

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 30-01-2025

Mødedato Torsdag d. 30. januar 2025 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Forlængelse af vej i erhvervsbyggemodningen Metervej i Sdr. Borup - bevillingsansøgning..... | 4 |
| Forslag til Lokalplan 748 for etageboliger ved Vermundsvej i Krstrup og forslag til Tillæg 22 til K..... | 5 |
| Godkendelse af forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2021 for et rekreativt område i Mellerup, til | 7 |
| Den Grønne Treparts betydning for Kommuneplanrevision 2025..... | 10 |
| Status for udsatte boligområder i Randers 2024..... | 12 |
| Forespørgsel om mulighed for frisørsalon - Krstrupvej 44, 8960 Randers SØ..... | 17 |
| Forespørgsel om institution mellem Thyvejen og Høvejen i Vorup..... | 19 |
| Forslag fra Claus Berggren, Venstre, om orientering om afvisning af padelhalprojekt i Langå..... | 21 |
| Salg af fast ejendom til byggeselskab..... | 22 |
| Salg af fast ejendom..... | 24 |
| Gensidig orientering..... | 26 |

Punkt 16: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Godkendt.

Intet forfald til mødet.

Punkt 17: Forlængelse af vej i erhvervsbyggemodningen Metervej i Sdr. Borup - bevillingsansøgning

05.01.02-P20-19-20

Resumé

For fremadrettet at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Erhvervsområde Sdr. Borup, er det nødvendigt at anlægge en ny stikvej til den eksisterende Metervej.

Der er udarbejdet overslag over projektet for forlængelse af vejen og inkl. rådgivning og tilsyn forventes udgifterne at blive 9 mio. kr.

Indstilling

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

1. at der til forlængelse af vej ved Metervej afsættes et rådighedsbeløb på 9 mio. kr. i 2025 finansieret af ramme til byggemodning, erhvervsformål
2. at der til forlængelse af vej ved Metervej gives en anlægsbevilling på 9 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

For fremadrettet at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Erhvervsområde Sdr. Borup, er det nødvendigt at anlægge en ny stikvej til den eksisterende Metervej. Erhvervsområdet er omfattet af lokalplan 523.

For at kunne vejbetjene området skal vejen anlægges som vist i kortbilag 1.

Der er udarbejdet overslag over projektet for forlængelse af vejen og inkl. rådgivning og tilsyn forventes udgifterne at blive 9 mio. kr.

Økonomi

Der er udarbejdet overslag for projektet og inkl. rådgivning og tilsyn forventes udgifterne at blive 9 mio. kr.

Der søges om rådighedsbeløb på 9 mio. kr. i 2025 finansieret af ramme til byggemodning, erhvervsformål og anlægsbevilling svarende til rådighedsbeløbet.

Bilag

Kortbilag 1

Punkt 18: Forslag til Lokalplan 748 for etageboliger ved Vermundsvej i Krstrup og forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-28-23

Resumé

Den 2. oktober 2024 godkendte erhvervs- og planudvalget forslag til Lokalplan 748 for etageboliger ved Vermundsvej i Krstrup og forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2021 til offentlig høring.

Forslaget til lokalplanen giver mulighed for at opføre etagebebyggelse til boligformål samt at foretage terrænbearbejdning i området.

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

Udvalget skal beslutte, om forslagene skal vedtages endeligt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 748 og forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de i bilag 1 og bilag 2 nævnte ændringer, og
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden den offentlige bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 2. oktober 2024 vedtog erhvervs- og planudvalget forslag til Lokalplan 748 for etageboliger ved Vermundsvej i Krstrup og forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2021. Lokalplanforslaget med ændringsforslag kan ses i bilag 1.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at området udlægges til boligformål med mulighed for opførelse af fire etagebygninger, som tilsammen indeholder 26 boligenheder med adgang fra Vermundsvej. Bygningerne mod henholdsvis nord og syd er i to etager, og de to midterste bygninger er i tre etager. Den nordlige bygning på to etager samt de to midterste bygninger med tre etager er indrettet med en parterreetage, som optager terrænspringet fra henholdsvis Ørneborgvej og Clausholmvej op til Vermundsvej.

Forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2021 giver mulighed for at ændre områdets anvendelseskategori fra 'blandede bolig- og erhvervsformål' (BE) til 'boligformål' (B), etageantallet øges fra 2 ½ til 3 etager og rammeafgrænsningen af rammeområderne 1.04.B.17 og 1.04.E.4 justeres dels pga. lokalplanforslaget og dels pga. områdets serviceerhverv, se bilag 2 med forslag til Tillæg 22 med ændringsforslag.

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 10. oktober 2024 til den 5. december 2024.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet tre høringssvar. Høringssvarene er samlet bilag i 3.

Der er i høringsperioden kommet bemærkninger fra to myndigheder og et høringssvar fra borger. Høringssvarene omhandler:

- Kirkebyggelinje i Kristrup (høringssvar fra Aarhus Stift m.fl.).
- Internationalt beskyttede arter (høringssvar fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø v. Ministeriet for Grøn Trepert).
- Veje, stier og parkering (høringssvar fra borger).

Forvaltningen gennemgår høringssvarene i høringsnotatet og stiller forslag til behandling af disse, se bilag 4.

Høringssvaret fra Aarhus Stift ligger i forlængelse af den dialog som forvaltningen har haft med stiftet vedrørende kirkebyggelinjen, der udgår fra Kristrup Kirke, og som omfatter lokalplanområdet. Stiftet giver i høringssvaret udtryk for, at de på baggrund af en samlet vurdering ikke finder, at planforslaget vil få en så negativ indvirkning på Kristrup Kirke, at stiftet finder grundlag for at fremsætte indsigelser imod planforslagene.

Høringssvaret fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø medfører en ændring i planforslagene ved den endelige vedtagelse. På baggrund af høringssvaret bliver den forvaltningsplan som udvikler skal følge, i forbindelse med forundersøgelse for flagermus i lokalplanområdet, indskærpet i planforslagene.

Høringssvar fra borger omhandler trafikale forhold, som ligger uden for lokalplanens område, og som derfor ikke kan reguleres af lokalplanforslaget.

Alle forvaltningens forslag til ændringer i planforslagene fremgår af hhv. bilag 1 og bilag 2.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 748 - Endl. vedt

Bilag 2 - Forslag til Tillæg 22 - Endl. vedt

Bilag 3 - Høringssvar - Forslag til Lokalplan 748 og forslag til Tillæg 22

Bilag 4 - Høringsnotat - Behandling af høringssvar

Punkt 19: Godkendelse af forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2021 for et rekreativt område i Mellerup, til offentliggørelse

01.02.03-P16-1-24

Resumé

I forlængelse af områdefornyelsen i Mellerup er det besluttet at igangsætte planlægning for et rekreativt areal ved 'Fælleren' i Mellerup, Amtsvejen 136.

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for området den 28. november 2024 (sag nr. 143). På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2021.

Udvalget skal beslutte, om forslaget skal sendes i offentlig høring.

Desuden skal udvalget beslutte, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2021 godkendes til offentlig høring i 4 uger.
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 28.11.2024 igangsat planlægning for 'Fælleren' i Mellerup. Forvaltningen har udarbejdet forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2021, der er i bilag 1.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger.

Planforslaget er udarbejdet for at udlægge et nyt rekreativt rammeområde for 'Fælleren' og forbinde dette med et eksisterende rammeområde længere mod syd.

'Fælleren' ejes af Randers Kommune og udgør ca. 1 hektar inkl. en stiforbindelse mod øst til Lodsvejen. Arealet ligger syd for Amtsvejen, hvor der i dag er parkering på grus og en toiletbygning. Området planlægges til fortsat at ligge i landzone. Et areal syd for udlægges ligeledes til rekreativt område som en del af det eksisterende rammeområde 5.06.R.1 for at styrke den grønne struktur i byen. Ejeren af Lodsvejen 41 er indforstået med dette.

I forbindelse med planlægningen foreslås det, at de rekreative arealer indgår i udpegningen som økologisk forbindelseslinje og grøn struktur i kommuneplanens retningslinjer. Udpegningen som potentielt naturområde ændres, så den vestlige del af 'Fælleren' udtages og arealet syd for i stedet for inddrages.

Kommuneplantillægget

Planforslaget skal sikre, at der kan opføres en legeplads på 'Fælleren' i Mellerup. Dette gøres ved at udlægge arealet som et rekreativt område. Efterfølgende skal der meddeles landzonetilladelse.

Planforslaget ligger i et område med kystnærhedszone og bevaringsværdigt landskab. Forslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til, at anlæg skal placeres, så de påvirker landskabet mindst muligt:

- Byggeri og legeredskaber skal placeres vest for grusstien nord-syd og primært opføres i naturmaterialer.
- Anlæg skal tilpasses terræn, terrænregulering max. 1,5 m.
- Tekniske anlæg over 1,5 m højde er ikke tilladt.

'Fælleren' udlægges som et nyt rammeområde 5.06.R.4(T29) til rekreative formål som offentlige fritidsformål, bypark, grønt område og lignende samt tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner og parkering. Der må kun opføres byggeri i tilknytning til den rekreative anvendelse, max 5% bebyggelse i området.

Den vestlige del af ejendommen Lodsvejen 41 udlægges som en del af det eksisterende rammeområde 5.06.R.1, der har samme anvendelse – dog ikke tekniske anlæg og ingen byggemulighed.

Afgrænsningen af boligområdet Fjordbakken (rammeområde 5.06.B.1) justeres ved Amtsvejen 134, så det følger skel.

Gældende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan, og indgår ikke i Kommuneplan 2021 i dag.

Retningslinjer

Arealerne er omfattet af retningslinjer for kystnærhedszonen, bevaringsværdige landskaber, klimatilpasning/stormflod, potentielle økologiske forbindelseslinjer, potentielle naturområder, Grønt Danmarkskort, Grøn Struktur og lavbund og mulige vådområder. Forholdene er uddybet i redegørelsen til forslag til Tillæg 29.

Det er ikke muligt at planlægge en legeplads udenfor kystnærhedszonen, da hele Mellerup ligger indenfor kystnærhedszonen. Området ligger centralt i byen, hvor der i forvejen er et opholdsareal med bålhytte, shelters og toilet og i tilknytning til Amtsvejen, som giver adgang til færgelejet i Mellerup.

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab som en del af de flade enge omkring Randers Fjord. Her skal byggeri og anlæg som udgangspunkt undlades, men der ligger to gårde og en gruppe af parcelhuse tættere på fjorden. Den landskabelige påvirkning fra legeredskaber er derfor mindre væsentlig. Forslaget tilføjes særbestemmelser, som sikrer, at anlæg skal tilpasses stedet.

Inddragelse

Der er ikke gennemført en fordebat, da forvaltningen vurderer, at planlægningen ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper. 'Fælleren' anvendes allerede i dag som et rekreativt opholdsområde og Tillæg 29 forlænger et eksisterende hovedtræk med at udlægge rekreative arealer øst for boligområdet Fjordbakken.

Planlovens § 24, stk. 4 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte en frist på 4 uger, hvis der er tale om mindre ændringer i rammedelen.

Da planlægningen ligger i forlængelse af en områdefornyelse i Mellerup, hvor byens beboere har været inddraget, foreslår forvaltningen, at der ikke afholdes et offentligt borgermøde om planforslaget.

Bindinger

Området er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje fra en skov mod syd. Planloven blev i 2013 ændret, så det ikke længere kræver dispensation fra skovbyggelinjen, når der skal meddeles landzonetilladelse. Kommunen skal varetage hensyn til skoven og til dyreliv i forbindelse med landzonesagen. Afstand mellem skov og legeplads er ca. 80 meter.

Miljøvurdering

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

- Arealet anvendes til rekreative formål i dag med shelters, bålhytte og toilet.
- Det rekreative areal ved 'Fælleren' har begrænset byggemulighed og ligger bag eksisterende bebyggelse i forhold til kystlandskabet.
- Planlægningen medfører øget sammenhæng mellem byens rekreative arealer og styrker den grønne struktur.
- Tillægget sikrer, at anlæg skal tilpasses terræn og opføres i naturmaterialer.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Økonomi

Økonomiske forhold i projektet er håndteret i forbindelse med områdefornyelsen, jf. beslutning i Byrådet 30. januar 2023, sag nr. 19.

Bilag

Forslag til Tillæg 29 for et rekreativt areal ved 'Fælleren' i Mellerup

Punkt 20: Den Grønne Treparts betydning for Kommuneplanrevision 2025

01.02.03-P15-19-21

Resumé

Arbejdet med Kommuneplan 2025 blev sat i gang den 2. maj 2024 af erhvervs- og planudvalget. Kommuneplanrevisionen har sit primære ophæng i de beslutninger, der er truffet i forbindelse med Planstrategi 2022, herunder politiske ønsker samt nødvendige og hensigtsmæssige opdateringer.

Kommuneplan 2025 forventes vedtaget i indeværende byrådsperiode. Efter Folketingets vedtagelse af Rammeaftale, om implementering af et Grønt Danmark, vurderer forvaltningen det mest hensigtsmæssigt at justere revisionens indhold og omfang.

Forvaltningen forventer, at rammeaftalen om, et Grønt Danmark, vil få stor betydning for alle kommuneplanens temaer i det åbne land. Folketinget har endnu ikke besluttet, hvordan rammeaftalen konkret giver kommunerne bemyndigelse og økonomi til at effektuere omlægningen. Det anbefales derfor at lade de temaer, der vedrører det åbne land afvente.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at kommuneplanrevision 2025 kun omfatter en revision af kommuneplanens temaer i byerne,
2. at der igangsættes udarbejdelse af et Tematillæg til Kommuneplan 2025 for implementering af den Grønne Trepart

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Med Planstrategi 2022 besluttede Byrådet, at der skulle udarbejdes en fuld revision af Kommuneplanen i 2025. Den 18. november 2024 indgik Regeringen og Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Radikale Venstre en rammeaftale, om implementering af et Grønt Danmark, med afsæt i den Grønne Treparts anbefalinger, for omlægning af arealer i det åbne land.

Partierne er enige om, at ca. 10 procent af Danmarks samlede areal omlægges til natur og skov frem mod 2045 med aftalens samlede elementer. Arealomlægningen indebærer bl.a. udtagning af 140.000 hektar kulstofrige lavbundsjord, plantning af 250.000 hektar ny skov samt støtte til øvrig arealomlægning, herunder vådområder og ekstensivering samt 100.000 hektar urørt skov.

Forvaltningen vurderer, på baggrund af Folketingets vedtagelse af rammeaftalen om et Grøn Danmark, at revisionen af kommuneplanen bør opdeles i to. Det betyder, at der ved vedtagelse af Kommuneplan 2025 revideres følgende temaer:

- Byer og byggeri
- Detailhandel
- Erhverv
- Vej og trafik
- Miljø og tekniske anlæg
- Kulturarv (udelukkende i forhold til bymæssige udpegninger og SAVE-registreringer)

Umiddelbart herefter igangsættes planlægning for et Tematillæg til Kommuneplan 2025, som hovedsageligt reviderer temaerne i det åbne land, med fokus på implementering af Folketingets rammeaftale til et Grønt Danmark. Her indstiller forvaltningen til at følgende temaer revideres:

- Skovrejsning
- Lavbund
- Bæredygtig energi
- Turisme og fritid, herunder sommerhusområder
- Vand og klimatilpasning
- Natur, landskab og ressourcer

- Kulturarv, herunder værdifulde kulturmiljøer i det åbne land

Det er forvaltningens samlede vurdering, at ændringen ikke får indflydelse på Byrådets overordnede strategiske målsætning, som følger af Planstrategi 2022:

”Byudvikling og udviklingen af infrastruktur, offentlig service, velfærdsfunktioner, institutioner, arealer til fritidsformål mv. skal følges ad. Sammenhængende planlægning skaber rammerne for det gode liv, og der skal være mod til at tænke og investere i det lange perspektiv” (Planstrategi 2022).

Kommuneplanen er byrådets samlede plan for den fysiske udvikling. For hver kommune skal der foreligge en kommuneplan for en periode på 12 år, der fastlægger de overordnede mål og retningslinjer. Kommuneplanen revideres helt eller delvist hvert fjerde år.

Den politiske forankring skabes ved at udvalgte temaer fremlægges for erhvervs- og planudvalget. Der er som udgangspunkt lagt op til to møder for hver plan. Et afholdes i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslaget og et efter offentlighedsfasen. Det sidste skal sætte retningen for behandlingen af høringssvar.

Tidsperspektiv

Revisionen af kommuneplanens temaer i byerne forventes fremlagt som forslag i april 2025 med en offentlig høring på 8 uger. Det forventes, at Kommuneplan 2025 kan fremlægges til endelig vedtagelse i oktober 2025.

Udarbejdelse af Tematillæg for implementering af et Grønt Danmark forventes igangsat primo 2025 og forventes vedtaget ultimo 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 21: Status for udsatte boligområder i Randers 2024

00.01.00-P20-1-19

Resumé

Den 1. december 2024 blev Social- og Boligstyrelsens nye lister over udsatte boligområder, parallelsamfund og forebyggelsesområder offentliggjort.

I Randers er Glarbjergvej-området udgået af listen over udsatte boligområder. Det betyder, at der ikke længere er en øvre grænse for daginstitutionernes optag af børn med adresse i Glarbjergvej-området. Glarbjergvej-området er i stedet kommet på statens liste over såkaldte forebyggelsesområder. Her er der fortsat krav om, at kommunen skal undgå at foretage social boliganvisning til boligområdet, samt at kommunen skal fastsætte kriterier vedrørende uddannelse og beskæftigelse, der giver boligsøgende i job og uddannelse fortrinsret på ventelisten.

Gl. Jennumparken fastholder status som udsat boligområde som følge af høj andel beboere uden for arbejdsmarkedet samt høj andel med grundskole som højeste uddannelse.

Hermann Stillingsvej-området er kommet under 1000 beboere og er derfor ikke omfattet af parallelsamfundslovgivningen. Ellers ville boligområdet være kommet på listen over udsatte boligområder på grund af en høj andel af dømte samt en høj andel af beboerne, der står uden for arbejdsmarkedet.

Indstilling

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

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Folketinget vedtog i 2018 en række lovændringer på baggrund af de politiske aftaler vedrørende parallelsamfundsindsatsen.

Der blev fastsat følgende fire socioøkonomiske kriterier:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

Opfylder et alment boligområde med flere end 1000 beboere to eller flere af disse kriterier betegnes området som et "udsat boligområde".

Såfremt andelen af indvandrere og efterkommere samtidig udgør mere end 50 % af beboerne, betegnes området tillige som "parallelsamfund". Har et boligområde været i kategorien "parallelsamfund" i 5 år, bliver det et "omdannelsesområde", og der er krav om at reducere antallet af almene familieboliger med 60 % - eksempelvis ved nedrivning, salg eller omdannelse.

Det kan have vidtgående konsekvenser for et boligområde, lokalsamfundet, institutioner og skoler, når et boligområde bliver betegnet som udsat boligområde eller parallelsamfund.

Status over udsatte boligområder pr. 1. december 2024

Hvert år den 1. december offentliggør Social- og Boligstyrelsen nye lister over parallelsamfund og udsatte boligområder.

På landsplan er antallet af udsatte boligområder faldet fra 19 boligområder i 2023 til 12 boligområder i 2024. I 2019 var der på landsplan 40 udsatte boligområder. De udsatte boligområder var i 2019 fordelt på 21 kommuner. I 2023 gjaldt det 14 kommuner og i 2024 er der 9 kommuner tilbage med udsatte boligområder.

Ud af de 12 udsatte boligområder er 8 samtidig karakteriseret som parallelsamfund, hvilket er et fald fra 12 i 2023.

Af de 12 udsatte boligområder gælder det kun for 5 af boligområderne, at andelen udenfor arbejdsmarkedet overstiger grænsen på 40 %. Blandt dem er Gl. Jennumparken i Randers det boligområde, der på årets liste har landets højeste andel af beboere uden for arbejdsmarkedet, også medregnet parallelsamfunds- og omdannelsesområder.

Det gælder for alle 12 udsatte boligområder, at der er flere end 60 %, der har grundskole som højest fuldførte uddannelse.

8 af de udsatte boligområder ligger over grænsen for andelen af dømt og kun to boligområder for indkomstkriteriet. Gl. Jennumparken i Randers slår ikke ud på nogle af de to sidstnævnte kriterier, og har den laveste andel dømt blandt de 12 udsatte boligområder.

Forebyggelsesområder

Staten indførte i 2021 en ny kategori af almene boligområder – såkaldte forebyggelsesområder, hvortil kommunen ikke må anvende den sociale boliganvisning. Det er boligområder med flere end 1000 beboere, hvor minimum 30 % af beboerne er indvandrere eller efterkommere med ikke-vestlig baggrund, og som samtidig ligger højt på to eller flere af de fire socioøkonomiske kriterier. Grænserne for kriterierne ligger lavere end for udsatte boligområder. Der er 63 forebyggelsesområder på landsplan pr. 1. december 2024, en stigning fra 56 i 2023. Stigningen skyldes de mange boligområder, der er kommet af listen over udsatte boligområder, som nu omfattes af kriterierne for forebyggelsesområder.

Status i Randers Kommune pr. 1. december 2024

Status pr. 1. december 2024 er at Glarbjergvej-området er udgået af listen over udsatte boligområder og er i stedet blevet et forebyggelsesområde. Gl. Jennumparken er fortsat et udsat boligområde på grund af en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet og høj andel af beboere uden uddannelse.

Tabellen nedenfor viser boligområdernes status i Randers Kommune for de tre boligområder, som staten monitorerer på.

| Område | Beboere (+1000) 1. januar 2024 | Uden for arb.marked > 40 pct. År 2022-23 | Dømte > 2,12 % År 2022-23 | Kun grundskole > 60 pct. 1. jan 2024 | Gns. Indkomst < 55 pct År 2023 | E & I ikke-vestlige > 50 pct. 1. jan 2024 |
|--------------------------|---|---|---------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| Jennumpar- ken | 1270 | 42,8 | 1,24 | 61,5 | 56,8 | 44,1 |
| Glarbjergvej | 1378 | 37,7 | 1,07 | 56,9 | 61,0 | 34,0 |
| Hermann Stillings Vej | 976 | 44,2 | 2,21 | 51,6 | 58,3 | 19,3 |

Tabel: Status for parallelsamfunds-kriterier i 2024 for Randers Kommune. Røde markeringer angiver, at boligområdet er omfattet af det pågældende parallelsamfunds-kriterium. De gule markeringer angiver, at niveauet er mindre end 5 %-point fra kriteriegrænsen. Grønne markeringer angiver, at niveauet er mere end 5 %-point fra kriteriegrænsen. I forhold til andelen af dømte er alt under kriterie-grænsen dog markeret gult, da det er meget små tal og meget få personer, der kan bringe et boligområde over kriteriegrænsen.

Glarbjergvej-området

Glarbjergvej-området har de tidligere år været på udsatte-listen på grund af en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet samt en høj andel uden uddannelse. Der er sket et markant fald på begge kriterier siden sidste år, og boligområdet ligger nu under kriteriegrænserne for alle fem parallelsamfundskriterier.

Kriteriegrænsen for andelen uden for arbejdsmarkedet er på 40 %. I Glarbjergvej-området var andelen i 2023 faldet til 40,6 %. Det var et markant fald i forhold til de forrige tre år (2020-2022), hvor andelen har lå mellem 44,0 - 44,6 %. I 2024 er andelen faldet yderligere til 37,7 %. Det markante fald de sidste to år skyldes, at der i 2022 og 2023 var indført kombineret udlejning, der betød et stop for indflytning af en række målgrupper på offentlig forsørgelse. Tallene for 2024 er opgjort som gennemsnittet for netop 2022 og 2023. Aftalen mellem kommunen og boligorganisationerne om kombineret udlejning ophørte den 1. december 2023.

Staten offentliggør den 1. december også en liste over boligområder, hvor kombineret udlejning kan anvendes. Det gælder boligområder over 1000 beboere, hvor mere end 40 % er uden for arbejdsmarkedet. Glarbjergvej-området er ikke længere på denne liste, hvorfor kombineret udlejning ikke længere kan anvendes. Dermed risikerer andelen uden for arbejdsmarkedet at stige i boligområdet. Det kræver derfor fortsat fokus og indsats at forebygge, at Glarbjergvej-området atter kommer på statens liste for udsatte boligområder.

Andelen uden uddannelse (30-59 år) er faldet til 56,9 % i Glarbjergvej-området, hvor kriteriegrænsen er på 60 %.

Andelen af dømte er ligeledes faldet i Glarbjergvej-området, fra 1,57 % i 2023 til 1,07 % i 2024. Som følge af aftalen mellem kommune og boligorganisationer blev der i 2022 indført stop for indflytning af dømte og krav til boligsøgende om at vise straffeattest i to de udsatte boligområder. Den fulde effekt af dette kan netop ses i 2024-tallene, hvor det er

gennemsnittet for 2022 og 2023, der er beregningsgrundlaget. Eftersom Glarbjergvej-området ikke længere er et udsat boligområde, er der ikke længere hjemmel til at fastholde et stop for indflytning af dømte.

Til trods for et fald i andelen uden for arbejdsmarkedet og andelen uden uddannelse, så er der sket en lille tilbagegang i forhold til indkomstkriteriet, idet indkomstfremgangen ikke er fulgt med udviklingen i gennemsnitsindkomsten i regionen.

Glarbjergvej-området er nu optaget på statens liste over såkaldte forebyggelsesområder, hvor der gælder regler om at den kommunale boliganvisning fortsat skal undgå at anvise visse målgrupper til boligområdet. Desuden er der fortsat krav om obligatorisk fleksibel udlejning, hvor kommunen skal fastsætte kriterier vedrørende uddannelse og beskæftigelse, der kan give boligsøgende i job og uddannelse fortrinsret på ventelisten. Vedlagte bilag er Social- og Boligstyrelsens officielle henvendelse til Randers Kommune om at Glarbjergvej-området skrifter status til forebyggelsesområde.

Der vil fortsat være krav om obligatoriske sprogpøver før oprykning i 1. klasse for elever på skoler, hvor mindst 30% af eleverne bor i områder, der inden for de seneste tre år har været udpeget på listen over udsatte områder. Dette er tilfældet for Nørrevangsskolen.

Gl. Jennumparken

Der kan konstateres en positiv udvikling i andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet, andelen uden uddannelse samt andelen af dømte, idet der er sket et fald på alle tre parametre. Andelen udenfor arbejdsmarkedet er faldet år for år og var i 2024 på 42,8 %. I 2023 var den 43,4 %. Selvom der er tale om et fald, så er Gl. Jennumparken nu det udsatte boligområde i Danmark, der har den højeste andel beboere uden for arbejdsmarkedet, inklusiv parallelsamfunds- og omdannelsesområderne.

Andelen uden uddannelse (30-59 år) er faldet til 61,5 %, hvor den i 2023 var på 63,0 %. Boligområdet er således kun 7 personer over ”vippen” på dette kriterium, hvor grænsen er på 60 %.

Andelen af dømte er i 2024 faldet til 1,24 % fra 1,46 % i 2023.

Gl. Jennumparken er hvert år kommet tættere på kriteriegrænsen for indkomst. Ikke fordi gennemsnitsindkomsten er blevet lavere, men fordi den er blevet relativt lavere set i forhold til gennemsnitsindkomsten i regionen. Boligområdet er i 2024 kun 1,8 %-point fra at ”slå ud” på indkomst-kriteriet.

Andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig baggrund har i Gl. Jennumparken tidligere ligget tæt på 50 % grænsen, der kan flytte et udsat boligområde til kategorien parallelsamfund. Andelen har siden 2018 været faldende og var i 2023 på 42,8 %, men er i 2024 steget til 44,1 %.

Hermann Stillingsvej-området

Hermann Stillingsvej-området har hvert år siden 2018 været tæt på at blive et udsat boligområde. Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet har hvert år ligget over kriteriegrænsen på 40 % og er i år på 44,2 %, hvilket er højere end Gl. Jennumparken. Et boligområde bliver et udsat boligområde, hvis det ligger over grænsen for mindst to kriterier og har flere end 1000 beboere. Andelen af dømte i Hermann Stillingsvej-området har gennem flere år været stigende og meget tæt på kriteriegrænsen på tre gange landsgennemsnittet. I 2024 er andelen af dømte på 2,21% og overstiger dermed grænsen på 2,12 %. Hermann Stillingsvej-området kandiderer derfor til at blive endnu et udsat boligområde, men idet beboertallet er faldet til 976 personer, falder boligområdet ud af parallelsamfundslovgivningen.

I forhold til uddannelsesniveau er der tale om en marginal fremgang i forhold til sidste år, mens det forholder sig modsat for indkomstkriteriet.

Status for daginstitutionerne i det nordlige Randers

Daginstitutioner må ifølge lovgivningen maksimalt indskrive 30 % børn, der bor i et udsat boligområde, og det har de seneste år presset daginstitutionerne i den nordlige del af Randers. Samtidig skaber det en uhensigtsmæssig og kontraproduktiv udvikling, der hæmmer intentionen om at skabe en mere mangfoldig beboersammensætning, hvis det ikke er muligt at få passet børn i lokale daginstitutioner.

Tre daginstitutioner har i en femårig overgangsperiode fået dispensation fra reglerne om maksimalt 30% nyoptagne børn fra udsatte boligområder; Børnehuset Jennumparken, KFUMs institutioner og Den selvejende daginstitution Glentevej. Dispensationen indebærer, at andelen skal reduceres år for år og den udløber helt ved udgangen af 2024. I 2023 måtte der maksimalt optages 40 % børn med adresse i et udsat boligområde, i 2024 var det 35 % børn og fra 1. januar 2025 det er 30 %, som loven foreskriver. Det er derfor særdeles positivt, at det 1. december 2024 er lykkedes at få det største af boligområderne af udsatte-listen.

Samarbejdet mellem boligorganisationer og kommune

Boligorganisationerne og Randers Kommune har et tæt strategisk samarbejde omkring udviklingen af boligområderne set i sammenhæng med den øvrige by. Det sker med afsæt i den boligsociale helhedsplan for Randers, hvor byrådet den 27. januar 2025 har behandlet forslag til en ny boligsocial helhedsplan for 2025-29. Bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan arbejder med et bystrategisk perspektiv, blandt andet ud fra visionen om at Randers skal være en by i balance og en by uden udsatte boligområder.

I 2025 skal rammeaftalen vedrørende udlejning og anvisning mellem boligorganisationer og Randers Kommune revideres. I den forbindelse vil byrådet blandt andet skulle tage fornyet stilling til udlejningskriterier for fleksibel udlejning samt eventuelle andre redskaber i almenboligloven.

Økonomi

Der er ikke økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Randers Glarbjerg-området foreb. område.docx

Punkt 22: Forespørgsel om mulighed for frisørsalon - Krstrupvej 44, 8960 Randers SØ

01.02.03-P15-9-24

Resumé

Forvaltningen har været i dialog med ejeren af en frisørsalon om muligheden for at etablere en frisørsalon på ejendommen Krstrupvej 44 8960 Randers SØ.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forespørgslen ikke imødekommes.

Beslutning

Godkendt med 4 stemmer for og 3 stemmer imod. Imod stemte Claus Berggren, Daniel Madie og Anders Henrik Jensen.

Anders Henrik Jensen begærede sagen i byrådet med standsningsret.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om muligheden for at etablere en frisørsalon med 5-8 ansatte i en eksisterende bolig på Krstrupvej 44, Randers SØ. Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.04.B.13, som fastlægger anvendelsen til åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov.

Området er ikke lokalplanlagt, og liberale erhverv er kun tilladt som enkeltmandsvirksomheder i egen bolig.

Den foreslåede frisørsalon opfylder ikke kravene for liberalt erhverv i boligområder, da der er tale om en virksomhed med ansatte. Samtidig er Krstrupvej ikke udpeget som en primær trafikvej og er dermed ikke strategisk prioriteret til større liberale erhverv jævnfør den gældende Kommuneplan 2021.

To mulige tilgange til at muliggøre frisørsalonen er blevet vurderet:

1. En udvidelse af det nærliggende centerområde - 1.04.C.2 Bydelscenter Krstrup
2. Udlæg til blandet bolig og erhverv enten som udlæg i forlængelse af det nærliggende centerområde, eller som større forlængelse af rammeområde 1.04.BE.6 - Århusvej - Krstrupvej, som er udlagt til blandet bolig og erhverv.

En ændring til centerområde eller blandet bolig og erhverv vil skabe flere erhvervsmuligheder, som kan muliggøre den ønskede frisørsalon, men kan ikke anbefales alene af denne årsag. Generelt bør kommuneplanændringer have ophæng i større strategiske overvejelser om den fysiske udvikling i et givent område.

En udvidelse af centerområdet "bydelscenter Krstrup" eller det blandede bolig- og erhvervsområde ved Århusvej kan f.eks. underminere intentionen om at samle og koncentrere by- og servicefunktioner i de tilegnede og udpegede områder. Synergieffekt mellem handlende og serviceerhverv risikerer at udeblive.

En udvidelse langs Krstrupvej vil desuden omfatte flere u-relaterede tilstødende ejendomme for at kunne nå Krstrupvej 44. De andre ejendomme vil i en sådan forbindelse opnå de samme udvidede bebyggelsesmuligheder og anvendelsesmuligheder, men også det ændrede vurderingsgrundlag for den enkelte ejendom. Der er således tale om en gennemgående ændring af den fysiske udvikling i området.

Det kan give anledning til miljøpåvirkninger, som beboere og naboer til Krstrupvej ikke hidtil har kunnet forvente i kraft af områdets eksisterende karakter og nuværende planlægning som åben-lavt boligområde.

En ændring af kommuneplanlægning for området kan f.eks. i den henseende medføre risiko for indblik- og skyggegener fra en ny tæt, og mere intensivt udnyttet bebyggelse. Derudover kan mere erhverv langs Krstrupvej afføde forøget trafikbelastning, parkerings- og støjgener som vejen og området ikke har kapacitet til. I relation til det skal det igen nævnes at Krstrupvej ikke er klassificeret som primær trafikvej og dermed vurderet til at understøtte mere liberalt service- og kontorhverv.

I trafikanalysen fra Krstrup fra 2021 blev Krstrupvej nævnt flere gange af borgerne som en utryk og belastet vej, med manglende sikkerhed for cyklister og gode parkeringsmuligheder.

Derfor anbefales det ikke at imødekomme forespørgslen alene for at etablere frisørsalonen.

Forespørgsel og vurderinger er uddybet i vedlagte bilag.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Notat_Krstrupvej 44.docx

Punkt 23: Forespørgsel om institution mellem Thyvejen og Høvejen i Vorup

01.02.05-G01-5-25

Resumé

Socialudvalget besluttede den 2. oktober at prioritere et kommunalt ejet grønt areal mellem Thyvejen og Høvejen i Vorup til placering af et nyt botilbud for voksne med særlige behov.

Botilbuddet skal rumme minimum 16 boliger.

Det er ikke muligt at etablere botilbud på det grønne areal, da det er udlagt til rekreative formål og udpeget som grøn struktur i den gældende Kommuneplan 2021.

Erhvervs- og planudvalget skal beslutte om den ønskede placering skal imødekommes, og indarbejdes i den kommende Kommuneplan 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at drøfte om forespørgslen skal imødekommes og indarbejdes i den kommende Kommuneplan 2025.

Beslutning

Drøftet.

Forespørgsel er forkastet med 3 stemmer imod og 3 stemmer for. For stemte Steen Bundgaard, Anders Henrik Jensen og Claus Berggren.

Karen Lagoni undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Baggrund

Socialudvalget besluttede den 2. oktober 2024 at prioritere et kommunalt ejet grønt område mellem Thyvejen og Høvejen i Vorup som mulig placering for minimum 16 boliger til voksne med særlige behov. Voksne med særlige behov er en bred betegnelse for voksne over 18 år, som på grund af fysiske, psykiske, sociale eller kognitive funktionsnedsættelser har behov for særlig støtte i hverdagen.

Placeringen indgik i en høring af forskellige lokationer til nye botilbud for voksne med særlige behov, som er en indsats i socialområdets Boligplan II fra 2023. Ambitionen for socialområdets Boligplan II er at hæve Randers Kommunes evne til at tilbyde botilbud til borgere med særlige behov inden for Randers Kommune. For at sikre økonomisk rentabilitet skal et botilbud som udgangspunkt have mindst 15-16 boliger.

Det grønne område er attraktivt for placering af et nyt botilbud, da der allerede ligger flere botilbud for unge og ældre med handicap i området. Der er fra området god adgang til offentlig transport, indkøbsmuligheder og idrætsfaciliteter i de omkringliggende byområder i Vorup og Randers by.

Forvaltningen for social og arbejdsmarked vurderer desuden, at der er mulighed for driftsfællesskab mellem de eksisterende samt et nyt botilbud i området. I høringsperioden var der overordnet positiv respons på den foreslåede placering fra eksisterende beboere, pårørende og omkringliggende naboer.

Forhold til Kommuneplan 2021

Det grønne areal er i den gældende Kommuneplan 2021 omfattet af kommuneplanrammen 1.04.R.9 - Grønt område Høvejen. Rammen udlægger området til rekreativt område, hvor der kun må bygges "enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening," og er desuden omfattet af kommuneplanens retningslinje for grøn struktur. Retningslinjen bestemmer, at de udpegede områder til grøn struktur som udgangspunkt ikke må reduceres, medmindre der

er en særlig planlægningsmæssig begrundelse. Derudover bestemmer retningslinjen, at byernes rekreative områder så vidt muligt skal fastholdes og den sammenhængende grønne struktur skal styrkes.

Med den gældende planlægning for området er der således ikke mulighed for at opføre institution (botilbud) i området. For at muliggøre institutionsformål på arealet skal arealets ramme ændres fra rekreativt område til offentlige formål. Derudover skal udpegningen i den overordnede grønne struktur fjernes.

Umiddelbart vurderes et projekt med ca. 16 boenheder også at kræve at der efterfølgende udarbejdes en lokalplan.

Vurdering

Som hovedregel er det forvaltningens vurdering, at der bør udvises forsigtighed ved inddragelse af udpegede rekreative arealer til byudvikling. Rekreative områder er vigtige åndehuller i byerne og bidrager til at understøtte attraktive bymiljøer og fritidsaktiviteter.

Omvendt er udlæg af arealer til velfærdsfunktioner et vigtigt hensyn i planlægningen, hvor der kan være væsentlige hensyn for placering i veletablerede byområder.

På baggrund af en besigtigelse, vurderes det, at området flere steder fremstår, som bagside til de eksisterende institutioner. Området kan derfor til en vis grad godt bære en ny institutionsbebyggelse. Der bør dog fortsat sikres åbne grønne arealer i en senere mere konkret lokalplanlægning for området.

Videre proces

Ændringer i områdets planlægning kan gennemføres i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision. Forslag til Kommuneplan 2025 forventes politisk behandlet i april 2025.

Det er erhvervs- og planudvalget, der kan fremsende eventuelle ændringer af kommuneplanen til Byrådets behandling. Erhvervs- og planudvalget kan dermed beslutte om Socialudvalgets forespørgsel om kommuneplanændring for arealet mellem Thyvejen og Høvejen skal indarbejdes i Forslag til Kommuneplan 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Kortbilag - Interesseområde for nyt botilbud

Punkt 24: Forslag fra Claus Berggren, Venstre, om orientering om afvisning af padelhalprojekt i Langå

00.01.00-G01-4-25

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen skal behandle en eventuel ansøgning om dispensation, og at udvalget skal have sagen forelagt, med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Karen Lagoni stemte imod.

Sagsfremstilling

Claus Berggren har i mail af 13. januar 2025 anmodet om at få behandlet en sag på erhvervs- og planudvalget jf. udvalgets forretningsorden § 3, stk. 4, således:

Til førstkommende udvalgs møde i EPU ønskes en orienteringssag vedr. sagen omtalt i Amtsavisen d. 21/12-24 vedr. afvisning af padelhalprojekt i Langå ved Langå Hallen.

Der ønskes en gennemgang af forvaltningens begrundelse for afvisningen.

Artikel er vedlagt som bilag

Bilag

Sportsvænget 2B, Langå, svar på forespørgelse om padelhal 8

image001

Punkt 25: Salg af fast ejendom til byggeselskab

13.06.02-G10-77-21

Resumé

Byrådet besluttede på mødet den 26. februar 2024, at principperne for fastsættelse af vilkår for videresalg af parcelhusgrunde købt af kommunen skulle ændres, således at kommunen kan vælge at sælge en eller flere parcelhusgrunde i en udstykning til virksomheder (byggeselskaber), der køber grundene med henblik på videresalg i bebygget stand.

Det blev besluttet, at første gang det nye princip om salg til virksomheder tages i brug, skal sagen behandles i erhvervs- og planudvalget.

Forvaltningen har nu modtaget et købstilbud fra byggeselskabet HusCompagniet Danmark A/S, der ønsker at erhverve Pileurtdalen 9, 8930 Randers NØ, til den udbudte pris, for at opføre et af selskabets egne huse, med senere videresalg for øje.

Forvaltningen ønsker erhvervs- og planudvalget stillingtagen til, om købstilbuddet skal accepteres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget:

1. at udvalget godkender salg af matr. nr. 2FA, Tjærby By, Gimming, beliggende Pileurtdalen 9, 8930 Randers NØ til byggeselskabet HusCompagniet Danmark A/S.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 18. maj 2020, pkt. 212 at udbyde 62 byggegrunde, byggemodnet i 2009, beliggende Ranunkeldalen, Pileurtdalen og Perikumdalen, i Dronningborg, til salg.

Den 26. februar 2024 besluttede byrådet, pkt. 53 bl.a. at ændre principperne for videresalg, der nu har følgende ordlyd:

"For at fremme kommunens salg af byggegrunde, kan kommunen vælge at sælge en eller flere parcelhusgrunde i en udstykning til virksomheder (byggeselskaber), der køber grundene med henblik på videresalg i bebygget stand."

Vedtagelsen skete med beslutning om, at første gang det nye princip om salg til virksomheder tages i brug, skal sagen behandles i udvalget.

Forvaltningen har modtaget et købstilbud fra HusCompagniet Danmark A/S på udbudsprisen, betinget af udvalgets accept.

Af de 29 udbudte grunde på Pileurtdalen, er 20 grunde solgt, 4 er reserveret, mens 5 er ledige.

Forvaltningen ønsker erhvervs- og udviklingsudvalgets stillingtagen til om det fremsatte købstilbud skal accepteres.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Indtægten fra et eventuelt salg af byggegrunden tilgår jordforsyningsområdet.

Bilag

Udbud af 62 byggegrunde i Dronningborg (Pileurtdalen).pdf

Notat - lukket punkt - Pileurtdalen 9.docx

Punkt 26: Salg af fast ejendom

13.06.02-G10-6-23

Resumé

Byrådet besluttede i 2024 at genudbyde en erhvervsgrund på ca. 19.000 m² til særligt pladskrævende varegrupper.

Grunden er efterfølgende udbudt uden mindstepris, og fristen for afgivelse af bud udløb den 19. december 2024. Der er modtaget ét bud.

Indstilling

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

1. at grunden sælges til tilbudsgiver for 7.740.000 kr. ekskl. moms
2. at der i 2025 afsættes rådighedsbeløb til salgsindtægten på 7.740.000 kr. samt til salgsomkostninger på 60.000 kr. Nettosalgsindtægten på 7.680.000 kr. tilgår rammen for grundsalg, erhverv
3. at der gives anlægsbevilling til salgsindtægten på 7.740.000 kr. samt til salgsomkostninger på 60.000 kr. svarende til de afsatte rådighedsbeløb

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunen ejer et større erhvervsareal ved Juventusvej i Paderup. Arealet er i henhold til lokalplan 623 udlagt til erhverv og butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Erhvervs- og planudvalget besluttede på møde den 10. august 2023 at udbyde en grund på 25.000 m² til særligt pladskrævende varegrupper, efter at en interesseret køber konkret havde forespurgt på grunden. I forbindelse med udbuddet modtog forvaltningen et tilbud på 5 mio. kr., som byrådet afslog den 17. juni 2024.

Forvaltningen indgik herefter i forhandlinger med potentielle købere, hvorefter grunden blev udbudt på ny med en reduceret størrelse på 19.350 m².

Fristen for afgivelse af bud udløb den 19. december 2024.

Forvaltningen modtog inden tilbudsfristen et tilbud fra 3G Forvaltning A/S eller ordre på 6.772.550 kr. svarende til 350 kr./m². Tilbuddet blev efterfølgende øget til 7.740.000 kr. svarende til 400 kr./m². Omkostninger forbundet med salget anslås til 60.000 kr. (ekskl. vejprojekt). Alle beløb er ekskl. moms.

I forbindelse med det første udbud blev der indhentet en vurdering fra Nordicals, som vurderede, at markedsprisen var 425-475 kr./m². I forbindelse med det seneste udbud har samme mægler oplyst, at et bud på 375-475 kr./m² også vil være markedskonformt. Det bemærkes i denne forbindelse, at der alene er en snæver gruppe af køberemner ved salg af arealer til særligt pladskrævende varegrupper, hvorfor der er en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen. Mægler oplyser herudover, at der fortsat er høje byggepriser og lav efterspørgsel på byggegrunde.

Såfremt tilbuddet accepteres, skal der mod erhvervsgrundens nordlige skel ske en forlængelse af Juventusvej mod øst på anslået 100 meter. Vejprojektet forventes at koste 1,32 mio. kr, og der udarbejdes et selvstændigt dagsordenspunkt til byrådet herom, såfremt tilbuddet accepteres.

Tilbudsgiver har til hensigt at opføre en butiksbygning til brug for Billigblomst.

Forvaltningen indstiller til, at tilbuddet tiltrædes.

Økonomi

Der er modtaget tilbud på salg af grunden på 7.740.000 kr. De samlede salgsomkostninger på forventet 60.000 kr. finansieres af salgsindtægten. Nettosalgsindtægten på 7.680.000 kr. tilgår rammen for grundsalg, erhverv under jordforsyning.

Omkostningerne til forlængelse af Juventusvej håndteres i selvstændigt dagsordenspunkt på et senere byrådsmøde.
Udgiften finansieres af rammen for jordforsyning, erhverv.

Bilag

Notat - lukket dagsorden

Principrids

Punkt 27: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.