

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 07-11-2024

Mødedato Torsdag d. 07. november 2024 kl. 16:00

Mødested E.3.16

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fællesmøde mellem erhvervs- og planudvalget og bevaringsudvalget om lokalplan for Randers midt	4
Kommuneplan 2025 - Detailhandel i Over Hornbæk.....	5
Godkendelse af skema B for opførelse af nybyggeri i Over Hornbæk, Randers Boligforening af 194	9
Salg af Belgiervej 11, Assentoft, matr.nr. 2bl.....	11
Lukket: Salg af fast ejendom.....	13
Køb af areal anvendt til afværgeforanstaltninger i Ølst.....	14
Anmodning fra Daniel Madié, Konservative, vedr. lokalplan for Ny Nedergårdsvej i Paderup.....	16
Gensidig orientering.....	17

Punkt 129: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet forfald til mødet.

Punkt 130: Fællesmøde mellem erhvervs- og planudvalget og bevaringsudvalget om lokalplan for Randers midtby

01.02.05-P16-31-21

Resume

I forbindelse med behandling af sag vedr. ny lokalplan for Randers Midtby besluttede erhvervs- og planudvalget, at der i forbindelse med processen skulle afholdes et fællesmøde med bevaringsudvalget.

På baggrund heraf er bevaringsudvalget inviteret til dagens udvalgsmøde, for at kunne indgå i en drøftelse om den kommende lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at det videre arbejde med udarbejdelse af forslag til ny lokalplan for Randers Midtby drøftes på baggrund af fællesmødet med bevaringsudvalget

Beslutning

Drøftet.

Sagsfremstilling

Hermed invitation til fællesmøde mellem det rådgivende §17, stk. 4 udvalg, bevaringsudvalget, og det stående politiske udvalg, erhvervs- og planudvalget.

På erhvervs- og planudvalgets møde den 4. september 2024 blev det i forbindelse med pkt. 100 angående Ny igangsætning af planlægning for Randers Midtby besluttet dels at igangsætte lokalplanens udarbejdelse og dels at arrangere et fælles møde mellem bevaringsudvalget og erhvervs- og planudvalget, hvor den kommende lokalplan kunne drøftes.

Forvaltningen vil som indledning på fællesmødet stå for fremlæggelse af punkterne:

- De to udvalgs opgaver og beslutningsmuligheder
- Intentionerne med den nye igangsatte lokalplan
- Det opdaterede grundlag for bevaring
- Eksisterende lokalplan indtil ny lokalplan

Herefter vil der være mulighed for drøftelse af den igangsatte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Randers Midtby på tværs af udvalgene.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Lokalplan Randers Midtby_oplæg_EPU_07.11.2024

Punkt 131: Kommuneplan 2025 - Detailhandel i Over Hornbæk

01.02.03-P15-19-21

Resume

Over Hornbæk vokser, og senest er der vedtaget en helhedsplan, der understøtter udviklingen af en helt ny bydel i den vestlige del af byen. Dette forudsætter tilsvarende, at bl.a. den kommunale service tilpasses det øgede befolkningstal.

På baggrund af detailhandelsanalysen fra 2022 har byrådet besluttet, at bydelscentret i Over Hornbæk omklassificeres til lokalcenter med plads til én dagligvarebutik.

En udvikler ønsker at etablere en dagligvarebutik i forbindelse med den eksisterende butik i det nuværende bydelscenter. Den nye butik forudsætter inddragelse af eksisterende boldbaner.

Denne sag skal sikre politisk stillingtagen til den fremtidige struktur i Over Hornbæk, så der sker en afvejning af behov for areal til kommunal service og forsyning med dagligvarer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at den igangsatte omklassificering af bydelscenter til lokalcenter implementeres i Kommuneplan 2025,
2. at den eksisterende dagligvarebutik gives mulighed for at udvide fra ca. 1.000 m² til 1.200 m²,
og enten
3. at fremtidig lokalisering af ny dagligvarebutik afsøges i den vestlige del af Over Hornbæk,
eller
4. at vurdering af sagen videresendes til Ankestyrelsen for at afdække muligheden for, om der kan ske et mageskifte.

Beslutning

1. at godkendt.
2. at godkendt.
3. at forkastet
4. at godkendt.

Sagsfremstilling

Med baggrund i Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune besluttede byrådet den 24. april 2023 at igangsætte tillæg til Kommuneplan 2021 for detailhandel. Af igangsættningssagen fremgår det, at bydelscentret i Over Hornbæk omklassificeres til et lokalcenter, der kan indeholde én dagligvarebutik.

På baggrund af tidsplanen for kommuneplanrevisionen indarbejdes det igangsatte tillæg direkte i Kommuneplan 2025.

En udvikler ønsker at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m² ved siden af den eksisterende Rema 1000 - og ligeledes har Rema 1000 haft et ønske om at udvide butikken fra ca. 1.000 m² til 1.200 m².

Det areal som udvikleren ønsker at etablere en ny dagligvarebutik på, strækker sig ind over eksisterende fodboldbaner. Udvikleren ønsker at imødegå tabet af boldbaner ved at foreslå et mageskifte med arealer nord for de eksisterende fodboldbaner, placeret længst væk fra klubhus, Hornbæk Idræts- og Kulturcenter (HIKC) og Hornbæk Skole mv. Se kort i bilag 1.

Fodboldklubben, som holder til ved Firmasporten, ønsker flere baner for at imødekomme det behov, der følger af byvæksten i Over Hornbæk. I forlængelse af den vedtagne helhedsplan (med ca. 250 boligenheder), samt det netop vedtagne forslag til lokalplan for den første etape, forventes befolkningstallet i de kommende år at øges væsentligt i den vestlige del af byen.

Spørgsmålet om en ny dagligvarebutik blev behandlet på byrådsmødet den 26. juni 2023, hvor det blev besluttet at udbygningen af dagligvareforsyningen i Over Hornbæk afventer anden myndighedsbehandling (Ankestyrelsen), hvorpå forespørgslen behandles som et selvstændigt dagsordenspunkt.

Med baggrund i den kommende Kommuneplan 2025, samt den nye planlægning for boliger for den vestlige del af Over Hornbæk, ønsker forvaltningen en politisk stillingtagen til den fremtidige struktur i Over Hornbæk, sådan at der sker en afvejning af behov for areal til kommunal service og forsyningen med dagligvarer.

Det er forvaltningens anbefaling, at byrådets beslutning om at omklassificere bydelscenteret til et lokalcenter fastholdes og implementeres i Kommuneplan 2025.

Detailhandel i Over Hornbæk - opsummeret

Byrådet vedtog den 26. oktober 2015, og igen den 20. juni 2016 med Tillæg 20 til Kommuneplan 2013, at butiksstørrelsen for nye butikker i Over Hornbæk skulle fastholdes på højst 500 m², men at der kunne gives mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik til 1.000 m² bruttoetageareal.

I 2016 blev beslutningen yderligere konkretiseret, da den geografiske afgrænsning af Bydelscenter Over Hornbæk blev reduceret til området omkring Rema-butikken.

Rema 1000 forespurgte i 2017 på endnu en udvidelse af butikken til 1.200 m², men da udvidelsen bl.a. forudsatte, at der skulle afgives en mindre del af HIKC's parkeringsareal, blev ønsket sat i bero. Rema 1000 har igen i 2024 forespurgt på en udvidelse til 1.200 m².

I forbindelse med Detailhandelsanalyse 2022 for Randers Kommune blev det anbefalet, at bydelscentret kunne overvejes omklassificeret til et Lokalcenter, hvilket byrådet vedtog i forbindelse med igangsætningen af kommuneplantillæg for detailhandel den 24. april 2023.

Idrætsfaciliteter

I april 2016 blev Lokalplan 620 vedtaget. Lokalplanen omfatter bl.a. idrætsområdet i Over Hornbæk, og den blev udarbejdet med baggrund i Byrådets ønske om at samle et område til idrætsfaciliteter og tilhørende anlæg øst for Kjølvejen og nord for Gl. Viborgvej, hvor Firmasporten var opstartet.

I takt med at Over Hornbæk vokser, er der et stort og stigende behov for flere idrætsfaciliteter - herunder boldbaner, hvilket er blevet fremlagt for sundheds-, idræts- og kulturudvalget på møde den 29. maj 2024 i en sag vedr. kapacitetsanalyse for idrætsanlæg flere steder i kommunen. Lokalplan 620 udlægger et areal til yderligere boldbaner nord for de eksisterende boldbaner. Arealerne er privatejede, men lokalplanen giver mulighed for at ekspropriere til formålet. På grund af det stigende behov er det ud fra et foreningsperspektiv meget interessant at erhverve de arealer, der er udlagt til boldbaner i Lokalplan 620. De lokale foreninger bakker op om dette.

I forbindelse med Kommuneplan 2021 ændrede området status fra offentligt område til rekreative formål. Områdets anvendelse er nu fastlagt til: Rekreative formål såsom idrætsanlæg med tilhørende faciliteter.

Med ændringen fra offentligt område til rekreative formål præciseres det, at området har stor betydning for sammenhængskraften i byens fremtidige udvikling, samt at der er en høj grad af opmærksomhed på bevaring af området til aktiviteter/rekreation.

Ønske fra udvikler

En udvikler ønsker at placere en ny dagligvarebutik på de fodbolddaner, der ligger tættest på klubhuset og Hornbæk Skole. Boldbanerne vil dermed skulle reetableres længere væk fra skolen, klubbens omklædning m.v., og tilsvarende vil det samlede areal til rekreative formål blive reduceret. Se ansøgning i bilag 2.

Udvikler foreslår, at der indgås en aftale om et mageskifte med arealet nord for de eksisterende boldbaner (som udvikler køber) mod det ønskede areal nord for den eksisterende Rema 1000 - vel at mærke det samme areal som Lokalplan 620 i forvejen giver mulighed for at kommunen kan erhverve gennem ekspropriation.

Et mageskifte forudsætter, at udvikler tillige betaler en købesum svarende til differencen mellem de mageskiftede arealers værdi. ud fra et foreningsperspektiv, kunne det være hensigtsmæssigt, at provenuet anvendes til at anlægge og indrette de nye boldbaner.

Eventuel dispensation fra offentligt udbud kan kun gives af Ankestyrelsen. Det er i denne forbindelse en forudsætning, at der i relation til størrelse og beliggende er en vis sammenhæng mellem arealerne, samt at mageskiftet sker til markedsværdi. Herudover lægger Ankestyrelsen vægt på formålet med mageskiftet, eksempelvis om mageskiftet er afgørende for et større projekts gennemførelse, om mageskiftet er kommunens eneste mulighed for at sikre sig et areal, som kommunen har behov for, eller om mageskiftet vil medvirke til opfyldelse af en lokalplans bestemmelser. Der er dermed stor usikkerhed forbundet med udfaldet af Ankestyrelsens afgørelse.

Vurdering hos Ankestyrelsen fremsættes ved dette dagsordenspunkt som et alternativ til den planlægningsmæssige anbefaling om afsøgning af en fremtidig lokalisering til ny dagligvarebutik i den vestlige del af Over Hornbæk. Hvis udviklers ønske skal gennemføres, vil det desuden kræve ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen. Forvaltningen kan hertil orientere om, at tilvejebringelse af forslag til plangrundlagene ikke vil blive prioriteret jf. byrådets tidligere beslutning om tiltag til effektivisering af lokalplanlægning, da området allerede er lokalplanlagt. Desuden vurderes der at være væsentligt højere prioriterede plangrundlag, som afventer at blive udarbejdet.

Forvaltningen afventer en politisk stillingtagen til, hvorvidt der skal arbejdes videre med udviklers ønske, før muligheden ved Ankestyrelsen afklares endeligt.

En strategisk retning for Over Hornbæk

Der har, jævnfør de ovenstående afsnit, i en årrække været arbejdet for en samling af idrætsfaciliteter og andre faciliteter for børn og unge i området omkring Hornbæk Skole og Firmsport. Disse muligheder er fastlagt i Lokalplan 620, der også giver mulighed for at øge aktiviteterne mod nord. Der er i forbindelse med de nuværende aktiviteter investeret i etablering af boldbaner og parkeringsfaciliteter.

Efterhånden som byen vokser mod vest, vil der naturligt komme et stigende behov for flere idrætsområder, ligesom behovet for detailhandel forventes at stige i årene fremover. Det følger af Planstrategi 2022, at når byerne vækster, så skal den offentlige service og infrastruktur også følge med - herunder at der skal sikres gode muligheder for de funktioner, såsom lokal dagligvareforsyning, der følger med gode byer.

Hvis boldbanerne nord for Rema 1000 sælges, må det forventes i en nær fremtid, at der skal findes nye arealer, når indbyggerantallet stiger i Over Hornbæk og efterspørgslen på nye boldbaner og andre fritidsaktiviteter stiger i samme takt. Allerede i dag er det lokalplanlagte område til idrætsanlæg "fastlåst" i alle udviklingsretninger - så det bliver ikke umiddelbart muligt at udvide boldbanerne ud over det område, der allerede i dag er lokalplanlagt.

Salg af kommunale grundarealer fra rekreative rammer er ikke kutyme, og generelt er de grønne områder under pres fra udviklere. Finansiering af offentlig service ved jordsalg af velbeliggende og efterspurgt offentlige arealer vil også være en ny vej at gå.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der bør træffes en strategisk langsigtet beslutning om idrætsfaciliteter og detailhandel i Over Hornbæk.

Derudover vurderer forvaltningen, at det hverken vil være hensigtsmæssigt eller god og fremsynet planlægning at placere en ny dagligvarebutik på et offentligt areal, der er udlagt til rekreative formål, og som vil blive en efterspurgt 'ressource' indenfor en kort årrække. Modsat åbner udviklers forslag mulighed for at overtage areal udlagt til rekreative formål i lokalplan 620 som ellers skulle købes eller eksproprieres.

Området omkring de eksisterende idrætsfaciliteter og Hornbæk Skole fungerer desuden som et vigtigt knudepunkt for byen både i dag og på sigt - der er kort afstand mellem Hornbæk Skole og hallen, og sportsaktiviteter/-faciliteter ved HIKC.

Forvaltningen anbefaler derfor ud fra et planmæssigt perspektiv, at byrådets beslutning om at omklassificere bydelscenteret til et lokalcenter fastholdes og implementeres i Kommuneplan 2025. Den politiske beslutning påtænkes indarbejdet i den kommende miljøvurdering af Kommuneplan 2025.

Der næst bør der arbejdes på at finde et område, hvor der mere hensigtsmæssigt kan gives mulighed for detailhandel i den retning hvor byen vækster. En strategisk overvejelse vil i denne forbindelse være, at planlægge for lokalisering af en ny lokal dagligvarebutik i den nye bydel i den vestlige del af Over Hornbæk. Hermed kan der skabes en bæredygtig nærhed til de kommende boligområder, hvor der, i takt med helhedsplanens realisering, kommer en større befolkningmæssig tyngde.

Det skal bemærkes at forespørgslen ikke er blevet behandlet i udvalget for sundhed-, idræt- og kultur, da der er tale om en plansag. Der er derfor ikke taget stilling til de idrætsmæssige perspektiver i sagen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Oversigtskort og gældende planlægning

Ansøgning fra udvikler og udtalelse fra HIKC

Punkt 132: Godkendelse af skema B for opførelse af nybyggeri i Over Hornbæk, Randers Boligforening af 1940, afd. 64.

03.02.13-P19-1-24

Resume

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 64, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen i forbindelse med opførelse af nybyggeri i Over Hornbæk (skema B). Den nye afdeling er beliggende Koboltvej, og omfatter opførelse af 14 almene familieboliger.

Byrådet godkendte den 22. maj 2023 skema A, hvor der blev givet tilsagn til projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at skema B for opførelse af 14 almene familieboliger i Randers Boligforening af 1940, afdeling 64, godkendes med en samlet anskaffelsessum på ca. 34,1 mio. kr.,
2. at det kommunale grundkapitallån på ca. 4,1 mio. kr. godkendes,
3. at Randers Kommune yder garanti på op til 60 % for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.
4. at den forventede gennemsnitlige husleje for boligerne på 1.021 kr. pr. kvm årligt ekskl. forbrug godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 22. maj 2023 skema A for opførelse af nybyggeri med 14 almene familieboliger beliggende på Koboltvej i Over Hornbæk, matrikel nr. 11h, Over Hornbæk By, Hornbæk.

RandersBolig har nu på vegne af Randers Boligforening af 1940, indsendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen (skema B) for påbegyndelse af opførelse af nybyggeri i afdeling 64.

RandersBolig oplyser, at byggeriet opføres som 14 tæt/lav boligbyggeri med 4-5 rums boliger á 110 m². Det samlede etageareal er på i alt 1539 m², hvilket stemmer overens med skema A.

Byggeriet opføres med bagvægge i porebeton og facader i tegl, skifer, brændt træ og genbrugs vingetegl. Tagopbygningen er i træ med lav hældning og belagt med tagpap. Depot udføres indvendigt i boligerne.

Projektøkonomi

Ved skema A blev det godkendt, at Randers kommune yder grundkapitallån på ca. 4 mio. kr. samt at der stilles kommunal garanti over for staten på op til 53,77 % for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Den samlede anskaffelsessum udgjorde ved skema A ca. 33,2 mio. kr.

Anlægsbudgettet ved skema B er udarbejdet på baggrund af afholdt licitation i juni 2024. I det nye anlægsbudget udgør den samlede anskaffelsessum ca. 34,1 mio. kr. RandersBolig oplyser, at stigningen skyldes prisudviklingen i entreprenørbranchen samt stigning i udgiften til byggekredit.

Reguleringen af den samlede anskaffelsessum medfører følgende ændringer:

- Den samlede anskaffelsessum er steget med ca. 900.000 kr. fra skema A til B, og er nu opgjort til ca. 34,1 mio. kr. Det kommunale grundkapitallån udgør 12 % af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen

medfører, at det kommunale grundkapitallån stiger med 109.158 kr. til i alt ca. 4,1 mio. kr.

- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt 60 % af den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 1.021 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrug. På tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 1.005 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrug. Stigningen i den beregnede fremtidige husleje skyldes at den samlede anskaffelsessum er steget.

Det samlede projekt holder sig inden for det maksimale rammebeløb for 2024. Det er forvaltningens vurdering, at lejeniveauet trods den mindre stigning i forhold til skema A, fortsat er på et niveau, hvor boligerne vil kunne udlejes, når byggeriet er færdiggjort.

Finansieringsplan

Godkendelse af skema B omfatter tillige godkendelse af finansieringen af byggeriet, der er sammensat på følgende måde:

- Støttede lån (86%): 29.336.867 kr. (kommunal garanti)
- Kommunal grundkapitallån (12%): 4.093.518 kr.
- Beboerindskud (2%): 682.253 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør dermed 34.112.638 kr.

Kontrol af udbud

Kommunen har ifølge almenboliglovgivningen pligt til at påse, at reglerne om udbud er overholdt, førend der gives endeligt tilsagn til skema B for projektet. Forvaltningen har modtaget dokumentation for, at boligorganisationen som ordregivende myndighed har overholdt de gældende udbudsregler.

Øvrige forhold

Forvaltningen har ved behandlingen af skema B påset, at der ligger en byggetilladelse udstedt af Randers kommune den 8. maj 2024. Boligorganisationen er forpligtet til at opfylde samtlige vilkår fastsat i byggetilladelsen i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der opnås dispensation fra plan- og bygningsmyndighederne.

Forvaltningen har påset, at der er lavet en totaløkonomisk vurdering, som loven kræver.

Økonomi

Med godkendelsen af anskaffelsessummen (skema B) vil det kommunale grundkapitallån blive 4.093.518 kr., hvilket er en stigning på 109.158 kr. i forhold til grundkapitallånet beregnet ved godkendelsen af skema A.

Grundkapitallånet inkl. stigningen finansieres af grundkapitalmidlerne.

Randers kommune skal endvidere stille kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger udover 60 % af ejendommens værdi. Garantien kan udgøre op til 60 pct. af realkreditlånets størrelse, hvilket er 6 % større end beregnet og godkendt ved skema A.

Bilag

Oversigtskort

Skema B

Punkt 133: Salg af Belgiervej 11, Assentoft, matr.nr. 2bl.

13.06.02-G10-111-17

Resume

Den 22. juni 2015 besluttede byrådet at sætte 30 parcelhusgrunde i Drastrup i udbud (pkt. 169 på byrådet den 22.06.2015)

Udstykningens område 1 omfattede 31 grunde men kun 30 blev oprindeligt udbudt, idet matr. nr. 2bl, Drastrup By, Essenbæk måtte afvente indtil NATO-olieledningen, der var nedgravet på grunden, var fjernet.

Dette er nu sket og forvaltningen ønsker derfor at sætte den sidste grund i udstykningens etape 1 til salg ved offentligt udbud.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at boliggrunden Belgiervej 11, Drastrup, matr.nr. 2bl, Drastrup By, Essenbæk, udbydes til salg for min. kr. 520.000 excl. moms, og således at køber, udenfor købesummen, opkræves tilslutningsbidrag til kloak, el og vand, direkte af forsyningsselskaberne.
2. at der, til salg af Belgiervej 11, afsættes et rådighedsbeløb til salgsindtægten på 520.000 kr. samt til salgsomkostninger på 10.000 kr. Nettoprovenuet tilgår rammen for grundsalg, boligformål.
3. at der, til salg af Belgiervej 11, gives anlægsbevilling til salgsindtægten på kr. 520.000 kr. og til salgsomkostninger på 10.000 kr., svarende til de afsatte rådighedsbeløb.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 22. juni 2015 besluttede byrådet at sætte 30 parcelhusgrunde i Drastrup i udbud (169. 22.06.2015). De 30 parcelhusgrunde omfattet af den politiske sag om salg fra 2015 er beliggende mellem landsbyen Drastrup mod syd og boligområder ved Assentoft mod Nord. Området afgrænses, mod vest, af Dybdalvej og er etape I af lokalplan 531 " Boligområde ved Drastrup".

Udstykningens område 1 omfattede 31 grunde, men kun 30 blev oprindeligt udbudt, idet der på matr.nr. 2bl, Drastrup By, Essenbæk var nedgravet en olieledning.

Olieledningen er nu opgravet og administrationen ønsker derfor at sætte denne sidste grund i udstykningens etape 1 til salg ved offentligt udbud. De først udbudte 30 grunde er solgt.

Mægler har vurderet grundens markedsværdi til kr. 520.000 excl. moms, og eksklusiv tilslutningsafgifter, der forudsættes afholdt af køber.

En midlertidig vendeplads etableret på grunden, vil skulle fjernes og en ny midlertidig grusvendeplads vil skulle etableres indtil der etableres vej til delområde 2. I øvrigt skal der etableres fortov og bomme skal flyttes.

Økonomi

Baseret på den af mægler fastsatte markedsværdi på 520.000 kr. excl. moms, fradraget anslåede salgsomkostninger på 10.000 kr., anslås nettoindtægten at andrage 510.000 kr. der indgår som en del af de budgetterede indtægter på jordforsyningen.

Der kan eventuelt påløbe erstatning til ekstrafunderinger og eventuelle udgifter til reetablering af skelpæle.

Kommunens omkostninger til at fjerne vendeplads og etablere fortov, samlet anslået til 40.000 kr. og afholdes under bevillingen til byggemodning af området.

Bilag

Notat - lukket punkt - 13.06.02-G10-111-17.docx

Oversigtskort - Drastrup

Udstykningsplan - Beklgiervej 11 angivet med 5

Vurderingsrapport - Belgiervej 11.pdf

Punkt 134: Lukket: Salg af fast ejendom

13.06.02-Ø54-13-24

Punkt 135: Køb af areal anvendt til afværgeforanstaltninger i Ølst

82.01.00-G01-3-24

Resume

Kommunen er blevet tilbudt at købe knap 6,2 ha. jord i Ølst, som har været anvendt til afværgeforanstaltninger. Ved køb af jorden kan der opnås en besparelse på reetablering.

Indstilling

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

1. at der indgås aftale med lodsejer om køb af knap 6,2 ha. jord for 15 kr./m², som efterfølgende udlægges til natur.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med jordskredet ved Nordic Waste har kommunen etableret afværgeforanstaltninger på bl.a. matr.nr. 4b, Trustrup By, Ølst. Afværgeforanstaltningerne etableret på arealet består dels af udlagte rør til overpumpning af Alling Å med dertilhørende grundforstærkning og adgangsvej, og dels har en mindre del af arealet været anvendt til bassiner til lagring af spildevand fra skredet.

Forvaltningen har efterfølgende været i kontakt med lodsejer - Pecaland ApS - som har tilbudt at sælge det anvendte areal på knap 6,2 ha. til 15 kr./m². svarende til ca. 930.000 kr.

Arealets endelige størrelse - og dermed købesummen - vil blive fastlagt af landinspektør i forbindelse med udstykningen.

Forvaltningen har indhentet en vurdering af arealet hos John Frandsen Landbrug, som har vurderet jorden til 15 kr./m².

Udgifterne til landinspektør og tinglysning anslås til 45.000 kr.

Kommunen vil gerne erhverve arealet og udlægge det til natur, da en stor del af arealet er udpeget i kommuneplanen som lavbundsareal, Grønt Danmarkskort, potentiel økologisk forbindelse samt potentielt naturområde. Forvaltningen vurderer på baggrund af arealets beliggenhed, at ved begrænsning og eventuelt ophør af landbrugsdriften eller ved sløjfning af dræn, vil arealet overgå til eng eller mose. Der findes bjørneklo på arealet, som skal bekæmpes.

I forbindelse med udstykningen skal der etableres ny vejadgang, og forvaltningen er pt. ved at undersøge de forskellige muligheder.

På nuværende tidspunkt ligger der i alt fire rørledninger på tværs af arealet. To af rørledningerne anvendes til at overpumpe vandet fra Alling Å, de to resterende rørledninger er tomme.

I forbindelse med anlægningen af rørledningerne har det været nødvendigt at udlægge en del sten og grusmateriel for at grundforstærke og skabe adgangsvej langs rørledningerne på ca. 3/4 dele af strækningen. Det vurderes, at det vil koste ca. 1 mio. kr. at fjerne stenene og grusmaterialet, så arealet kan dyrkes igen. Efter fjernelsen af sten og grus vil det være nødvendigt at terrænregulere arealet til det tidligere niveau, dels ved at flytte på den jord der ligger der, og dels ved at tilkøre ren muld til området. Derudover har der tidligere været anlagt bassiner på en anden del af arealet, som delvist er reetableret, dog udestår her også terrænregulering og tilkørsel af muld.

Det vurderes, at der i alt skal flyttes på ca. 6.000 m³ jord til 50 kr./m³, og der skal tilkøres ca. 5.200 m³ muld til 350 kr./m³ til en samlet pris på ca. 2,1 mio. kr.

Endelig må det forventes, at lodsejeren vil kræve yderligere dokumentation for i hvilken tilstand arealet tilbageleveres i, herunder at der skal foretages yderligere jordanalyser. Det vurderes at koste mellem 50 - 100.000 kr.

I alt vil der være udgifter på ca. 3,2 mio. kr. på renovering af arealet, således det kan leveres tilbage til lodsejer. Hvis arealet derimod udlægges til natur og overtages af Randers Kommune vurderes det, at terrænregulering og tilpasning vil koste ca. 0,5 mio. kr.

Lodsejer frafalder desuden eventuelle erstatningskrav som en del af købsaftalen.

Forvaltningen indstiller til at arealet på knap 6,2 ha. erhverves og udlægges til natur.

Økonomi

Købesum mv. til lodsejer på anslået 975.000 kr. samt udgifter til terrænregulering og tilpasning på anslået 500.000 kr. (i alt anslået 1,5 mio. kr.) håndteres som de øvrige Nordic Waste relaterede udgifter, hvorfor der ikke søges om særskilt bevilling.

Bilag

Notat - lukkede døre

Kortbilag

Punkt 136: Anmodning fra Daniel Madié, Konservative, vedr. lokalplan for Ny Nedergårdsvej i Paderup

00.01.00-G01-246-24

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning

Beslutning

Udvalget besluttede, at der ikke foretages yderligere i sagen.

Sagsfremstilling

Daniel Madié, Konservative, har i mail af d. 16. oktober 2024 fremsendt følgende:

"Det drejer sig om Ny Nedergårdsvej i Paderup.

Der er lavet en lokalplan for et område på 31.000 m2 og et bebygget areal 4.500 m2 og der er planlagt for et antal huse/rækkehuse.

Der er en bygherre der gerne vil i gang med bebyggelse på området, men ønsker ud fra markedets boligbehov at bygge lidt flere boliger men af lidt mindre størrelse. Stadig kun 4.500 m2 på det enorme område. Altså masser af grønt areal!

Det drejer sig om 48 enheder i størrelse fra 85 - 105 m2.

Fine boliger i høj kvalitet. Ikke billige!

Jeg vil gerne have til forslag, at vi giver lov til det i planen."

Daniel Madié sendte en opfølgende præcisering af forrige mail d. 16. oktober 2024:

"Jeg skrev forkert i forrige mail vedr. Paderup. Det er fra 48 større boliger op til 60 styk, der er lidt mindre i størrelse."

Punkt 137: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.