske kommuner med, idet KL har indgået aftale om, at DK2020 skal bredes ud til hele landet.

DK2020 Klimaplanen skal godkendes af C40 ved udgangen af 1. kvartal 2021.

Forvaltningen inddrager alle politiske udvalg i efteråret. På byrådets temadag den 5/11 vil der være workshop om forebyggelsesdelen (reduktion af CO₂-udslip). Der vil også være processer i forvaltningen.

Sideløbende er der tilrettelagt en proces for Klimatilpasnings- og Risikostyringsplan.

Inddragelse af partnere og interessenter

Undervejs skal relevante partnere og interessenter inddrages i forebyggelsesdelen (reduktion af klimagasser).

Det kan være:

- For at fortælle om DK2020.
- For at få input til planen.
- For at kunne gøre planen til virkelighed sammen - fx gennem aftaler og partnerskab.

Det er fx borgere, forsyningsselskaber, organisationer, foreninger, institutioner og virksomheder (industri, byggeri, transport, landbrug).

Dialog ønskes inden for alle klimaplanens temaer:



Inddragelsen kan ske, uanset hvilken rolle, Randers Kommune har: Udfører, indkøber, rammesætter, partner eller formidler/katalysator.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Udledning af CO2 i 2017

DK2020_Randers som klimakommune

Punkt 98: Endelig valg af linieføring af Havnevejen og Klimabroen

05.01.02-P20-4-20

Resume

Der er udarbejdet 2 alternative forslag til linieføring for hhv. Havnevejen og Klimabroens forbindelsesvej mod syd.

I alternativ 1 er Havnevejen koblet på Grenåvej via Ørneborgvej og Klimabroens forbindelsesvej mod syd er koblet til Grenåvej i krydset ved Kristrup Engvej. I alternativ 2 er Klimabroens forbindelsesvej mod syd sammenfaldende med Havnevejen og koblet til Grenåvej ved Clausholmvej. De 2 alternative forslag har været i offentlig høring frem til 1. juni 2020. Der er i alt modtaget 88 høringssvar.

På baggrund af høringssvar og bemærkninger hertil indstiller forvaltningen, at alternativ 2 bliver grundlaget for det videre arbejde med anlægsstart af Havnevejen i 2021, og at indkomne høringssvar og bemærkninger hertil godkendes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget, miljø- og teknikudvalget og økonomiudvalget,

1. at alternativ 2 - sammenfaldende linieføring for Klimabroens forbindelsesvej mod syd og Havnevejen skal danne grundlag for detailprojektering af Havnevejen med anlægsstart i 2021,
2. at linieføringen for Klimabroens sydlige forbindelsesvej nord for Ny Havnevej følger alternativ 2.2,
3. at høringssvar og forvaltningens bemærkninger hertil godkendes.

Beslutning

1. og 3. at indstilles godkendt.
2. at indstilles godkendt med 6 stemmer for.

Frank Nørgaard tog forbehold.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på mødet den 27. april 2020, at forslag til linieføring af Havnevejen og vejen til Klimabroen fra syd samtænkes, og at forslaget sendes i offentlig høring frem til 1. juni 2020.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2019 besluttede byrådet at igangsætte realiseringen af planerne om en ny havnevej. Det samlede projekt skal give vejadgang til de nyetablerede havnearealer fra motorvej E45 via Hammelvej og Grenåvej til Ørneborgvej og herfra videre til den nye havnevej og Tronholmen. I forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2020 besluttede byrådet, at anlæg af den nye havnevej skal være påbegyndt i 2021, og frigav den 9. december 2019 5 mio. kr. til projektering mm. af Havnevejen.

Sideløbende hermed har byrådet også frigivet midler til geotekniske undersøgelser m.m., der skal anvendes til at få fastlagt den detaljerede linieføring af klimabroen og vejforbindelser hertil i syd og nord.

Forvaltningen har siden arbejdet med begge projekter. Under arbejdet er det blevet klart, at der er væsentlige synergier ved at sammentænke linieføringerne af Klimabroens forbindelsesvej mod syd og Havnevejen. Ikke mindst deres opkobling på det overordnede vejnet mod syd vil blive mere logisk, hvis forbindelserne har samme linieføring.

Undersøgte alternativer og den foreslåede løsning i syd

Forvaltningen har undersøgt mange forskellige løsninger og forslag til linieføringerne af både Havnevejen og vejene til Klimabroen. Særligt opkoblingen på det overordnede vejnet har været skitseret på forskellig vis, og der har været dialog med Havnen om deres ønsker.

Undersøgelserne har afdækket to mulige opkoblinger på det overordnede vejnet i syd.

- Alternativ 1 omfatter den oprindelige skitserede løsning, hvor klimabroens forbindelsesvej mod syd og Havnevejen er adskilte. Klimabroen tilsluttes Grenåvej ved Kristrup Engvej, og Havnevejen tilsluttes Grenåvej i krydset ved Ørneborgvej. Samtidig skal krydset Grenåvej/Hammelvej ændres, så sving mellem Hammelvej vest og Grenåvej øst er muligt for modulvogntog og den øvrige trafik.
- Alternativ 2, som omfatter en ny linjeføring for Klimabro og Havnevejen, hvor Havnevejen kobles på Klimabroens forbindelsesvej. Havnevejen og Klimabroens forbindelsesvej tilkobles det overordnede vejnet ved krydset Ørneborgvej/Grenåvej/Clausholmsvej. Clausholmsvej optimeres, så tung trafik kan ledes denne vej ud til Hammelvej og videre til Sdr. Borup motorvejsafkørslen.

De 2 alternativer fremgår af vedlagte kortbilag.

Trafikale beregninger

Trafikale beregninger af den fremtidige trafik i begge alternativer viser kun små forskelle på, hvor meget Randers Bro og Havnegade bliver aflastet, når Klimabroen er etableret. I alternativ 1 vil Randers Bro blive aflastet med ca. 21.400 biler/døgn, mens den i alternativ 2 vil blive aflastet med 22.100 biler/døgn.

I alternativ 1, hvor Klimabroens forbindelsesvej i syd er tilsluttet Grenåvej ved Kristrup Engvej, vil der blive markant mere trafik på vejnettet gennem Kristrup til Århusvej. Således vil trafikken på Valdemarsvej beregningsmæssigt stige med 3.400 biler/døgn. Clausholmsvej vil opleve en stigning på 2.600 biler/døgn.

I alternativ 2, hvor Havnevejen og Klimabroens forbindelsesvej vil få samme linjeføring og blive koblet på Clausholmsvej og videre til den sydlige omfartsvej, vil trafikken på Valdemarsvej stige 1000 biler/døgn, mens trafikken på Clausholmsvej vil stige med 4.100 biler/døgn.

Opkøb af arealer

I alternativ 1 etableres Havnevejen via Ørneborgvej. Detaljerede undersøgelser af krydset Grenåvej/Ørneborgvej har vist, at det vil være nødvendigt at udvide krydset Ørneborgvej/Grenåvej, lige meget om der vælges alternativ 1 eller 2. Dette af hensyn til at skabe gode adgangsforhold til den nye havn for både almindelig trafik og modulvogntog og for at kunne overholde gældende vejregler for udformning af signalregulerede kryds m.m.

Der vil således være behov for arealerhvervelse i området Grenåvej/Ørneborgvej/ Clausholmsvej lige meget om kun havnevejen (alternativ 1) eller havnevejen og Klimavejen (alternativ 2) kobles på Grenåvej ved Ørneborgvej/Clausholmsvej. Dette af hensyn til en hensigtsmæssig adgang til havnen. Bilforhandleren på hjørnet af Ørneborgvej og Grenåvej vil i begge tilfælde blive væsentligt påvirket.

Linjeføring for adgangsvej til klimabroen nord for Ny Havnevej

Forvaltningen har undersøgt 2 mulige linjeføringer for adgangsvej til klimabroen nord for Ny Havnevej. De 2 linjeføringer - henholdsvis alternativ 2.1 og alternativ 2.2 - fremgår af bilag 2.

Alternativ 2.1 vil give virksomheden Vink Plast mulighed for at udvide virksomheden mod øst. Til gengæld vil linjeføringen ligge så tæt på Havnevejen, at det planlagte klyngesamarbejde mellem Randers Havn og Vandmiljø Randers må rykke så langt mod nord, at det vil påvirke, hvor meget tungt erhverv (klasse 5-7) der kan tillades at blive etableret på havnen. Arealressourcerne i Randers Kommune til hensigtsmæssig placering af tunge virksomheder vil derfor i alternativ 2.1 blive reduceret væsentligt. Ligeledes vil der være væsentlige arealer, der ikke vil kun anvendes fornuftigt.

Forvaltningen indstiller derfor alternativ 2.2. Alternativ 2.2. vil dog mindske virksomheden VINK plast' muligheder for fremtidige udvidelser.

Høringsperiode

Den 19. maj blev der afholdt et virtuelt borgermøde for alle borgere, hvor trafikale analyser af Klimabroen incl. vejforbindelser til Udbyhøjvej i nord og Grenåvej i syd og Havnevejen blev fremlagt og der var mulighed for at stille konkrete spørgsmål til projektet.

Derudover har forvaltningen i løbet af høringsperioden afholdt fysiske møder med grundejere nord for Grenåvej, som enten vil skulle afgive areal til vejanlægget eller som vil få ændrede adgangsforhold. Ligeledes blev grundejere langs Clausholmsvej orienteret på både fysiske møder og virtuelle møder.

I løbet af høringsperioden er der modtaget 88 hørings svar. Den samme borger har indgivet 11 hørings svar og en anden borger 4 hørings svar. Samtlige hørings svar kan ses ved at følge dette link

<https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/ny-havnevej/>

Forvaltningen har gennemgået høringssvarene og har samlet de mange svar i 11 emner. Emnerne og forvaltningens bemærkninger hertil fremgår af vedlagte notat.

Høringssvar vedrørende vejføring syd for Fjorden

Lokalplanpligt

Der er enkelte høringssvar vedrørende høringsfrist og lokalplanpligt. Forvaltningen bemærker hertil, at efter endelig politisk beslutning om linieføring af Havnevejen vil der blive igangsat en planproces frem mod udarbejdelse af en lokalplan. Høringer i forbindelse med lokalplanen vil følge planlovens bestemmelser.

Linjeføring af Havnevejen

Med hensyn til placeringen af selve Havnevejen er der flere, der peger på en alternativ linjeføring ad Kristrup Engvej med en forbindelse i øst til østbroforbindelsen.

Hertil bemærker forvaltningen, at Havnevejen siden 2010 har været planlagt vejbetjent via Grenåvej. Der stilles spørgsmål om, hvorvidt udgifter til krydsombygninger m.m. er medregnet i udgifter til Havnevejen.

Forvaltningen bemærker, at der endnu ikke findes detaljerede overslag over anlægsudgifter, hverken til anlæg af vejstykket mellem Grenåvej og havnens del af vejen eller til de afledte udgifter til ændrede adgangsforhold m.m. Det bemærkes i øvrigt, at Randers Havn finansierer den del af Havnevej, der ligger på havnens areal og Randers Kommune den del, der ligger uden for havneområdet.

Trafik i Kristrup

Et enkelt høringssvar udtrykker bekymring for stigende trafik på Grenåvej. Hertil bemærkes, at trafikmodelberegninger viser, at Grenåvej vest for Havnevej/Klimabro bliver aflastet for meget trafik, mens der kan forventes en lille stigning i trafikken øst for Havnevejen/Klimabroen. Som følge af de trafikale ændringer vil der også være ændringer i de oplevede genevirkninger fra trafikken.

Beboere i Kristrup - specielt grundejere langs Clausholmvej - udtrykker stor bekymring for de trafikale konsekvenser af at bruge Clausholmvej som direkte adgangsvej til Havnevejen og Klimabroen. Flere peger på, at der bør ske ekspropriation af huse, der ligger ud til Clausholmvej. Hertil foreslår forvaltningen, at når den endelige linjeføring af Havnevejen er vedtaget, igangsættes en kortlægning af de trafikale forhold i bydelen Kristrup med særlig fokus på Clausholmvej. Formålet hermed er at få kortlagt, hvor der bør ske tiltag for at mindske generne af, at den nye havn og en eventuel Klimabro forbindes til det overordnede vejnet via Clausholmvej - herunder også at fastlægge behov for arealerhvervelse m.m.

Nord for Grenåvej

Grundejere nord for Grenåvej påpeger, at de vil miste den direkte adgang til Grenåvej via Ørneborgvej og Brødstedslundvej, når Havnevejen anlægges. Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene, at der arbejdes på at sikre disse grundejere adgang fra Grenåvej via et nyt kryds på Grenåvej. En enkelt grundejer ønsker linjeføringen for vejen til klimabroen rykket længere mod nordøst. Forvaltningen foreslår, at der træffes politisk beslutning herom i forbindelse med valg af alternativ (2.1 eller 2.2) for Havnevejens opkobling til det overordnede vejnet.

Der er flere beboere i Romalt, som er bekymret for, om Romalt Boulevard vil blive brugt som gennemkørselsrute for trafik mellem den nye havn og Djursland. Forvaltningen foreslår i den forbindelse, at der i detailprojekteringen af Havnevejen findes løsninger for tilslutning af Romalt Boulevard, der vil gøre det mindre attraktivt at benytte Romalt Boulevard til gennemkørsel.

VVM for Havnevejen

Der er enkelte høringssvar, der handler om en ny VVM for Havnevejen, da den eksisterende VVM for udflytning af Randers Havn indeholder en anden linjeføring og at VVM tilladelsen i øvrigt er udløbet.

Hertil bemærker forvaltningen, at den udstedte VVM tilladelse til havnen er udnyttet, i og med at det er en tilladelse til hele udflytningen af havnen, hvor etableringen af et mindre vejstykke blot var en mindre del af det store projekt. Udflytningen af havnen er påbegyndt og bl.a. er forbelastning igangsat. Når beslutning om linjeføring af Havnevejen er truffet, vurderer forvaltningen, hvorvidt vejstykket er omfattet af VVM pligt og træffer en afgørelse herom.

Derudover igangsættes en egentlig planproces for at få fastlagt anvendelse af arealer, der ligger omkring Havnevejen, således de kan udnyttes optimalt fremadrettet. De nye adgangsforhold til området vil danne rammen for en planlægning af fremtidig anvendelse m.v. Den nye lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg skal i henhold til Lov om miljøvurdering vurderes i forhold til, om der skal gennemføres en

egentlig miljøvurdering. Hvis vurderingen resulterer i, at der vil være behov for en miljørapport, gennemføres denne.

Høringssvar vedrørende klimabroens adgangsvej fra nord og mere principielle spørgsmål

Generelt er der mange høringssvar, som ikke handler om valg af linjeføring for Havnevejen og vejen til Klimabroen syd for fjorden.

Klimabroens forbindelse mod nord

Der er høringssvar, hvori der udtrykkes bekymring for, hvordan Klimabroen skal tilsluttes mod nord. I mange høringssvar peges på, at Bækkestien ikke må blive inddraget til vej.

Der er også bekymring for kapaciteten af vejnettet nord for fjorden, når klimabroen anlægges, og at Udbyhøjvej ikke kan bære den forventede trafik, der kommer på vejen, når Klimabroen anlægges.

Hertil bemærker forvaltningen, at en endelig beslutning om at etablere selve broen og den resterende vej frem mod broen fra både nord og syd forudsætter en række forundersøgelser, herunder screening for VVM-pligt. Tidshorisonten for udmøntningen af den politiske beslutning om at arbejde for etablering af en klimabro med gode synergier til Havnevejen er forventeligt i 2030.

I forbindelse med VVM undersøgelserne skal der ligeledes gennemføres en række undersøgelser af, hvordan de utilsigtede miljømæssige konsekvenser kan afhjælpes. Der skal f.eks. træffes beslutning om, hvordan utilsigtet gennemkørende trafik nord for Udbyhøjvej undgås, ligesom det skal undersøges hvilke kryds, der skal ombygges for at kunne afvikle den fremtidige trafik.

Østforbindelse

Der er også høringssvar, der omhandler prioritering mellem Klimabro og Østforbindelsen, og enkelte anfører, at det ikke er besluttet, at Klimabroen skal etableres.

Hertil bemærker forvaltningen, at byrådet på mødet den 6. november 2017 vedtog linjeføringen for Klimabroen og at der er påbegyndt en opsparring hertil. Der har været en række offentlige høringer om Klimabroen, ligesom Klimabroens tilslutning til Udbyhøjvej er indarbejdet i lokalplan 640 Randers, Sporbyen Scandia.

Østbroforbindelsen er en vigtig forbindelse, som også vil være et centralt projekt i den kommende infrastrukturplan. Østbroforbindelsen løser imidlertid ikke de kapacitetsmæssige problemer, der allerede er på vejnettet i det centrale Randers i dag. Det gør Klimabroen, da Randers Bro aflastes betydeligt.

Trafikalt grundlag

Der er enkelte høringssvar, hvori der stilles spørgsmålstejn ved det trafikale grundlag for Klimabroen og beregninger af de samfundsøkonomiske konsekvenser heraf.

Hertil bemærker forvaltningen, at Rambøll har udarbejdet en trafikmodel for Randers Kommune i 2016. I 2016 blev trafikmodellen anvendt til belysning af en række alternative fjord- og åkrydsninger og konsekvenser for forskellige byudviklingsmodeller i projektet Byen til Vandet. På baggrund heraf vedtog et enigt byråd at pege på klimabroen. I 2019 har Rambøll gennemført nye trafikale beregninger ved hjælp af trafikmodellen i forhold til, hvordan Klimabroen kan aflaste det eksisterende vejnet. Der er foretaget justeringer af trafikmodellen bl.a. i forhold til de faktiske trafiktal i 2019 og i forhold til vedtagne byudviklingsmodeller.

På baggrund af trafikmodelberegninger for trafikken i 2019 har Rambøll gennemført en beregning af forskellen i antal kørte km og ændringer i tidsforbruget som følge af anlæg af Klimabroen.

En trafikmodel er en model af virkeligheden og er et anerkendt værktøj til at belyse trafikale konsekvenser af forskellige forslag. I 2019 er trafikmodellen anvendt til at belyse de trafikale konsekvenser af en fremtidig situation uden en klimabro og en fremtidig situation med en klimabro.

Trafikmodelberegningerne viser, at der allerede i dag er stor trængsel på hele vejnettet i Randers. Med trafikbelastningen i 2019 vil en Klimabroen medføre, at der på vejnettet i Randers bruges i alt 1370 timer/døgn mindre på at køre på vejnettet og antal kørte km reduceres med 11.000 km. pr. døgn.

Anlægsøkonomi for Klimabroen

Et par høringssvar handler om hvilke udgifter, der er medtaget i de økonomiske overslag over anlægsudgiften til Klimabroen.

Hertil bemærker forvaltningen, at der er udarbejdet nye anlægsoverslag over, hvad det koster at etablere selve broforbindelsen på Klimabroen, mens de beregnede udgifter i 2016 til vejforbindelser m.m. er fremskrevet til prisniveauet i 2019. Først når der er udarbejdet et detailprojekt for vejanlæggene, hvor arealbehov er kendt, er det muligt at udarbejde et mere detaljeret anlægsoverslag.

Klimasikring

Endelig er der enkelte høringssvar, der tilkendegiver, at det vil være bedre at klimasikre midtbyen på andre måder end at etablere klimabroen - f.eks. ved at etablere en sluse ved Udbyhøj.

Forvaltningen bemærker hertil, at Randers Midtby er udfordret på flere fronter, idet der både er risiko for oversvømmelse som følge af havvandsstigninger, skybrud og stigende grundvand. Klimabroen skal ses som en del af det klimabånd, som er en del af Byen til Vandet, og som vil sikre midtbyen mod de fleste klimarelaterede trusler.

Forvaltningens anbefaling

På baggrund af de gennemførte analyser og af de indkomne høringssvar anbefaler forvaltningen, at grundlaget for den videre projektering af Havnevejen er alternativ 2, og at forbindelsesvejen til Klimabroen nord for Ny Havnevej følger alternativ 2.2.

Derudover anbefaler forvaltningen følgende tiltag:

- Der gennemføres en kortlægning af de fremtidige trafikale forhold i hele Kristrupområdet med speciel fokus på Clausholmvej.
- Der etableres et nyt kryds på Grenåvej der skal sikre vejadgang til området vest for Ørneborgvej.
- Der findes løsninger der vil gøre det mindre attraktivt for tung trafik at anvende Romalt Boulevard som gennemkørselsrute mellem havnen og Djursland.
- Efter endelig politisk beslutning om linieføring af Havnevejen igangsættes en planproces frem mod udarbejdelse af en lokalplan. Høringer i forbindelse med lokalplanen vil følge planlovens bestemmelser.

Økonomi

Der udarbejdes efter fastlæggelse af den endelige linjeføring et detailprojekt og et mere præcist overslag over økonomien.

Projektet finansieres indenfor de afsatte midler til Havnevejen i budgettet. Er der brug for yderligere finansiering anvendes midler afsat til Klimabroen.

Bilag

Notat om resultat af høringen opdelt på emner og med forvaltningens bemærkninger hertil

Alternativ 2.2 Ny Havnevej

Alternativ 2.1 Ny Havnevej

Ny Havnevejs forbindelser til det overordnede vejnet alternativ 1 og alternativ 2

Havnevej UU

Punkt 99: Endelig vedtagelse af udviklingsplan for Byen til Vandet

01.00.05-P20-4-20

Resume

Udviklingsplanen for Flodbyen Randers - Byen til Vandet har været i offentlig høring i perioden 20. maj 2020 til 1. juli 2020.

Der er modtaget i alt 47 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til, at forvaltningen foreslår ændringer til udviklingsplanen og den tilhørende miljøvurdering. Dette skyldes, at de indkomne forslag og bemærkninger har en karakter, hvor de vil kunne håndteres/indarbejdes i den efterfølgende detailudmøntning af planen.

På den baggrund foreslås en række undersøgelser og afgrænsede detailprojekter i forlængelse af byrådets endelige vedtagelse af udviklingsplanen. Det gælder bl.a. i forhold til den konkrete indretning af en ny lystbådehavn øst for klimabroen, den fortsatte dialog med Verdo i forhold til selskabets fremtidige tilstedeværelse på pieren, undersøgelse af løsninger i forhold til den fremtidige vandkvalitet i det nordlige havnebassin, tilgængelighed og parkeringsmuligheder for cyklister i projektområdet samt udarbejdelse af en kvalitetshåndbog for de enkelte delområder i udviklingsplanen som grundlag for den kommende detailplanlægning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at udviklingsplanen for Flodbyen Randers - Byen til Vandet godkendes efter endt høringsperiode,
2. at miljøvurderingen og den sammenfattende redegørelse godkendes efter endt høringsperiode,
3. at forvaltningen arbejder videre med realisering af udviklingsplanen i dialog med Vandmiljø Randers, Randers Havn, Verdo, ejere og lejere inden for og i umiddelbar tilknytning til projektområdet, kommende investorer og udviklere samt øvrige relevante aktører,
4. at forvaltningen fortsætter den igangværende markedsdialog med henblik på byrådets endelige stillingtagen til organisering, udbudsformer, størrelse af byggefelter m.v. for de enkelte delområder samt efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsplanen for Flodbyen Randers - Byen til Vandet har været i offentlig høring i perioden 20. maj 2020 til 1. juli 2020. Der er modtaget i alt 47 høringssvar.

Der er afholdt to borgermøder (pga. reglerne for forsamlingsfrihed) den 25. juni 2020. Borgermøderne blev afholdt som fysiske møder med begrænset deltagerantal og blev samtidig live-streamet via kommunens hjemmeside.

Udviklingsplanen er en vision for den fremtidige udbygning af det samlede projektområde. En udviklingsplan har ikke retsvirkning i sig selv og er således ikke byggeretsgivende, men skal efterfølgende udmøntes i kommuneplanen og lokalplaner for de enkelte byggefelter. Med udviklingsplanen for Flodbyen Randers, som forudsættes realiseret over en 50-årig periode, vil der være grundlag for løbende at udarbejde konkrete bebyggelsesplaner samt tilpasse kommuneplanen i takt med at byudviklingen skrider frem. Forslag til endelig udviklingsplan for Flodbyen Randers er vedlagt som bilag.

Temaer for indkomne høringssvar

De overordnede temaer og pointer i de 47 høringssvar kommenteres i det vedlagte høringsnotat under følgende overskrifter:

- Klimabroen - forslag til alternative trafikløsninger, spørgsmål og kommentarer til trafikmodel, spørgsmål og kommentarer til proces, og nordlig tilslutning
- Trafik - cyklisme, parkering, busterminalen og Havnegade og øvrige bemærkninger
- Klimasikring
- Verdo/energiforsyning
- Detailplanlægning, herunder kvalitetskrav og handicaptilgængelighed
- Kommuneplan - forslag og bemærkninger til enkelte delområder
- Lystbådehavn
- Natur
- Samlet projektøkonomi, herunder køb af havnearealer
- Bevaring af eksisterende bygninger
- Øvrige bemærkninger

Høringssvarene har ikke givet anledning til, at forvaltningen foreslår egentlige ændringer til udviklingsplanen. Det foreslås dog i en række tilfælde at foretage yderligere analyser eller at igangsætte detailprojekter i forlængelse af byrådets endelige vedtagelse af udviklingsplanen. Det gælder bl.a. i forhold til den konkrete indretning af en ny lystbådehavn øst for klimabroen, den fortsatte dialog med Verdo i forhold til selskabets fremtidige tilstedeværelse på pieren, undersøgelse af løsninger i forhold til den fremtidige vandkvalitet i det nordlige havnebassin, tilgængelighed og parkeringsmuligheder for cyklister i projektområdet samt udarbejdelse af en kvalitetshåndbog for de enkelte delområder i udviklingsplanen som grundlag for den kommende detailplanlægning.

De indkomne høringssvar er vedlagt i komplet form i særskilt bilag.

Input fra investordialog

Forvaltningen har indtil videre ved udgangen af juli 2020 gennemført dialogmøder med 10 potentielle investorer, herunder udviklere, developere og en pensionskasse. Der er planlagt yderligere møder med udviklere og pensionskasser i efteråret 2020. Der har på møderne været en stor interesse for projektet og opbakning til de principløsninger, som er anvendt i udviklingsplanen, herunder de valgte parkeringsløsninger, som har stor betydning for den samlede projektøkonomi.

Forvaltningen har på møderne drøftet de forskellige muligheder for udbudsformer, størrelse af byggefelt, boligstørrelser- og typer og samarbejds- og organiseringsformer m.v. med markedsaktørerne ud fra et ønske om at tilrettelægge den forestående salgs- og udviklingsproces bedst muligt.

Forvaltningen vil fortsætte markedsdialogen i de kommende måneder, inden der udarbejdes et oplæg til organisering og proces for delområderne i etape 0, 1 og evt. 2, som forelægges byrådet til godkendelse.

Miljøvurdering

Forvaltningen har miljøvurderet forslaget til udviklingsplan for Flodbyen jævnfør "Lov om Miljøvurdering af planer og programmer".

Miljøvurderingen beskriver bl.a., hvordan de modtagne bemærkninger fra berørte myndigheder mv. er taget i betragtning, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, hvorfor planen er valgt på baggrund af de vurderede alternativer, og hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen. Det vurderes samlet, at realiseringen af Flodbyen Randers ikke vil påvirke miljøet væsentligt negativt. Realiseringen vurderes overordnet at kunne få positiv indvirkning i nogen grad for f.eks.

- et større bynært erhvervsareal udvikles, bebygges og skaber en naturlig sammenhæng mellem byen og vandet
- ny sammenhængende grøn struktur og grønne områder
- nye stisystemer sikrer tryghed for de bløde trafikanter, og gør det nemt at færdes til fods eller på cykel
- håndtering af kortlagte, forurenede grunde
- klimatilpasning og -sikring af Randers midtby
- det samlede energi- og ressourceforbrug forventes reduceret sammenlignet med byggeri fra tidligere perioder, og bæredygtige løsninger indtænkes
- bevaringsværdige elementer og bygninger samt eksisterende infrastruktur bevares og der skabes et øget grundlag for at understøtte og forbedre området sociale struktur og erhvervsliv
- trafikbelastningen af Randers Bro og øget trafikmængde, bl.a. som følge af byudviklingen afbødes med etablering af Klimabroen.

Den videre proces

Med byrådets endelige vedtagelse af udviklingsplanen for Flodbyen Randers bevæger projektet sig fra planlægningsfasen til realiseringsfasen.

Programsekretariatet forestår i øjeblikket en række undersøgelser, som skal danne grundlag for realisering af de første etaper (0 og 1). Det drejer sig blandt andet om jordbundsundersøgelser på Brotoften, på Bolværksgrunden og på busterminalen samt støjundersøgelser og -analyser særligt i forhold til Brotoften og Justesens Plæne.

Derudover pågår dialog med Verdo, Randers Havn og Vandmiljø Randers omkring hhv. den fremtidige energiforsyning og tilstedeværelsen på pieren, udarbejdelse af endelig købsaftale ift. kommunens overtagelse af havnearealerne og detailplanlægningen i forhold til klimatilpasningsprojekterne i de enkelte delområder.

Sammen med dialogen med potentielle investorer er de igangværende dialogprocesser med de lokale samarbejdspartnere og interessenter helt afgørende for at komme godt fra start og for at sikre de rette rammer for projektet på den lange bane. Derudover har programsekretariatet løbende dialog med interessenter og aktører i og omkring projektområdet i relation til eventuelle ændringer i de eksisterende forhold.

I umiddelbar forlængelse af byrådets vedtagelse af udviklingsplanen udarbejder forvaltningen forslag til kvalitetshåndbog for de første delområder. Kvalitetshåndbogen vil indeholde retningslinjer for bygninger og udearealers udseende og funktion, for materialevalg m.v. med henblik på at sikre den fornødne kvalitet i byudviklingen, når stafetten i de enkelte delområder løbende gives videre til udviklere, entreprenører osv. Forslaget til kvalitetshåndbog forventes forelagt byrådet til godkendelse i efteråret 2020.

Økonomi

Byrådets endelige vedtagelse af udviklingsplanen har ikke direkte økonomiske konsekvenser. Udviklingsplanen er alene en ramme/hensigtserklæring for den kommende detailplanlægning for projektarealerne.

Udviklingsplanen er udarbejdet ud fra en forudsætning om økonomisk balance (positiv nutidsværdi) for Randers Kommune over den samlede projektperiode på ca. 50 år. Der er i den forbindelse ikke taget højde for planens forventede afledte (positive) effekter af øget tilflytning til kommunen.

Bilag

Forslag til udviklingsplan Flodbyen Randers - Byen til Vandet

PIXIBOG Forslag til udviklingsplan for Flodbyen Randers - Byen til Vandet

Behandling af indkomne høringssvar

Høringssvar samlet

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af Flodbyen Randers

Miljøvurdering af udviklingsplan for Flodbyen - Byen til Vandet

Punkt 100: Orientering om tilbagebetaling fra Visit Randers

24.05.00-A00-1-19

Resume

Visit Randers har i overensstemmelse med den indgående aftale om samarbejdets ophør tilbagebetalt sparrede lønudgifter.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Randers Kommunes samarbejde med Visit Randers ophørte, blev der indgået en aftale omkring de økonomiske konsekvenser. Aftalen blev godkendt af Udviklingsudvalget den 12. december 2019. Sagsfremstillingen er vedhæftet.

En stor del af udgifterne bestod af løn til fritstillede medarbejdere. Flere af medarbejderne har i deres respektive fritstillingsperioder fundet andet arbejde, hvorfor Visit Randers har haft mindre lønudgifter end forudsat. Visit Randers har i overensstemmelse med den indgåede aftale tilbagebetalt et beløb på kr. 264.853 (ex. moms) til Randers Kommune.

Forvaltningen er i besiddelse af en opgørelse på de enkelte medarbejdere. Opgørelsen er udarbejdet af en statsaut. revisor.

Udgift blev i sin tid afholdt via Erhvervsudviklingspuljen, hvorfor forvaltningen foreslår, at beløbet tilbageføres denne pulje.

Økonomi

Beløbet vil kunne anvendes til andre aktiviteter inden for Erhvervsudviklingspuljens formål.

Bilag

Dagsordenspunkt Konsekvenser ved ophør af samarbejde med Visit Randers behandlet på mødet 12. d.docx

Punkt 101: Lukket

05.01.02-P20-19-20

Punkt 102: Flere p-pladser m.m. ved Randers Regnskov

05.00.00-P20-1-20

Resume

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til, hvordan der kan skaffes flere p-pladser ved Randers regnskov, samt undersøgt hvordan der kan etableres bedre samordning af signalerne på Tørvebryggen for at forbedre adgangsforholdene til Regnskovens p-pladser og endelig hvordan der kan etableres en ny sti, der forbinder Hvidemøllevej og Gudenå stien, når Regnskoven inddrager den eksisterende stiforbindelse.

Forslagene fremlægges til orientering af udviklingsudvalget samt miljø- og teknikudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning,
2. at ønskerne indgår i budgetdrøftelserne.

Beslutning

1. at taget til efterretning.
2. godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Forvaltningen er løbende i dialog med Randers Regnskov om rammerne for deres udvikling. Denne sag samler op på de aktuelle emner, som drøftes med Regnskoven. Der er ikke afsat finansiering til deres realisering.

Optimering af p-plads ved Randers Regnskov

I området omkring Randers Regnskov er der mulighed for at forbedre dels antallet af parkeringspladser i området, optimere trafikafvikling på Tørvebryggen og anlægge en sti, der forbinder bymidten med Gudenåen gennem området, hvor Randers Regnskov planlægger at udvide sin virksomhed.

Udformning af Regnskovens p-plads er i dag præget af, at det tidligere stamspor løber midt igennem p-pladsen sammen med en dobbeltrettet stiforbindelse. Ved at fjerne stamsporet og forlægge den dobbeltrettede sti gennem p-pladsen, vil det være muligt at anlægge ca. 100 p-pladser ekstra. Skitseforslag fremgår af bilag 1.

Anslået anlægspris incl. fjernelse af det tidligere stamspor: 9 mio. kr.

Vandmiljø Randers har brug for at anlægge et forsinkelsesbassin i området og forvaltningen er lige nu i gang med - i samarbejde med VMR - at undersøge, om dele af p-pladsen kan indgå som en del af dette forsinkelsesbassin. Dermed vil der være mulighed for medfinansiering fra Vandmiljø Randers til optimering af den eksisterende p-plads.

Intelligent trafikstyring af signalanlæg på Tørvebryggen

Forvaltningen har modtaget en del klager fra Regnskoven over signalanlægget i krydset Tørvebryggen/Hospitalsgade. Der er for kort tid for udkørende fra p-pladsen ved Randers Regnskov i signalanlægget med det resultat, at der er store kødannelser på p-pladsen i spidsbelastningssituationer. Signalanlæggene på Tørvebryggen er samordnet og der er prioritet for trafikken på Tørvebryggen. Samordningen er etableret i 2012 og er baseret på detektorer i kørebanen. Der er lige nu fundet en kortsigtet løsning på problemerne ved udkørsel fra Regnskovens p-plads. Trafikken fra p-pladsen får forlænget grøntiden, hvis der er trafik fra p-pladsen, der venter. Imidlertid kan dette resultere i, at der opstår kødannelser på Tørvebryggen, hvor trafikmængden er størst.

Hvis der i stedet etableres mere intelligent trafikstyring i signalanlæggene på Tørvebryggen vil der være mulighed for at optimere trafikafviklingen på Tørvebryggen og på sidevejene - herunder også fra Regnskovens p-plads. Den intelligente trafikstyring er primært baseret på radarovervågning og er allerede etableret på Århusvej, hvor trafikafviklingen i samtlige kryds er forbedret betydeligt.

Anslået anlægspris: 1 mio. kr.

Stiforbindelse fra Hvidemøllevej til Gudenåen

I forbindelse med overdragelse af arealer i Hvidemølleområdet til Randers Regnskov har byrådet besluttet, at den eksisterende sti, der forbinder Hvidemøllevej med stien ved Gudenåen skal opretholdes. Når Randers Regnskov udvider mod vest, skal der etableres en erstatningssti.

Randers Regnskov har foreslået, at der langs med banen i kanten af den eksisterende "Danmarks Parken" etableres en ca. 300 m lang stiforbindelse. Med etablering af stiforbindelsen vil der være direkte forbindelse til den eksisterende sti, der er hæftet på togbroen over Gudenåen og videre til Vorup Enge og til Gudenåstien via det eksisterende rampeanlæg. Kort over stiforløb og tilslutninger til det eksisterende stinet fremgår af bilag 2.

Anslået anlægspris: 1 mio. kr.

Økonomi

Der er ikke afsat midler på budgettet til optimering af eksisterende p-plads ved Randers Regnskov (9. mio. kr.), forbedret samordning af signalanlæggene på Tørvebyggen (ca. 1 mio. kr.) og etablering af sti fra Hvidemøllevej til Gudenåen (1 mio. kr.)

Det foreslås derfor, at projekterne indgår i budgetdrøftelserne.

Bilag

ny sti ved randers regnskov

Skitse Randers Regnskov_2019-08-13

Punkt 103: Status på fysisk planlægning herunder lokalplaner

01.02.00-P16-1-20

Resume

Der er fart på udviklingen i Randers Kommune. Indtil nu har coronaepidemien ikke givet et fald i dialogerne m.v. omkring lokalplaner. Antallet af "aktive" lokalplaner er stabilt gennem de sidste par år. Forslag til Kommuneplan 2021 er planmæssigt på vej til byrådet omkring årsskiftet.

For at understøtte at udviklingen af Randers sker kontrolleret, efter byrådets visioner og Planstrategi 2019, igangsættes et strategisk arbejde omkring fortsat udvikling i Midtbyen, udmøntning af udviklingsplanen for Flodbyen Randers, udvikling af områder til erhverv samt en overordnet planlægning for detailhandel.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

1. at taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Ved seneste budgetforlig blev det besluttet, at flere års midlertidige bevillinger til Plan og Byg gøres permanente. Disse midler er afgørende for at fastholde den gode service til investorer, bygherrer og andre samarbejdspartnere samt have ressourcer til de mange indledende forespørgsler forud for opstart af egentlig planlægning.

Beslutningen betyder, at den enkelte plan i bilag 1 forventes håndteret på 12 måneder, hvis sagerne ved opstart er fuldt belyst.

Arbejdet med at gøre Forslag til Kommuneplan 2021 klar til politisk behandling til årsskiftet er et nøgleprojekt for Plan i 2020. Et udkast er netop blev færdigt og screening for miljøvurdering igangsat. Udkastet skal de kommende måneder kvalitetssikres af de mange bidragsydere på tværs af kommunen, inden forslaget fremlægges for byrådet omkring årsskiftet. Der arbejdes på en kommunikationsplan, så en aktiv borgerinvolvering understøttes.

Den strategiske midtbyplan fra 2019 arbejder aktivt på at skabe liv, kvalitet og sammenhænge mv i byen. Den bliver i 2021 suppleret af en lokalplan, der får fokus på rammerne for at beskytte de bevaringsværdige bygninger, skabt permanente byrum til ophold, sikre god arkitektur og høj kvalitet i både selve bygningen og dens udtryk.

Derudover igangsættes et mere strategisk arbejde med lokalisering af erhverv, så forvaltningen fortsat kan yde en god service til interesserede virksomheder. Derudover sikres en effektiv udnyttelse af de arealer, der udlægges til erhverv.

Tilsvarende arbejdes der på at understøtte detailhandlen i midtbyen. Områderne med detailhandel reduceres til fordel for en højere kvalitet og større tæthed af handlende.

Uanset coronaudbruddet i 2020 har der ikke været en opbremsning i arbejdet med lokalplaner, tværtimod. Randers Kommune virker til at være et attraktivt alternativ til nogle af omegnskommunerne. Der er gang i den fysiske planlægning omkring Randers by, i oplandsbyerne, samtidig med der fortættes i Randers Centrum og Flodbyen Randers står foran sin realisering.

Som det fremgår af bilag 1, er der stor aktivitet med 15 aktive planer, 12 planer er p.t. mindre aktive, 7 planer er sat midlertidig på pause for at kunne opprioritere andre vigtige planer. Endelig er der omkring 30 mere løse projekter, hvoraf flere på sigt vil skulle håndteres.

Derudover er det forventningen, at der i halen på vedtagelse af Kommuneplan 2021 vil ske en øget aktivitet.

Ved siden af dette deltager Plan ugentligt i møder med udviklere om potentielle projekter på forskellige stadier.

Prioriteringen mellem lokalplanerne sker på ugentlig basis, således at de mest aktuelle og væsentlige planer udarbejdes først ud fra de politisk besluttede prioriteringskriterier. Kriterier for væsentlighed er bl.a. erhvervsvenlighed, politisk fokus, mulighed for vækst og branding, afledte værdier. Derudover har planens størrelse og afklarethed betydning.

Hvis ikke der er særlige hensyn, behandles planerne i den rækkefølge, de kommer ind til forvaltningen.

Økonomi

Ingen. Beslutningen fra seneste budgetforlig om at tilføre området ressourcer er tilstrækkelig til at fastholde det nuværende serviceniveau for lokalplanlægningen. Der vil fortsat ske en løbende prioritering, hvor planer i et vist omfang sættes på pause i perioder til fordel for andre.

Bilag

Status på lokalplanlægningen bilag 1

Punkt 104: Henning Jensen Nyhuus anmoder om igangsætning af ny lokalplan for Bækengen i Harridslev

01.02.05-G01-65-20

Resume

Henning Jensen Nyhuus anmoder om igangsætning af ny lokalplan for Bækengen i Harridslev.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der tages stilling til forslaget om igangsætning af ny lokalplan for Bækengen i Harridslev.

Beslutning

Lokalplanen igangsættes med den bemærkning, at den indgår i prioriteringen af lokalplanarbejdet.

Sagsfremstilling

Henning Jensen Nyhuus har i mail af 9. juli 2020 fremsendt forslag om igangsætning af ny lokalplan for Bækengen i Harridslev.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Hybel

Bækengen nr 28

VS Anmodning om ny lokalplan på bækengen 8930

Skitseprojekt_Bækengen 24_Christian Hasselbrinck

Bækengen Luftfoto

Punkt 105: Lokalplan 659 - Boligbebyggelse på Møllestensgrunden. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-108-18

Resume

Den 13. januar 2020 vedtog byrådet forslag til Lokalplan 659 for Boligbebyggelse på Møllestensgrunden i Vorup, forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017 samt tilhørende Miljørapport og trafikvurdering til offentlig høring i 8 uger.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre ca. 229 boliger i form af etageboliger i 2, 3 og 4 etager og med en samlet bebyggelsesprocent på ca. 84% for området som helhed.

Forslaget har været i 8 ugers offentlig høring, og der er kommet 28 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 659 og Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne,
4. at den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering godkendes.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 13. januar 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 659 for Boligbebyggelse på Møllestensgrunden i Vorup og Forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene inkl. forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelse er i bilag 1.

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål, samt at fastlægge byggeriets højde, placering og ydre fremtræden, så der sikres et boligområde af høj arkitektonisk kvalitet, der tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse og landskab.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at opføre ca. 229 boliger i form af etageboliger i 2-4 etager. Den samlede byggemulighed er 20.700 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 84% for området som helhed.

Lokalplanforslaget består af en karrestuktur med opdelte bygninger der omkranser grønne gårdrum, der er udlagt til fælles opholdsareal. Bebyggelse og gårdrum åbner sig mod det omkringliggende landskab og nedtrapper i etagehøjde mod nabobebyggelserne.

Lokalplanområdet er inddelt i 4 delområder med forskellig karakter. Delområde I giver mulighed for etagebyggeri i 3-4 etager med grønne vinklede tage, mens delområde II og delområde III giver mulighed for etagebyggeri i 2-4 etager.

Delområde IV er udlagt til vejudlæg ved Blegen.

I Delområde I nærmest "Storkeengen" skal bebyggelsen fremstå med et særskilt arkitektonisk udtryk, hvor farver og materialer indgår som en integreret del af naturmiljøet ved Storkeengen. Bebyggelsens tage skal her fremstå med grønne vinklede tage, der er synlige fra Storkeeng. I bygherres ansøgte projekt fremstår de grønne vinklede tage som et særligt identitetsskabende element for bebyggelsens udformning i delområde I. De grønne vinklede tage vil være synlige fra Gudenådalen og Storkengen og indgå i et fint samspil med storkeengen og omkringliggende tagflader, og det man ser fra et større område omkring Gudenåen. Dette

fremgår af lokalplanens volumenstudier udarbejdet af ansøger.

I delområde II og III nærmest bagvedliggende boligkvarter skal bebyggelsen udføres med saddeltage som den bærende tagform og med mulighed for enkeltstående flade tage for at skabe variation i det arkitektoniske udtryk. Bebyggelsens tagform indgår i samspil med de omkringliggende boligområder, der har taghældning og primært består af saddeltage.

Lokalplanen fastlægger byggefelter hvor bebyggelsen må opføres i maks. 2, 3 og 4 etager. Lokalplanen fastlægger at bygninger i 4 etager placeres centralt i området, for at sikre, at der i videst muligt omfang ikke kommer indkig og skyggegener til den eksisterende nabobebyggelse.

Bygherre har i lokalplanforslagets høringsperiode indsendt hørings svar med ønske om mulighed for at etablere solceller på bebyggelsen. Forvaltningen har til lokalplanens endelig vedtagelse fastsat retningslinjer for etablering af integreret solceller på tagflader.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsernes retningslinjer i Kommuneplan 2017, for så vidt angår bebyggelsesprocent og etagehøjder.

Der er derfor udarbejdet forslag til Tillæg 34 til Kommuneplan 2017. Med tillægget ændres:

- Bebyggelsesprocenten fra henholdsvis 125% og 80% til 95% for det enkelte delområde.
- Etageantallet fra højst 6 etager (1.04.B.20), 7 etager (1.04.B.21) og 4 etager (1.04.B.22) til højst 4 etager for området som helhed.

Borgermøde

Der har været afholdt et offentligt borgermøde den 26.2.2020 på Laksetorvet om planforslagene og tilhørende trafikrapport. Der kom ca. 70 borgere.

Debatten handlede primært om trafikale forhold og bekymring for sætningsskader i forbindelse med nyt byggeri på Møllestensgrunden.

Forvaltningens notat fra borgermødet er i bilag 2.

Høringssvar og forslag til ændringer

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 20.1.2020 til den 16.3.2020. Der er kommet 28 hørings svar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her:

<https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/moellestensgrunden-boligbebyggelse-ved-moellestensvej-blegen-og-hviidsvej-i-vorup/>

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

- A. Trafikale forhold
- B. Bebyggelsens højder og omfang
- C. Udsigt, skyggegener og indkig
- D. Geologiske forhold, sætningsskader og forsikring
- E. Forslag til alternative løsninger
- F. Ønsker til ændringer fra ansøger.
- G: Skybrudsveje
- H: Øvrige bemærkninger.

Forvaltningen anbefaler, at høringssvarene giver anledning til en række ændringer i lokalplanen ved endelig vedtagelse bl.a. at det sikres, at den private fællesvej Blegen forbedres, så der ved Blegen gives mulighed for fortov i vejens ene side samt stiplede striber i begge sider af vej til cyklister.

En række hørings svar omhandler risiko for sætningsskader, spørgsmål til forsikring, bebyggelsens højder samt spørgsmål til områdets trafikale forhold.

Forvaltningen har i bilag 3 redegjort for, at der er komplicerede jordbundsforhold og dermed grund til særlig agtpågivenhed ved et kommende byggeprojekt.

Hvis der opstår skader på nabobebyggelse, så er der tale om et privatretligt forhold, hvor erstatning skal afklares mellem bygherre og naboer. .

Bygherre har indsendt hørings svar med ønske om mulighed for at etablere solceller i delområde I, II og III på ca. 25% af tagflader svarende til ca. 810 m². Bygherre mener, at det er en udfordring at overholde energikrav fra Bygningsreglement 18, hvis der ikke må anvendes solceller i byggeriet. Dette er en ændring i forhold til ansøgt projekt, hvor bebyggelsen fremstår uden solceller. Bygherre har i forbindelse med kommentarer til hørings svar oplyst, at de kun kan gennemføre projektet, hvis lokalplanen giver mulighed for solceller på samtlige bygninger.

Lokalplanforslaget fastsætter, at der ikke kan etableres solceller på bygningens facade eller tagflade. Kravet er fastlagt ud fra byggeriets placering i bund af dal, da husenes tagflader vil være særligt synlige fra bagvedliggende boligområder og omgivelser. Området ligger et særligt sted i Randers, hvor det er særlig vigtigt, at byggeriets tagflader, farver og materialer indgår i sammenhæng med omgivelser.

Forvaltningen har afholdt dialogmøder med bygherre for at finde frem til en løsning på bygherres ønske til solceller og energiramme. Bygherre har efterfølgende optimeret energirammen i byggeriet, så det forventet solcelleareal reduceres fra ca. 810 m² til ca. 530 m² for området som helhed. Forvaltningen medgiver, at solceller kan være en nødvendighed for at overholde energirammen. Dette kan dog først endeligt fastlægges ifm. detailprojekt og videre byggesagsbehandling.

Bygherre har udarbejdet materiale der redegør for omfang og mulig placering af solceller og eksempler på integreret solpaneler, se bilag 4.

Forvaltningen anbefaler, at der kun kan gives mulighed for solceller på udvalgte tagflader, såfremt solceller integreres i bygningens tagflade og arkitektur og ikke er til gene for omgivelser og synlig fra naturområde Storkeengen og Gudenåen.

Forvaltningen anbefaler:

- at der kun gives mulighed for solceller på udvalgte tagflader i delområde I, II og III, såfremt solceller integreres i bygningens tagflade og arkitektur.
- at solceller i delområde I etableres på sydvendte tage hvor solceller er vinklet væk fra naturområde Storkeengen.
- at solceller i delområde II og III etableres på tagflader vinklet væk fra naboejendomme ved Møllestensvej, Hviidsvej og Blegen og naturområde Storkeengen.
- for at undgå refleksion og genskin til omgivelser og bagvedliggende bebyggelse fastsættes krav om mat overflader og refleksionsfri solpaneler, samt at solcelle/solfangeranlæg, rammer og materiale til konstruktion skal have samme farve/sorte overflade der harmonerer med tagflade.
- at solceller ikke må fremstå påsatte, men skal i proportioner, stofflighed og farveskala indgå i en sammenhængende helhed med bygningens tagflade og arkitektur.
- at samlet solcelleareal maks. må udgøre 530 m², dog højst 80 m² solceller pr. ejendom.

I forhold til spørgsmål om trafikafvikling, alternative vejadgange og områdets trafikale forhold i Vorup, så er trafikale forhold allerede undersøgt i forbindelse med lokalplanens indledning og i Miljørapport om trafikafvikling og kapacitet.

Cowi har udarbejdet en samlet vurdering af de trafikale forhold i Vorup. Grundlaget for den trafikale vurdering er den planlagte byudvikling på Møllestensgrunden og i Vorup og de forudsatte anvendelser.

Den overordnede konklusion er, at områdets eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige trafik som følge af den beskrevne byudvikling i Vorup. Den forventede byudvikling i Vorup området kan ske uden større ændringer i vejstrukturen. Sammenlignet med områdets trafikafvikling i dag så vil planlægningen ikke skabe væsentlige forskydninger eller negative konsekvenser i forhold til den fremtidige trafikafvikling.

I forhold til spørgsmål om byggeriets højder og mulige indkigsgener til nærmeste naboer. Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser der tager hensyn til nabobebyggelsen. Projektets højeste bygninger placeres centralt i området, for i videst muligt omfang at undgå indkig og skyggegener til den eksisterende nabobebyggelse.

Projektet nedtrapper i højden mod naboboligbebyggelse, så der nærmest parcelhusene max. kan bygges i 2 og 3 etager. Ved bebyggelse i 3 etager til naboskel har lokalplanforslaget fastlagt en øget afstand fra byggefelt til naboskel på minimum 15 meter. Den øgede afstand er udlagt til parkering og vejudlæg, så bebyggelsen ikke bliver nærmeste nabo.

Det kan ikke undgås, at etagebyggeri i 3-4 etager vil tage udsyn fra omgivelser og de nærliggende naboer ved f.eks. Møllestensvej, Blegen og Hviidsvej og derved påvirker det visuelle bybillede i området - både set fra nord og sydsiden af grunden. Bebyggelse i 3-4 etager vil påvirke profilen i området, idet de nye bygninger bliver højere end den omkringliggende struktur med parcelhuse i 1-2 etager.

Det er forvaltningens vurdering, at det nuværende projekt i 2-4 etager i langt højere grad end tidligere forslag med etagehøjder op til 7 etager er tilpasset området i forhold til sigtelinjer og højder.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i hovedtræk er tilpasset byrådets beslutning.

I forbindelse med den politiske behandling af forslag til lokalplan 659 godkendte byrådet, at der gives mulighed for ekspropriation af eksisterende udlagt privat fællesvej Blegen, hvis der ikke kan opnås enighed med vej ejererne om erhvervelse af areal til udvidelse af Blegen. For at opnå en god og åben proces er hele vejstrækningen ved Blegen fra Jærggade og videre mod nord ind i boligområdet medtaget i lokalplanen, således at naboerne er hørt i forbindelse med planprocessen, og orienteret om, at udlagt vejareal ved Blegen indgår i lokalplanforslaget som adgangsvej og skybrudsvej.

Ønsker fra borgermøde og høringssvar giver anledning til yderligere ændringer i lokalplanen til endelig vedtagelse i udlagt vejareal ved Blegen, så vejen yderligere forbedres med fortov på 1,2 m i vejens ene side samt stiplede striber i begge sider af vej til cyklister. Tilføjelse af fortov og striber i vejbane sker indenfor det nuværende udlagte vejareal.

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

Miljørapport - Sammenfattende redegørelse

Der er udarbejdet en miljørapport, der har været i høring samtidig med planforslagene.

Bemærkninger til Miljørapport er inddraget i den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering. Forvaltningen har udarbejdet den sammenfattende redegørelse, som er i bilag 5.

Redegørelsen offentliggøres sammen med lokalplanen.

Delegation

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

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1_Lokalplanforslag 659 med forslag til ændringer til endelig vedtagelse

Bilag 2_Forvaltningens notat fra borgermøde

Bilag 3_Gennemgang og behandling af høringssvar_

Bilag 4_Ansøgers beskrivelse af solcellers omfang og placering

Bilag 5_Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering

Punkt 106: Forslag til Lokalplan 710 og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017, område til tekniske formål, Solcellepark Stouby. Vedtagelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-4-20

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for Solcellepark Stouby.

Den nye planlægning giver mulighed for etablering af en solcellepark med tilhørende installationer. Planlægningen omfatter et areal på ca. 81 ha i landzone.

Forslag til Lokalplan 710 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 54 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017 og Forslag til Lokalplan 710 godkendes til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.-2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 06.02.2020 igangsat planlægning for Solcellepark Stouby (ny placering for tidligere fremlagte planforslag for Solcellepark ved Ilshøj).

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet Forslag til Lokalplan 710 og Forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og bilag 2.

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

Planforslagene omfatter et areal på ca. 81 ha ved Stouby. Området ligger i landzone i umiddelbar nærhed til vindmøllerne ved Ilshøj. Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til tekniske formål med mulighed for at etablere en solcellepark med de nødvendige tilhørende tekniske installationer, transformerstation, vejanlæg, indhegning, læskure til græssende dyr, beplantningsbælter m.v.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal højde på 3 meter over reguleret terræn for solceller, 7 meter for transformerstation samt mast/lynafløder med maksimalhøjde på 15 meter. Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantningsbælter.

Planen har den såkaldte "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse m.v., der er nødvendige for at lokalplanen kan realiseres. Det stilles som vilkår for planens bonusvirkning, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at al byggeri og tekniske anlæg i området skal være fjernet af ejer inden ét år efter driften er ophørt. Og at lokalplanområdet bliver reetableret til nuværende stand og overgår til landbrugsdrift. Alle solcellepaneler, veje, skure og andre tilhørende installationer skal fjernes. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er ikke rammebelagt i Kommuneplan 2017, men er omfattet af retningslinjer for særlig værdifuld landbrugsjord og solenergianlæg.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 54 til Kommuneplan 2017.

Med tillægget udlægges en ramme til tekniske formål. Herunder gives der mulighed for at øge bygningshøjden på solcelleanlægget fra den nuværende retningslinje, der som udgangspunkt ikke tillader byggeri højere end 2,5 meter, til 3 meter. Dette gøres ud fra et ønske om at give mulighed for, at der kan etableres energieffektive anlæg, baseret på ny teknologi.

Fordebat

Da der er tale om en ændret planlægning af tidligere planforslag, har der været gennemført fordebat i 2 uger.

Der er indkommet to høringssvar med ønske om friholdelse af en del af arealet op til naboejendom, etablering af afskærmende beplantning og mulighed for fortsat adgang til "møllevej" til gå og cykelture.

Planforslagene imødekommer de fremsatte ønsker.

Miljøvurdering

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

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

Planforslagene muliggør etablering af en solcellepark med tilhørende bygninger og installationer - herunder en ændret arealanvendelse i landzone.

Der planlægges i et område, hvor der i forvejen findes tekniske anlæg, vindmøller. Planforslagene vurderes ikke at medføre væsentlig mere støj eller trafik.

Planforslagene griber ikke ind i særlige naturinteresser eller bevaringer. Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantning og ikke-reflekterende overflader.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Delegation

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

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Tillæg 54 - Solcellepark Stouby

Forslag til LP 710_solceller ved Stouby

Punkt 107: Forslag til Lokalplan 713 og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017, Dronningborg Byggeprojekt - Hal, daginstitution og plejehjem. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-1-20

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for etablering af en hal, en daginstitution og et plejehjem i Dronningborg.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre boliger, lettere erhverv, institutioner samt bygninger og anlæg til fritid- og idrætsformål.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 56 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 713 og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.-2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 5. marts 2020 igangsat planlægning for Dronningborg Byggeprojekt, som er etablering af en hal, en daginstitution og et plejehjem i ét samlet byggeri.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 713 og Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og 2.

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

Planforslagene gælder for et areal på ca. 26 ha og omfatter den nuværende Dronningborghal, med dertilhørende udearealer og anlæg, samt Fremtidens foreningshus. Området ligger med vejtilslutning til Udbyhøjvej, Randers NØ.

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger delvist området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids-, idræt- og kulturformål med mulighed for at opføre boliger, lettere erhverv, institutioner samt bygninger og anlæg til fritid- og idrætsformål.

Området der er omfattet af boldbaner og rekreative anlæg udlægges til rekreative formål med mulighed for at anlægge nye boldbaner, kunstgræs baner, lysmaster og boldhegn, samt rekreative faciliteter i form af aktivitetsanlæg, faciliteter der understøtter friluftsliv eller lign.

Området indeholder en vejreservation til udvidelse af Ringboulevarden. Planforslaget sikrer derfor, at der er plads til etableringen af denne, samt omlægning af vejtilslutningen til området. Dette gøres ved, at udlægge et område i lokalplanen, hvor der kun er mulighed for midlertidig anvendelse.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og har endvidere udledning til Rismølle Bæk, som har hydrauliske problemer på sin nedstrøms strækning. Lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser der tager særligt hensyn til håndtering af tag- og overfladevand.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 631 for Dronningborg Maskinfabrik og Idrætscenter.

Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 713.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsesmulighederne. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 56 til kommuneplanen. Med tillægget justeres afgrænsningen for den nuværende rekreative ramme og der tilføjes en ny ramme til bolig- og erhvervsformål.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 2 uger. Hovedspørgsmålene var; "Hvilke funktioner kunne der ellers gives mulighed for i området?" og "Hvilke hensyn bør indgå i planlægningen for området?". Materiale fra fordebatten er i bilag 3.

Der kom ingen forslag og ideer under fordebatten.

Skovbyggelinje

På baggrund af lokalplanen søger Randers Kommune i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen indenfor hele lokalplanområdet.

Miljøvurdering

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

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

- Planens område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber, m.m.
- Planen ændrer anvendelsen af dele af arealerne i området, fra rekreative formål til bolig og erhvervsformål. Det vurderes dog at lokalplanområdets størrelse og planens indhold stadig giver mulighed for rekreative interesser samt natur- og landskabsoplevelserne i området.
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men ligger bag eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.
- Planforslagene vil medføre en øget trafik til området, men ikke af væsentlig karakter.
- Der er særlige drikkevandsinteresser i området, påvirkningerne er dog vurderet til at være ikke-væsentlige, idet de er håndteret i lokalplanen.

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

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet på grund af ændringerne i kommuneplanen.

Økonomi

Projektet er et kommunalt byggeprojekt, og det vil derfor medføre en række udgifter for kommunen i form af Bygherrerådgivning, udbudsproces, totalenterprisekonkurrence, byggemodning, byggeriet, omlægning af veje, ledninger, nye vejarealer, mm.

Der er afsat anlægsmidler til byggeprojektet i form af 20,3 mio. kr. til etablering af en ny daginstitution i 2022, 62 mio. kr. til etablering af et nyt plejehjem i 2020 og 58 mio. kr. i 2021, 10 mio. kr. til servicearealer samt 10 mio. kr. til en ny hal i 2022 plus yderligere 9 mio. kr. i 2021.

I forbindelse med planlægningen skal det afklares, om der er behov for ombygning af vejarealet/vejkrydset, der møder Udbyhøjvej i forhold til vejreservationen til den mulige omfartsvej fra Hadsundvej til Udbyhøjvej.

Bilag

Forslag til Lokalplan 713 - Dronningborg Byggeprojekt. Hal, daginstitution og plejehjem.

Forslag til Tillæg 56 til Kommuneplan 2017 - Dronningborg Byggeprojekt. Hal, Daginstitution og Pleje

Debathæfte - Dronningborg Byggeprojekt

Punkt 108: Forslag til Lokalplan 719 og forslag til Tillæg 61 til Kommuneplan 2017 - Erhvervsområde ved Tulipvej, Sdr. Borup. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-17-20

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for kontorbyggeri til administration på ejendommen Tulipvej 1-3.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre et kontorbyggeri i en højde på op til 30 meter. Ny bebyggelse må maksimalt opføres med en samlet bebyggelsesprocent på 100 og det bebyggede areal må ikke overstige 50 procent af grundarealet.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 61 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 719 og forslag til Tillæg 61 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget vedtog 28. maj 2020 at igangsætte planlægning for nyt kontorbyggeri til administration på ejendommen Tulipvej 1-3.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 12 ha og ligger i den sydlige del af Randers tæt ved landsbyen Sdr. Borup. Området afgrænses mod syd af Tulipvej og landbrugsarealer, og mod øst af Engelsholmvej og eksisterende erhvervsområde. Mod nord ligger der erhvervsarealer, der er i landbrugsdrift, og mod vest afgrænses området af Hadstenvej og bagvedliggende erhvervsområde.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 719 og forslag til Tillæg 61 til Kommuneplan 2017, der er i henholdsvis bilag 1 og bilag 2.

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

Lokalplanforslaget

Lokalplanen giver mulighed for at områdets eksisterende produktionsanlæg (slagteri) helt eller delvist kan nedrives for at skabe plads til et nyt domicilbyggeri. Det nye byggeri kan opføres i en højde på op til 30 meter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at opføre byggeri, hvor den enkelte ejendom maksimalt må bebygge 50 procent af grundarealet, og opføre byggeri med en samlet bebyggelsesprocent på maksimalt 100.

Ligeledes må der fra vejskel til omgivende veje, samt skel til naboejendomme, i en afstand af 20 meter ikke opføres byggeri eller anlæg. Placeringen af nyt byggeri reguleres herpå af bygningshøjden sådan at byggeri i op til 10 meters højde som minimum skal placeres 20 meter fra vej- og naboskel, og byggeri med en højde på over 30 meter som minimum skal placeres 50 meter fra vej- og naboskel.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 250 for Sdr. Borup. Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 719.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 1.10.E.1, der udlægger området til erhvervsformål.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår byggeriets højde. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 61 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget hæves den maksimale bygningshøjde fra 10 til 30 meter.

Miljøvurdering

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

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

- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,
- planforslagets bestemmelser regulerer, at bebyggelsesstrukturen i vid udstrækning tilpasses områdets eksisterende nabobebyggelse, hvormed nyt byggeri vil kunne indgå som en helhed i erhvervsområdet,
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af det omgivende område, ikke vil ændre væsentligt på helhedsoplevelsen af det åbne landskabet i Randers syd i området ved Sdr. Borup.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen - dog vil der som en del af de fremrykkede anlægsinvesteringer i Randers Kommune blive etableret et signalreguleret T-kryds ved Tulipvej/Hadstelvej.

Bilag

FORSLAG - Forslag til Lokalplan 719

FORSLAG - Tillæg 61 til KP 2017

Punkt 109: Forslag til Råstofplan 2020 i høring

01.09.10-P17-1-19

Resume

Region Midtjylland har sendt Forslag til Råstofplan 2020 i offentlig høring. I Randers Kommune er der udlagt et nyt fremtidigt råstofgraveområde ved Læsten. Det nye område ligger lige sydvest for området hvor Cold Hand Winery ønsker at udvide.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at kommunen meddeler Region Midtjylland, at det nye forslag til råstofgraveområde ved Læsten ikke ønskes medtaget i Råstofplan 2020.

Beslutning

1. at godkendt.

Sagsfremstilling

Regionerne varetager kortlægning af råstofforekomster og planlægning af råstofindvinding på land. Regionrådets kortlægning og planlægning udmøntes i en 12 årig råstofplan, som revideres hvert fjerde år. Formålet med råstofplanlægningen er, at sikre forsyningen af råstoffer på både kort og lang sigt. I råstofplanen udpeges de områder, hvor der må indvindes råstoffer - de såkaldte råstofgraveområder. Desuden udpeges råstofinteresseområder, der sikrer senere forsyningsbehov.

Region Midtjylland har sendt "Forslag til Råstofplan 2020" i offentlig høring. I den nye "Råstofplan 2020" har regionen udpeget et nyt råstofgraveområde i Randers Kommune, beliggende nordvest for Læsten. Resten af kommunens graveområder forbliver uændret eller reduceres i næste råstofplan.

Kommunalbestyrelsen er bundet af råstofplanen og kommuneplanen må derfor ikke stride mod en råstofplan udarbejdet af regionsrådet.

Randers Kommune skal tilkendegive overfor regionen, hvorvidt det nye forslag til et nyt fremtidigt råstofgraveområde ved Læsten kan anbefales eller ej.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har vurderet interesserne i området nordvest for Læsten, og afvejet om området kan anbefales eller ej. Interesserne, de miljømæssige forhold og afgrænsning af det nye råstofgraveområde er fremstillet i bilag 1.

Området nordvest for Læsten består primært af landbrugsjord og mindre naturområder. Udlægning af nyt råstofgraveområde vil ikke være i strid med gældende eller fremtidig kommuneplan.

Lige nord for det nye graveområde ligger et landbrug på adressen Haversmosevej 21, Læsten, 8920 Randers NV. Cold Hand Winery ønsker udvidelser af de eksisterende aktiviteter på landbruget på adressen, og udviklingsudvalget har den 6. februar 2020 igangsat kommune- og lokalplanlægning for et projektet.

Hidtil har der på adressen været opført bygninger og indrettet bygninger og arealer til oplagring og salg af vin, samt til arrangementer med vinsmagning, bespisning og overnatning for gæster.

Cold Hand Winery ønsker nu bl.a., at udvide med nye produktionsbygninger på 1.200 m² i 1-2 etager, en restaurant til 30-40 gæster og et hotel i 3 etager til 50 overnattende gæster. Projektet er lokalplanpligtigt og kræver et tillæg til kommuneplanen. En fordebat om kommende planforslag har været afholdt i løbet af april og maj 2020.

Status på planlægning pr. juli 2020 er, at forvaltningen er i dialog med Erhvervsstyrelsen om indholdet i kommende planforslag, der forventes udarbejdet i efteråret 2020 og efterfølgende sendt i 8 ugers offentlig høring.

Ved udstedelse af gravetilladelser til råstofindvinding skal Region Midtjylland altid gennemføre en VVM-screening efter VVM-bekendtgørelsens §3. I forbindelse hermed vil vejforhold, støj- og støvgener samt konsekvenser for natur og miljø blive behandlet.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er væsentlige miljømæssige konsekvenser forbundet med forslaget om en ny fremtidig råstofgraveområde nordvest for Læsten.

Forvaltningen vurderer derimod, at der er væsentlige interessekonflikter mellem et fremtidigt råstofgraveområde og de ønsker, som Cold Hand Winery har til at foretage udvidelser med bl.a. restaurant og hotel m.m. på naboarealet.

Det udlagte råstofområde er beliggende ca. 25 meter syd for lokalplansområdet for Cold Hand Winery. Råstofindvinding vil medføre gener i form af støj og støv i forbindelse med gravearbejdet, læsning og bortkørsel af råstoffer. Hertil kommer en større belastning af vejene i form af tung trafik. Transport af råstof vil ske via Haversmosevej, ned mod Viborgvej og således ikke forbi området tilhørende Cold Hand Winery.

Forvaltningen har bedt Visit Aarhus om at vurdere Cold Hand Winery-projektet i forhold til, og om de vurderer at gennemførelse af projektet vil have en regional turistmæssig betydning. Pia Lange Christens, direktør i Visit Aarhus har svaret følgende :

"Cold Hand Winery er et eksempel på ildsjæle med høje ambitioner. De har brudt standarder og skabt et produkt som har høstet international anerkendelse. Samtidig rækker de ud og skaber unikke events fx med Michelinkokke. Det er det fundament, de nu bygger videre på.

Visit Aarhus er glade for vores samarbejde med Cold Hand Winery, og bakker fuldt ud op om det visionære projekt, der vil løfte stedet til helt nye højder. Udover øget turismeomsætning og nye arbejdspladser, så vil Cold Hand Winery's nye projekt bidrage med overnatningskapacitet til Randers Kommune, og have potentiale til at tiltrække både danske og internationale turister."

Cold Hand Winery-projektet er udviklingsmæssigt meget interessant for både Randers Kommune og for regionen. Råstofindvinding ved Læsten vil ikke være forenelig med gennemførelsen af Cold Hand Winery-projektet. Råstofindvinding i området vil således være i modstrid med Region Midtjyllands egen plan for udvikling af landdistrikterne.

Foranlediget af ovenstående indstiller forvaltningen til Udvalget, at Randers Kommune i høringssvaret til Region Midtjylland meddeler, at kommunen ikke ønsker, at det nye forslag til råstofgraveområde ved Læsten medtages i Råstofplan 2020. Udkast til høringssvar til Region Midtjylland er vedlagt, bilag 2.

Økonomi

Indvinding af råstoffer genererer generelt øgede udgifter til vedligehold af kommunale veje, hvorpå til- og frakørsel af råstoffer foregår. Desuden vil det være nødvendigt at lave tiltag der sikrer færdsel med tung last i begge retninger af Haversmosevej.

Bilag

Bilag 1_Læsten

Bilag 2. Randers Kommunes høringssvar til Region Midtjylland vedr. Råstofplan 2020

Punkt 110: Venstre stiller forslag om etablering af et Udviklingsforum

01.02.00-G01-1-20

Resume

Venstre stiller forslag om etablering af et Udviklingsforum.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at det besluttes, om der skal oprettes et Udviklingsforum med minimum to årlige møder,
2. at det besluttes, om udgiften skal dækkes af erhvervsudviklingspuljen.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Christian Brøns har i mail af 12. august 2020 fremsendt følgende:

"Nedenstående bedes sættes på dagsordenen til næste møde i UU.

På baggrund af en løbende dialog med ejendomsmæglere, ejendomsudviklere mv. i kommunen ønsker Venstre at etablere et Udviklingsforum, hvor ejendomsmæglere, ejendomsudviklere og øvrige interessenter på området inviteres til minimum to årlige møder, hvor forvaltningen går i dialog om byudvikling i kommunen. Møderne kan tage udgangspunkt i kommuneplanen, konkrete byudviklingsprojekter eller lignende. Dette med henblik på at styrke dialogen og samarbejdet mellem Randers Kommune og de der ønsker at bidrage til udviklingen af vores by. Venstre foreslår derfor følgende:

- At det besluttes at oprette et Udviklingsforum med minimum to årlige møder.
- At udgiften dækkes af erhvervsudviklingspuljen."

Økonomi

Ingen.

Punkt 111: Administration af Fonden til bevarelse af gamle bygninger

82.16.05-Ø54-10-20

Resume

Forvaltningen foreslår en omlægning af administrationen af lejemål for fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at administration af Fondens ejendomme overgår til ekstern administrator som beskrevet.

Beslutning

1. at godkendt.

Sagsfremstilling

Fonden til bevarelse af gamle bygninger løser en vigtig opgave for Randers midtby. Ved at sikre de gamle bygningers bevaring og fortsatte udlejning til primært beboelse fastholdes Randers' historiske middelalderkerne i en bevaringsmæssig god stand. Samtidig bidrager udlejningen til boligformål til liv i midtbyen.

Af Fondens vedtægter fremgår det, at forvaltningen står for en række opgaver, herunder administration af fondens pt. 43 beboelseslejemål og 9 erhvervslejemål. Det er forholdsvist få, og kommunens IT-systemer er ikke umiddelbart egnede til at håndtere administration for en anden bygningsejer. Det giver anledning til en række problemstillinger, som komplicerer opgaveløsningen unødigt.

Derfor foreslår forvaltningen nu, at administration af fondens lejemål overgår til en ekstern ejendomsadministrator, som kan løse opgaven billigere og bedre, end forvaltningen, da der kan opnås stordriftsfordele ved mange ens opgaver. Derudover er en ejendomsadministrator specialiseret i lige netop denne type opgaver.

Fondens økonomi er udfordret, særligt fordi de ældste lejemål nærmer sig et tidspunkt, hvor der bliver behov for at udskifte køkken og/eller bad. Det betyder, at der ikke er tilstrækkelige midler til at imødegå de kommende vedligeholdelsesudgifter. Samtidig har der ikke fundet jævnlig lejeregulering sted i lejemålene. Det betyder, at der er mulighed for at tilpasse lejen til markedsniveau. Tillige er der flere rente og afdragsfrie lån, som kommunen har givet Fonden til de enkelte ejendomme.

Fonden og forvaltningen vil i samarbejde med den eksterne administrator gennemgå den samlede økonomi og skabe et samlet overblik over udfordringer og muligheder. En sådan gennemgang forventes afsluttet ultimo 2020.

Forslaget har været forelagt Fondens bestyrelse.

Økonomi

Forvaltningen har indhentet tilbud på opgaven. Tilbuddene ligger mellem 1.600 og 1.800 kr. ekskl. moms pr. lejemål. Udgiften afholdes af forvaltningens eksisterende budget.

Punkt 112: Lukket

82.02.00-Ø54-30-18

Punkt 113: Lukket

82.02.00-P27-18-17

Punkt 114: Budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 for udviklingsudvalgets bevillingsområder

00.30.00-S00-5-20

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2020. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg. Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2020-23. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 7. september 2020.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at tillægsbevillinger og anlægsbevillinger godkendes, jf. økonomiafsnittet,
2. at budgetopfølgningen godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Sagsfremstilling

Drift:

Opfølgningen viser samlet set et forventet regnskab på 19,6 mio. kr., hvilket betyder et merforbrug på 1,9 mio. kr., som dækkes af overførsler fra tidligere år på 3,9 mio. kr. Overførslerne til 2021 forventes således at udgøre en opsparing på 2 mio. kr.

Mio. kr.	Opr. budget (1)	Korr. budget ex overf. (2)	Bevil-lings-ansøg-ning (3)	Korr. budget eks overf. (4) = 2+3	Forven-tet regn-skab (5)	Årets resultat (afvi-gelse) (6) = 5-4	Overf. fra 2019 (7)	Forv. overf. til 2021 i alt (8)=6+7
Erhvervs-service og iværksætteri	9,6	10,3	0,0	10,3	12,5	2,2	-3,7	-1,5
Turisme	5,7	5,7	0,0	5,7	5,8	0,1	0,0	0,0
Byudvikling	1,8	1,8	0,0	1,8	1,3	-0,4	-0,1	-0,5
Driftsudgifter i alt	17,0	17,7	0,0	17,7	19,6	1,9	-3,9	-2,0

(- angiver mindreforbrug i kolonne 6-8)

For Erhvervs-service og iværksætteri forventes anvendt 12,5 mio. kr., svarende til et merforbrug på 2,2 mio. kr. Det betyder, at overført restbevilling reduceres fra 3,7 mio. kr. til 1,5 mio. kr. Fra Erhvervs- og udviklingspuljen bevilliges midler til forskellige initiativer og projekter. Da projekterne ofte er flerårige, vil der være en tidsforskydning fra bevilling til brug af midlerne. Det gør sig f.eks. gældende for Projekt Randers Maker City og projekt Internationaliseringsinitiativer.

På Turisme-området forventes et forbrug på 5,8 mio. kr., hvilket stort set svarer til budgettet. Der forventes derfor ingen overførsel til 2021.

Byudvikling dækker driftssikring af boligbyggeri, EU-projektet Coast to Coast samt agenda 21. Samlet forventes et mindreforbrug på 0,4 mio. kr. og dermed en overførsel af opsparing til 2021 på 0,5 mio. kr. For EU-projektet får vi først yderligere tilskud hjem, når projektet er afsluttet, hvorfor der kun forventes udgifter i 2020.

Forventningerne på driftssiden er uændrede i forhold til den seneste budgetopfølgning.

Skattefinansieret anlæg:

Mio. kr.	Opr. budget (1)	Korr. budget ex overf. (2)	Bevilningsansøgning (3)	Korr. budget eks overf. (4) = 2+3	Forventet regnskab (5)	Årets resultat (afvigelse) (6) = 5-4	Overf. fra 2019 (7)	Forv. overf. til 2021 i alt (8)=6+7
Skattefinansieret anlæg	14,7	19,5	0,0	19,5	14,8	-4,7	-5,9	-10,6
Anlægsudgifter i alt	14,7	19,5	0,0	19,5	14,8	-4,7	-5,9	-10,6

(- angiver mindreforbrug i kolonne 6-8)

På det skattefinansierede område ligger bevillinger vedrørende salg af fast ejendom samt bevillinger til Byen til Vandet, Coast to Coast Klimabåndet/Randers Fjord samt infrastrukturplan. Der forventes i 2020 en nettoanlægsudgift 14,8 mio. kr., hvilket kan forklares med, at der forventes udgifter til Byen til Vandet på netto 10,0 mio. kr. og udgifter i forbindelse med køb og salg af fast ejendom på netto 4,0 mio. kr. Samlet giver dette et årsresultat på 4,7 mio. kr. og en overførsel til 2021 på 10,6 mio. kr.

Forventningerne er nedjusteret med 2,2 mio. kr. i forhold til den seneste budgetopfølgning.

Anlæg, jordforsyning:

For anlæg, jordforsyning viser årets resultat en forventning om nettomerudgifter på 2,4 mio. kr., således at der forventes overført 79,6 mio. kr. til 2021.

Mio. kr.	Opr. budget (1)	Korr. budget ex overf. (2)	Bevilningsansøgning (3)	Korr. budget eks overf. (4) = 2+3	Forventet regnskab (5)	Årets resultat (afvigelse) (6) = 5-4	Overf. fra 2019 (7)	Forv. overf. til 2021 i alt (8)=6+7
Salg af grunde	-22,6	-27,7	-13,2	-40,9	-58,8	-17,9	8,8	-9,2
Byggemodning	11,7	5,5	0,0	5,5	25,8	20,3	-90,7	-70,4
Jordforsyning netto	-10,8	-22,2	-13,2	-35,4	-33,0	2,4	-81,9	-79,6

(- angiver mindreforbrug i kolonne 6-8)

Der forventes i 2020 en nettoanlægsindtægt på 33,0 mio. kr. Der er i 2020 gennemført flere salg, som er besluttet for nogle år siden med Kærsmindeområdet og Markedspladsen som de største. For disse gælder, at vi har godkendt skema B i 2020, og derfor er salget af disse arealer gået igennem. Derudover er der en del nye udstyknings på vej: Parcelhusgrunde i Kærsmindeområdet, Munkdrup, Dronningborg og de sidste grunde i Romalt. Forventningen er, at der vil blive solgt en del i disse områder. Dog er effekten af corona svær at forudsige.

På jordforsyning er forventningerne nedjusteret 12,7 mio. kr. i forhold til den seneste budgetopfølgning.

Økonomi

Nedenstående tabel viser de samlede bevillingsmæssige ændringer på udviklingsudvalgets område som følge af budgetopfølgningen. De bevillingsmæssige ændringer vedr. rådighedsbeløb og summer til 0 kr. i 2020-23.

I forventningerne til regnskabet er der taget højde for de bevillingsmæssige ændringer, som følger af budgetopfølgningen.

Tabel: Tillægsbevillingsansøgninger pr. 31. maj 2020

Mio. kr.	2020	2021	2022	2023
Jordforsyning	-13,2	5,0	5,0	3,2
I alt	-13,2	5,0	5,0	3,2

LC programmet er i første omgang indarbejdet under ØU, og de enkelte poster vil blive udmøntet til de respektive bevillingsområder efter den politiske godkendelse af budgetopfølgningen.

De bevillingsmæssige ændringer vedr. rådighedsbeløb under jordforsyning jf. nedenfor. Herudover søges der samlet set om en anlægsbevilling på -1,94 mio. kr. til salgsindtægter.

Bevillingsændringer, Jordforsyning

	Rådighedsbeløb				Anlægsbevilling	
	Mio. kr.	2020	2021	2022		2023
Lindholt, 2. etape, salgsindtægter		-1,53				-1,53
Høgshøj, Spentrup, salgsindtægter		-0,41				-0,41
Lindholt, 4. etape, salgsindtægter		-13,20	5,00	5,00	3,20	0,00
Salg af grunde, boligformål, ramme, salgsindtægter		1,94				0,00
Tillægsbevillingsansøgning i alt		-13,2	5,00	5,00	3,20	-1,94

Rådighedsbeløb og Anlægsbevillinger

Lindholt, 2. etape, salg: Der søges rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsindtægt i forbindelse med salg af byggefelt, Grinden.

Høgshøj, Spentrup, salg: Der søges rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsindtægt i forbindelse med salg af grund, Bisagervej.

Rådighedsbeløb

Lokalplan 503, Lindholt etape 4, salg: Der søges om fremrykning af rådighedsbeløb til salgsindtægter vedrørende salg af grunde i 2019 og forventet salg i 2020.

Salg af grunde, boligformål, ramme: Provenue på 1,94 mio. kr. fra salg af grunde Lindholt 2. etape og Høgshøj, Spentrup tilgår rammen.

Punkt 115: Sagsstyringsliste pr. 13. august 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 13. august 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_14-8-2020

Punkt 116: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 20. august 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 20. august 2020.