

# REFERAT Erhvervs- og planudvalget d. 09-04-2026

**Mødedato** Torsdag d. 09. april 2026 kl. 16:00

**Mødested** E.3.16

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til udvalgets økonomi.....	4
Regnskab 2025 og overførsel af uforbrugte bevillinger til 2026 - erhvervs- og planudvalget.....	5
Anlægsregnskab for anlæg afsluttet i 2025 - erhvervs- og planudvalget.....	9
Introduktion til almene boliger.....	11
Status for udsatte boligområder 2025.....	12
Godkendelse af rammeaftale samt udlejnings- og anvisningsaftaler for udsatte boligområder.....	14
Godkendelse af renovering og finansiering heraf i to afdelinger i almen boligorganisation.....	20
Procedurer til forenkling af kommune- og lokalplanlægning.....	22
Principper for prioritering af lokalplaner.....	27
Proces for Planstrategi 2027.....	29
Klimabroen - status på tidsplan, anlægsøkonomi og finansiering.....	32
Opstart af projekt Fremtidens Fjernvarme.....	35
Indkaldelse af ideer og forslag til tematillæg om Vedvarende Energi (VE).....	38
For-debat for og igangsætning af planlægning for vedvarende energianlæg ved Overgaard og Sødrup.....	41
Overordnet politisk stillingtagen til, om vedvarende energiprojekter ved Purhus og Dalbyneder fort.....	45
Igangsætning af planlægning for en badesø på Nordre Fælled.....	47
Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers.....	49
Byudvikling nord for Nordskellet - behandling af høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025.....	51
Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 762 for området Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej.....	56
Udmøntningsplan - Bosætning og Bedre boliger, Fremtidens Randers.....	58
Etablering og placering af ny brandstation i Randers Syd.....	60
§11 sag - Forslag fra Anker Boje – Vedtagelse af ny Lokalplan (erstatning for Lokalplan 335) Ubeb.....	68
Lukket: Salg af fast ejendom.....	70
Fokusområder for ny erhvervsenhed.....	71
Sagsstyringsliste pr. 26. marts 2026.....	74
Forvaltningen og formanden orienterer.....	75
Digital underskrift for tilstedeværelse.....	76

## **Punkt 51: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-G01-49-23

### **Resumé**

### **Beslutning**

Intet forfald til mødet.

## **Punkt 52: Introduktion til udvalgets økonomi**

00.01.00-A00-40-25

### **Resumé**

*Forvaltningen holder et kort oplæg om rammerne for udvalgets økonomi og deres budget.*

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at orienteringen tages til efterretning

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen introducerer til udvalgets økonomi

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen

### **Bilag**

EPU 09.04.26 - Introduktion til udvalgets økonomi

# Punkt 53: Regnskab 2025 og overførsel af uforbrugte bevillinger til 2026 - erhvervs- og planudvalget

00.32.10-000-2-25

## Resumé

Forvaltningen fremlægger regnskab 2025 for erhvervs- og planudvalget, samt opgørelse over uforbrugte bevillinger på drift og anlæg, som søges overført til 2026. Udvalgets regnskabsmateriale indgår i det samlede regnskab for 2025, som forelægges økonomiudvalget og byrådet på møderne henholdsvis den 20. og 27. april 2026.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at orientering om regnskab 2025 og overførsler af uforbrugte midler til 2026 tages til efterretning og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Sagen indeholder en præsentation af regnskab 2025 på erhvervs- og planudvalgets bevillingsområde opdelt på drift og anlæg. Der kan ses en detaljeret gennemgang af regnskabsresultatet i de vedlagte bilag.

### Drift

Nedenstående tabel indeholder budget- og regnskabstal for 2025 på driften på Erhverv og plan.

Service (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler 2024	Årets resultat inkl. overførsler 2024	Overførsler til 2026
Erhvervsudvikling	10,9	11,1	10,0	-1,1	-4,5	-5,6	-5,6
Turisme	5,2	5,2	4,7	-0,4	-0,8	-1,3	-1,3
Byudvikling	1,8	1,8	1,3	-0,4	-1,7	-2,2	-2,2
<b>I alt</b>	<b>17,9</b>	<b>18,0</b>	<b>16,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>-7,1</b>	<b>-9,1</b>	<b>-9,1</b>

*Årets resultat: Positiv tal lig med merforbrug/mindreindtægt. Negativt tal lig med mindreforbrug/merindtægt.  
Overførsler: Positivt tal lig med overførsel af gæld. Negativt tal lig med overførsel af opsparing.*

Det samlede forbrug for erhvervs- og planudvalgets område viser et mindreforbrug på 2,0 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget ekskl. overførsler. Den overførte opsparing stiger dermed fra 7,1 mio. kr. til 9,1 mio. kr. Beløbet overføres til 2026. Overførslen består hovedsageligt af bevillinger til flerårige projekter, som løber ud over 2025. Størstedelen af overførslerne er dermed allerede disponeret.

Erhvervsudvikling viser et forbrug på 10,0 mio. kr. Erhvervsudvikling har dermed haft et mindreforbrug på 1,1 mio. kr. Den overførte opsparing fra 2024 stiger dermed fra 4,5 mio. kr. til 5,6 mio. kr., som overføres til 2026.

Turisme viser et forbrug på 4,7 mio. kr. Turisme har dermed haft et mindreforbrug på 0,4 mio. kr. Den overførte opsparing øges derfor fra 0,8 mio. kr. til 1,3 mio. kr., som overføres til 2026.

Byudvikling viser et forbrug på 1,3 mio. kr. Byudvikling har således haft et mindreforbrug 0,4 mio. kr. Der overføres en opsparing på 2,2 mio. kr. til 2026.

For en uddybende redegørelse af regnskabsresultatet henvises til regnskabsbemærkningerne (bilag 1).

#### Konsekvenser for 2026-29 på drift

For erhvervsudvikling og turisme er overførsler til 2026 disponeret på de projekter, midlerne oprindeligt er bevilget til. For projekter, som er afsluttet uden brug af alle de bevilgede midler, er restbevillingerne ført tilbage til Erhvervs- og udviklingspuljen, og kan derfra disponeres på ny.

#### Anlæg

Anlægsprojekterne er opdelt på skattefinansierede anlæg samt jordforsyning. Nedenstående tabeller indeholder budget- og regnskabstal for 2025 på anlæg.

Anlæg (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler fra 2024	Årets resultat inkl. overførsler fra 2024	Overførsler til 2026
Skattefinansierede anlæg	15,9	13,9	7,3	-6,6	-22,3	-28,9	-28,9
Jordforsyning	-0,9	-2,5	-11,8	-9,3	-156,7	-165,9	-165,9
<b>I alt</b>	<b>15,0</b>	<b>11,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>-15,9</b>	<b>-178,9</b>	<b>-194,8</b>	<b>-194,8</b>

*Årets resultat: Positiv tal lig med merforbrug/mindreindtægt. Negativt tal lig med mindreforbrug/merindtægt.  
Overførsler: Positivt tal lig med overførsel af gæld. Negativt tal lig med overførsel af opsparing.*

#### Skattefinansierede anlæg

Skattefinansierede anlæg (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler 2024	Årets resultat inkl. overførsler 2024	Overførsler til 2026
Flodbyen	14,5	14,5	5,9	-8,6	-21,0	-29,6	-29,6
Sekretariat og Bæredygtighed	0,0	-2,0	0,1	2,1	0,6	2,7	2,7
Plan, By og Natur	1,4	1,4	1,3	-0,1	-1,9	-2,0	-2,0
<b>I alt</b>	<b>15,9</b>	<b>13,9</b>	<b>7,3</b>	<b>-6,6</b>	<b>-22,3</b>	<b>-28,9</b>	<b>-28,9</b>

*Årets resultat: Positiv tal lig med merforbrug/mindreindtægt. Negativt tal lig med mindreforbrug/merindtægt.  
Overførsler: Positivt tal lig med overførsel af gæld. Negativt tal lig med overførsel af opsparing.*

Det samlede forbrug på skattefinansierede anlæg i 2025 er på 7,3 mio. kr. I forhold til et korrigeret budget ekskl. overførsler er der tale om et mindreforbrug på 6,6 mio. kr. Da der er overført opsparing fra 2024 på 22,3 mio. kr., udgør resultatet inkl. overførsler en opsparing på 28,9 mio. kr., som overføres til 2026.

Anlægsprojekterne er opdelt på områderne Flodbyen, Sekretariat og Bæredygtighed samt Plan, By og Natur. For en uddybende redegørelse af regnskabsresultatet henvises til regnskabsbemærkningerne (bilag 1).

Bevillinger samt overførsler på de enkelte anlægsprojekter fremgår af anlægsoversigten for skattefinansierede anlæg (bilag 2).

#### Jordforsyning

Jordforsyning (mio. kr.)	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler 2024	Årets resultat inkl. overførsler 2024	Overførsler til 2026
Grundsalg	-51,0	-51,0	-40,5	10,5	-10,3	0,2	0,2
Jordkøb	21,4	19,8	6,9	-12,8	-63,8	-76,6	-76,6
Byggemodning	28,7	28,7	21,8	-6,9	-82,5	-89,5	-89,5
<b>I alt</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,5</b>	<b>-11,8</b>	<b>-9,3</b>	<b>-156,7</b>	<b>-165,9</b>	<b>-165,9</b>

*Årets resultat: Positiv tal lig med merforbrug/mindreindtægt. Negativt tal lig med mindreforbrug/merindtægt.  
Overførsler: Positivt tal lig med overførsel af gæld. Negativt tal lig med overførsel af opsparing.*

Det samlede forbrug på jordforsyning i 2025 viser nettoindtægter på 11,8 mio. kr. I forhold til det korrigerede budget ekskl. overførsler, er der tale om netto mindreforbrug på 9,3 mio. kr. Da der er overført opsparing fra 2024 på 156,7 mio. kr., udgør årets resultat inkl. overførsler 165,9 mio. kr., som overføres til 2026.

Jordforsyning er opdelt i områderne Grundsalg, Jordkøb og Byggemodning. For en uddybende redegørelse af regnskabsresultatet henvises til regnskabsbemærkningerne (bilag 1).

Bevillinger samt overførsler på de enkelte anlægsprojekter fremgår af anlægsoversigten for jordforsyning (bilag 3).

#### Konsekvenser for 2026-29 på anlæg

For de skattefinansierede anlæg gælder, at flere af anlæggene løber over flere år, og overførslerne er her et udtryk for tidsforskydninger i projekterne. Overførslerne forventes derfor anvendt hen over de kommende år.

For jordforsyning gælder, at køb og salg af jord og grunde er afhængig af udbud og konjunkturer. Jordforsyningsbudgettet er lavet for en 4-årig periode på baggrund af de aktuelle forventninger på budgetlægnings tidspunktet. Der sker imidlertid ofte tidsforskydninger mellem de budgetterede handler og de realiserede handler, hvilket medfører overførsler mellem årene. Desuden kan der være tidsforskydninger i forhold til de planlagte byggemodninger.

Igennem en række år er der ikke købt jord eller byggemodnet som forudsat i budgettet, hvilket har medført mindredgifter. Ligeledes har salget af jord i en årrække før 2023 oversteget det budgetterede, hvilket har medført merindtægter. Randers Kommune ejer således færre arealer i dag. Dette indebærer, at der er oparbejdet en opsparing, som forudsættes anvendt til at indkøbe nye arealer, dels som erstatning for dem, der er solgt, dels som middel til at understøtte en fortsat erhvervs- og byudvikling i hele kommunen.

Byrådet har besluttet en jordforsynings- og grundstrategi (BY 14/11-2022, pkt. 434), som danner baggrund for prioriteringen af opkøb, ligesom byrådet den 18. marts 2024 godkendte strategi for erhvervslokalisering, der bl.a. sætter retning for opkøb og udvikling af erhvervsarealer.

Forvaltningen fremlægger årligt en prioriteringssag til politisk niveau, som indeholder en status på det tidligere års udvikling vedrørende køb og salg af jord og fast ejendom herunder forberedelse af arealer til salg (byggemodning).

#### Overførsler 2025-2026

Overførslerne på drift og anlæg er opgjort til -9,1 på drift og -165,9 mio. kr. på anlæg. Beløbene ønskes overført til 2026.

For en uddybende redegørelse af overførslerne på driften henvises til overførselsskemaet (bilag 4) og for overførslerne på anlæg til anlægsoversigterne (bilag 2 og bilag 3).

## **Økonomi**

Regnskabet giver ikke anledning til særlige bemærkninger på erhvervs- og planudvalgets område.

### **Bilag**

EPU 09.04.26 - Regnskab 2025

Bilag 1 Regnskabsbemærkninger EPU

Bilag 2 Anlægsoversigt EPU\_skattefinansieret

Bilag 3 Anlægsoversigt EPU\_jordfosyning

Bilag 4 Overførselshæfte EPU

# Punkt 54: Anlægsregnskab for anlæg afsluttet i 2025 - erhvervs- og planudvalget

00.32.10-Ø00-2-25

## Resumé

Der aflægges anlægsregnskab for anlæg under erhvervs- og planudvalget afsluttet i 2025.

## Indstilling

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

1. at anlægsregnskaberne for de afsluttede anlægsprojekter i 2025 godkendes

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

Der aflægges særskilt anlægsregnskab for byrådet såfremt

- Anlægsbevillingen overstiger 2 mio. kr. brutto svarende til Økonomi og Indenrigsministeriets krav eller
- Anlægsbevillingen er på mellem 1 mio. kr. og 2 mio. kr., og regnskabet viser en afvigelse på 30 % eller mere af bevillingen eller
- Det i øvrigt er fastsat som et krav i forbindelse med anlægsbevillingen

Under erhvervs- og planudvalgets område er der ultimo 2025 afsluttet 2 anlægsprojekter, hvor der skal aflægges særskilt regnskab.

Anlægsprojekterne opdeles i 2 områder: skattefinansierede anlæg og jordforsyning.

### Skattefinansierede anlæg

Der er i 2025 ikke afsluttet anlæg under det skattefinansierede område.

### Jordforsyning

Under jordforsyning er der afsluttet 2 anlægsprojekter.

Harridslev, storparcel i Rønneparken

#### 9400491110 Harridslev, storparcel i Rønneparken

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
13-06-2022 pkt 280	-4.585	100	-4.485	Matr. 20ax, Harridslev By
Anlægsbevillinger i alt	-4.585	100	-4.485	
Forbrug i alt	-4.664	3	-4.662	
<b>Afvigelse</b>	<b>79</b>	<b>97</b>	<b>177</b>	
Procentafvigelse	-2%	97%	-4%	

Bevillingen har omfattet salg af storparcel til 32 almene boliger i Harridslev. Der er givet anlægsbevilling på 0,100 mio. kr. til salgsudgifter og 4.585 mio. kr. til salgsindtægter. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 0,003 mio. kr. og indtægterne til 4.664 mio. kr. svarende til mindreudgifter på 0,097 mio. kr. samt merindtægter på 0,079 mio. kr. Mindreudgifter/merindtægter på i alt 0,177 mio. kr. er i forbindelse med overførselssagen overført til rammen for grundsalg, boligformål.

Munkdrup, Filippavej, salg

**9406001130 Munkdrup, Filippavej, salg**

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
16.05.2022 pkt 228	210	-15.515	-15.305	Udbud af 21 byggegrunde
15.12.2025 BK2025.09	-187	-402	-589	Reg. ift. faktisk forbrug
Anlægsbevillinger i alt	23	-15.917	-15.894	
Forbrug i alt	23	-15.916	-15.893	
<b>Afvigelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	
Procentafvigelse	-2%	0%	0%	

Bevillingen har omfattet salg af 21 byggegrunde til boligformål beliggende på Filippavej i Munkdrup. Grundene er solgt til priser mellem 707.243 kr. og 1.155.549 kr. inkl. tilslutningsbidrag og moms. Der er givet anlægsbevilling på 0,023 mio. kr. til salgsudgifter og 15,917 mio. kr. til salgsindtægter. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 0,023 mio. kr. og indtægterne til 15,916 mio. kr. svarende til anlægsbevillingerne.

## Økonomi

For de afsluttede anlæg gælder, at der i overførselssagen til regnskab 2025 er overført 0,177 mio. kr. som følge af mindreforbrug/merindtægter ved salg af storparcel i Harridslev jf. sagsfremstillingen. Bevillingen vedrørende salg af 21 boliggrunde på Filippavej i Munkdrup er reguleret i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 30/9-2025.

## Bilag

EPU 09.04.26 - Anlægsregnskab for anlæg afsluttet i 2025

# Punkt 55: Introduktion til almene boliger

00.01.00-A00-40-25

## Resumé

Forvaltningen holder oplæg vedr. almene boliger

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at orienteringen tages til efterretning

## Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, den 4. marts 2026, punkt 38:

Sagen udsat.

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen holder oplæg omkring arbejdet med almene boliger.

## Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## Bilag

Præsentation - almene boliger.pptx

# Punkt 56: Status for udsatte boligområder 2025

03.30.05-G01-1-26

## Resumé

Den 1. december 2025 offentliggjorde Social- og Boligstyrelsen listen over udsatte boligområder i 2025. Med denne sag gives en status for Randers, de væsentligste pointer er, at Gammel Jennumparken fortsat er på listen over udsatte boligområder og Glarbjergvejområdet er på listen over forebyggelsesområder.

Randers Kommune har ingen parallelsamfund.

## Indstilling

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

1. at orienteringen om status på udsatte boligområder for 2025 tages til efterretning

## Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, den 4. marts 2026, punkt 39:

Sagen udsat.

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Hvert år d. 1. december offentliggør Social- og Boligstyrelsen opdaterede tal over udsatte boligområder i Danmark.

Et udsat boligområde er defineret ved at have mindst 1.000 beboere og ved at opfylde mindst to ud af de fire nedenstående kriterier, jf. Almenboliglovens § 61a

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 tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

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.

### Status i Randers Kommune

I dette afsnit uddybes status for Jennumparken, Glarbjergvej-området og Herman Stillings Vej-området. Overordnet for alle tre områder ses den positive tendens at indkomsten er stigende, men fordi indkomststigningen i regionen har været højere end i de boligområder, er dette kriterie forværret for alle tre boligområder.

#### Jennumparken

Jennumparken er fortsat på listen over udsatte boligområder.

- Andelen med kun grundskoleuddannelse er faldet fra 61,5 til 60,9 %.
- Indkomstniveauet på 55,5 % af regionens indkomst er kun 0,5 %-point fra at tærskelværdien for at overskride kriteriet
- Andelen uden for arbejdsmarkedet er steget fra 42,8 til 43,8 %.

- Andelen af dømte er steget fra 1,24 til 1,7 %.

Der er således både positive og negative tendenser. Området kan hurtigt skifte mellem at overskride kriteriet for uddannelse til at overskride kriteriet for indkomst, da små ændringer kan tippe balancen. Dermed er der en risiko for, at området forbliver på listen over udsatte boligområder, grundet kriteriet for indkomst, selvom der bliver en større andel beboere med højere uddannelse end grunduddannelsen.

#### **Glarbjergvejområdet**

Glarbjergvej-området er fortsat på forebyggelseslisten. Forebyggelsesområder defineres ud fra de samme kriterier som udsatte boligområder, men tærskelværdierne er højere, hvorfor forebyggelsesområder statistisk set, klarer sig bedre.

Området ligger under tærskelværdien for alle fem parallelsamfundskriterier, og er dermed ikke i umiddelbar risiko for at blive et udsat boligområde.

Der er dog registreret negativ udvikling på alle kriterier:

- Uden for arbejdsmarkedet: fra 37,7 til 38,9 %.
- Dømte: fra 1,07 til 1,09 %.
- Kun grundskole: fra 56,9 til 57,4 %.
- Indkomst: fra 61,0 til 59,9 % af regionens gennemsnit.

#### **Hermann Stillings Vej området**

Hermann Stillings Vej-området har nu 987 beboere – kun 13 fra grænsen på 1.000, som er tærskelværdien for, om et boligområde kan blive optaget på statens liste over udsatte boligområder.

- Andelen uden for arbejdsmarkedet er højere end i Jennumparken og dermed den højeste blandt alle udsatte boligområder i Danmark.
- Andelen af dømte er 2,14 %, kun 0,03 %-point under tærskelværdien (svarende til én person)

Med stigende beboertal og tæthed på kriteriegrænserne er der risiko for, at området snart omfattes af parallelsamfundslovgivningen.

#### **Randers i sammenligning med landsplan**

- Jennumparken har fortsat den højeste andel uden for arbejdsmarkedet blandt alle udsatte boligområder.
- Fire af de syv udsatte boligområder overskrider kriteriet for kriminalitet – Jennumparken gør ikke.
- Alle syv områder overskrider uddannelseskriteriet. Jennumparken ligger tættest på grænsen kun 1 %-point fra tærskelværdien.
- Kun to områder falder på indkomstkriteriet – Jennumparken er ikke blandt dem.
- Esbjerg Kommune har fået tre områder af listen og har nu ingen udsatte boligområder, kun forebyggelsesområder.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

# Punkt 57: Godkendelse af rammeaftale samt udlejnings- og anvisningsaftaler for udsatte boligområder

03.30.05-P00-3-26

## Resumé

*Med denne sag fremlægges forslag til rammeaftale for udlejnings- og anvisningsaftaler mellem Randers Kommune og de almene boligforeninger. Den eksisterende rammeaftale udløb ved udgangen af 2025. Aftalerne er udarbejdet i et samarbejde mellem RandersBolig, Lejerbo og Randers Kommune.*

## Indstilling

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

1. at forslag til rammeaftale 2026-2029 for udlejning- og anvisningsredskaber i Randers godkendes
2. at administrationsgrundlaget for den boligsociale boliganvisning godkendes
3. at forslag til aftaler om fleksibel udlejning for Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken og Herman Stillingsvej-området for 2026 godkendes
4. at forslag til aftale om ikke at anvende kombineret udlejning i Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området for 2026 godkendes.

## Beslutning

1-3 at indstilles godkendt

4. at indstilles med forkastet med 3 stemmer for og 4 stemmer imod. For stemte Henning Munkholm Eriksen, Merete Bak Laustsen og Christian Bach.

## Sagsfremstilling

### Kort introduktion til rammeaftalen

Randers Kommune har et godt samarbejde med de almene boligforeninger i kommunen, og som et led i dette samarbejde udarbejdes en rammeaftale for udlejning og anvisning. Rammeaftalen mellem Randers Kommune og de almene boligforeninger sætter rammerne for de underliggende udlejnings- og anvisningsaftaler. Rammeaftalen er således den overordnede ramme, der beskriver hvilke greb der kan anvendes ved anvisning og udlejning. Det er udlejnings- og anvisningsaftalerne, der bestemmer, hvilke greb der reelt benyttes i en pågældende periode. Når det af rammeaftalen fx fremgår, at der kan benyttes kombineret udlejning i et boligområde, er det kun en "kan" mulighed, og det skal fremgå af den konkrete udlejningsaftale, at det er en mulighed, der benyttes.

Rammeaftalen dækker hele perioden for den boligsociale helhedsplan og dermed årrækken fra 2026-2029. Anvisnings- og udlejningsaftalerne dækker perioden til og med februar 2027, hvorefter der skal vedtages nye aftaler.

### Anvisningsaftalen

Efter almenboligloven har kommunen ret til at råde over hver fjerde ledige lejlighed til den sociale boliganvisning, uagtet størrelse, pris etc. Herudover har kommunen mulighed for at indgå aftale med boligorganisationerne om anden fordeling af boliger til den sociale boliganvisning.

Randers Kommune har en aftale med boligorganisationerne i Randers Kommune (Randers Bolig, Lejerbo, Nørresundby Boligselskab og DOMEA) om et administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning.

Aftalen blev godkendt af Randers Byråd på mødet den 30. januar 2023 (sag 2), og den var gældende i 3 år derefter. Det betyder, at aftalen skal fornyes primo 2026. Der er derfor udarbejdet en ny aftale i samarbejde med boligorganisationerne, som i nærværende sag fremlægges til politisk behandling.

I tilknytning til aftalen fra den 30. januar 2023 er der indgået aftaler med de enkelte boligorganisationer om fordelingsnøgler for de boliger, der tilbydes den sociale boliganvisning. Disse aftaler skal genforhandles, når

administrationsgrundlaget er godkendt af byrådet.

Randers Bolig tilbyder	Hver 3. bolig som har en husleje under 4.000 kr. inkl. forbrug, og Hver 6. bolig som har en husleje mellem 4.000 og 6.000 kr. inkl. forbrug
Lejerbo tilbyder	Hver 4. bolig af alle boliger i Randers Kommune, og Fortrinsret til alle 1-værelses lejligheder på Rindsvej, Prinsessegade, Niels Ebbesens Gade og Tøjhushavevej
Nørresundby Boligselskab tilbyder	Hver 4. bolig af alle boliger i Randers Kommune
DOMEA tilbyder	Fortrinsret til alle 1-værelses lejligheder ved afdelingen Væksthuset (på Ydersporet)

I 2025 har forvaltningen fået tilbud 76 boliger fra RandersBolig, 27 boliger fra Lejerbo, samt en bolig fra hhv. Nørresundby Boligselskab og DOMEA. I alt har Randers Kommune anvendt 17 af de tilbudte boliger til den sociale boliganvisning. Forvaltningen finder ikke grund til at ændre de nuværende aftaler om fordelingsnøgler, og det søges at fastholde aftalerne i deres nuværende form.

Ved anvisning af boliger under den sociale boliganvisning er forvaltningen meget opmærksomme på at undgå at skævvride beboersammensætningen i de respektive boligområder, og det tilstræbes så vidt muligt ikke at placere borgere fra den sociale boliganvisning i de udsatte boligområder.

I administrationsgrundlaget for 2023-2025 var der en nedskrevet hensigtserklæring om at supplere den kommunale boliganvisning med lejemål fra private udlejere. Forvaltningen har fulgt op på hensigtserklæringen gennem et samarbejde i 6-by regi, hvor der er udarbejdet skabeloner til frivillige samarbejdsaftaler mellem privat udlejer og kommune.

Randers Kommune har på nuværende tidspunkt endnu ikke indgået aftaler med private udlejere. Årsagen er, at aftaler med private udlejere skal udarbejdes efter et komplekst regelsæt, men forvaltningen kigger fortsat på mulighederne.

### **Kort introduktion til udlejningsaftaler**

Udlejningsaftaler er en aftale mellem kommunen og den pågældende boligorganisation. Det er i udlejningsaftalerne, at konkrete beslutninger om anvendelsen af fleksibel udlejning og kombineret udlejning fremgår.

#### **Fleksibel udlejning**

Fleksibel udlejning er et redskab til at skabe en varieret og blandet beboersammensætning, ved at udleje boliger til boligsøgende efter fastsatte kriterier. Kriterierne giver således nogle personer fortrinsret til boligerne. De fleksible udlejningsregler bygger på forestillingen om, at de udsatte boligområders attraktivitet kan styrkes ved at tiltrække mere ressourcerstærke boligsøgende til området. Dette gøres ved at give ressourcerstærke boligsøgende fortrinsret til ledige boliger forud for den almindelige venteliste.

Kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for fleksibel udlejning for udsatte boligområder samt for forebyggelsesområder. Det er et krav, at der som minimum opstilles kriterier, der vedrører beskæftigelse og uddannelse.

#### **Kombineret udlejning**

Kombineret udlejning er et andet redskab til at skabe en varieret og blandet beboersammensætning. Reglerne om kombineret udlejning kan kommunalbestyrelsen beslutte skal finde anvendelse for områder med høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet.

Reglerne om kombineret udlejning kan anvendes i boligområder bestående af fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere. Derudover er kravet, at mindst 40 pct. af beboerne mellem 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet. Staten offentliggør hvert år den 1. december en liste over boligområder og afdelinger, hvor reglerne om kombineret udlejning kan finde anvendelse. Ved kombineret udlejning afvises personer på venteliste efter lovbestemte kriterier.

Byrådet kan beslutte, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende på ventelisten, som modtager kontanthjælp, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, ressourceforløbsydelse eller førtidspension. Reglerne om afvisning af boligsøgende gælder både den boligsøgende og dennes ægtefælle/registrerede partner eller andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Kan boligen ikke udlejes til andre boligsøgende på ventelisten, kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale at undlade at udleje boligen i op til 12 måneder efter, at boligen er blevet ledig.

Det er en betingelse, at der før genudlejning undlades, iværksættes en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne.

### Rammeaftale 2026-2029

I februar 2022 vedtog byrådet en rammeaftale og en tilhørende ”aftale-pakke” mellem RandersBolig, Lejerbo og Randers Kommune. Aftalerne løb i perioden 2022-2025 og skal nu revideres.

Aftalerne tager almenboliglovens redskaber om udlejning og anvisning i brug, særligt med henblik på at opnå følgende mål:

- Glarbjergvej-området: Skal ikke blive udsat boligområde og skal af listen forebyggelsesområder senest i 2030
- Gl. Jennumparken: Skal af listen med udsatte boligområder senest i 2027
- Hermann Stillingsvej-området: Skal ikke blive udsat boligområde
- Energivej-området: Andelen af sigtede personer skal falde. Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og uden uddannelse skal falde
- Centrale Randers: Andelen af sigtede personer skal falde. Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og uden uddannelse skal falde
- Vangdalen: Andelen udenfor arbejdsmarkedet og uden uddannelse skal falde og andelen af sigtede personer må ikke stige
- Sjøllandsgade: Andelen udenfor arbejdsmarkedet og uden uddannelse samt andelen af sigtede personer må ikke stige

Bestyrelsen for Den boligsociale helhedsplan Randers 2025-2029 arbejder med forskellige indsatser, blandt andet den boligsociale indsats, fysisk omdannelse, beskæftigelse, kriminalpræventive indsatser samt ændring af områdernes omdømme. Karakteristisk for de fleste af disse indsatser er, at de tager lang tid at planlægge og gennemføre. Byudvikling, byomdannelse og renovering tager typisk 10-20 år, og den boligsociale indsats strækker sig over flere år.

Ovenstående mål kræver direkte greb til at påvirke beboersammensætningen i boligområderne. Det er målrettede beskæftigelsesindsatser og ikke mindst anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsredskaber.

På den baggrund har bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan udarbejdet forslag til en ”aftale-pakke” vedrørende udlejning og anvisning i de berørte boligområder i Randers. Af den i sagen præsenterede rammeaftale fremgår det bl.a., at bestemmelserne om kombineret udlejning kan anvendes som redskab i boligområder med mere end 1.000 indbyggere, hvor mere end 40 % af beboerne er uden for arbejdsmarkedet. Det fremgår også, at der skal anvendes fleksibel udlejning i de boligområder, der enten er udsatte boligområder eller på listen over forebyggelsesområder.

Med afsæt i ovenstående målsætninger har RandersBolig, Lejerbo og Randers Kommune udarbejdet en overordnet rammeaftale for anvendelsen af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsregler i Randers. Desuden er der udarbejdet underliggende aftaler vedrørende kombineret og fleksibel udlejning med henblik på, at disse kan træde i kraft pr. 1. februar 2026.

Rammeaftalen beskriver:

- Der skal indgås en aftale om anvendelse af fleksibel udlejning i Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken samt Hermann Stillingsvej-området. Forslag til aftale om fleksibel udlejning og tilhørende administrationsgrundlag er udarbejdet og vedlagt sagen.
- Randers Kommune udarbejder et administrationsgrundlag for anvisning af boliger, der tilgodeser de boligsøgendes behov såvel som beboersammensætningen i boligområderne, mens de almene boligorganisationer har til opgave at stille passende boliger til rådighed. Forslag til administrationsgrundlag er vedlagt denne sag.
- Boligorganisationerne udarbejder et administrationsgrundlag gældende for afdelingerne i udsatte boligområder med henblik på at forhindre indflytning af kriminelle, der kan skabe utryghed i de udsatte boligområder.
- I forbindelse med genhusning ved renoveringer eller fysiske helhedsplaner vil permanent genhusning altid kunne ske inden for egen afdeling. Ved permanent genhusning uden for egen afdeling vil de fleksible udlejningsregler som udgangspunkt gå forud for genhusningen. Reglerne om kombineret udlejning gælder også i forbindelse med permanent genhusning.

- Rammeaftalen evalueres årligt af bestyrelsen for Den boligsociale helhedsplan Randers 2025-29. Ved udgangen af 2026 evalueres og afrapporteres til de omfattede boligorganisationsbestyrelser og byrådet. Desuden drøftes udfordringerne på de årlige styringsdialoger mellem boligorganisationen og Randers kommune, hvor områdernes sammenhængskraft diskuteres.
- For at udlejnings- og anvisningsreglerne skal have den maksimale effekt, er det vurderingen, at det er nødvendigt med en sideløbende kommunikations- og brandingindsats for Nordbyen generelt, og særligt Jennumparken og Glarbjergvej specifikt. Byrådet besluttede at forlænge denne indsats i 2026 på byrådsmødet den 15. december 2025 sag 349.

### Særligt vedrørende kombineret udlejning

Det er en mulighed at benytte kombineret udlejning i boligområder med mere end 1.000 beboere, hvor mere end 40 % beboerne er uden for arbejdsmarkedet. Forvaltningen indstiller, at der ikke indføres kombineret udlejning i boligområderne Glarbjergvej og Gl. Jennumparken. I Glarbjergvej-området anbefaler forvaltningen, at der ikke benyttes kombineret udlejning, da området ikke er på listen over udsatte boligområder, og fordi grebet med kombineret udlejning er relativt indgribende.

Selvom udviklingen i Jennumparken generelt er god, og der flytter beboere med bedre socioøkonomi ind i boligområdet, så er udviklingen desværre vendt fra 2024 til 2025.

Udviklingen fra 2021 til 2024 var på de tre kriterier om beskæftigelse, uddannelse og dømte positiv. I den femårige periode var området altså inde i en positiv udvikling. Nedenstående tabel viser udviklingen i Jennumparken fra 2021 til 2025, tærskelværdierne for kriterierne er anført i parentes.

	2021	2022	2023	2024	2025
Uden for arbejdsmarkedet (40,0)	47,3	46,2	43,4	42,8	43,8
Dømte (2,17 i 2025)	2,33	1,91	1,46	1,24	1,7
Kun grundskole (60,0)	68,7	65,1	63,0	61,5	60,9
Gennemsnitsindkomst (55,0)	56,6	56,6	57,3	56,8	55,5
E&I ikke-vestlige (50,0)	42,4	42,6	42,8	44,1	43,9

I opgørelsen over udsatte boligområder i 2024 og 2025 ses det, at andelen af beboere kun med grunduddannelsen som uddannelse er faldet, hvilket er en positiv udvikling for området.

Det ses dog også, at antallet af dømte er steget i 2025, og der skal nu være ganske få yderligere beboere med en dom, der flytter til området, for at Jennumparken overskrider tærskelværdien for det kriterie.

For lønkriteriet ser udviklingen i kriterierne ligeledes negativ ud. På trods af, at lønnen også i Jennumparken stiger, stiger lønnen i regionen mere, hvorfor udviklingen på kriterierne for at være et udsat boligområde går den forkerte vej. Hvis det samme fald sker i 2026, kommer boligområdet til at blive et udsat område på dette kriterie.

For andelen af beboerne i beskæftigelse er udviklingen også gået den forkerte vej, da der er sket en stigning på et procentpoint i løbet af kun et år, hvilket er meget. Udviklingen har også betydet, at Jennumparken nu er det udsatte boligområde med den højeste andel beboere uden for arbejdsmarkedet i hele landet. På trods af at udviklingen overordnet fra 2020 til 2025 har været positiv, er den positive udvikling således vendt fra 2024 til 2025.

### Argumenter imod kombineret udlejning

Der er flere argumenter imod at indføre kombineret udlejning. Hovedargumentet er, at det kan føre til øgede tomgangstab for de boligforeninger/afdelinger, der bliver underlagt den kombinerede udlejning. Hertil kan det blive en økonomisk

omkostning for kommunen, idet kommunen til dels dækker tomgangstab og er der yderligere en risiko for, at området, der underlægges kombineret udlejning, bliver udsat for dårlig omtale og dermed indirekte påvirkes negativt på tilflyttere.

Der er på nuværende tidspunkt ikke store tomgangstab i Jennumparken, men hvis der indføres kombineret udlejning, er der en risiko for, at der kommer større tomgangstab. Det skyldes, at visse borgere vil blive afvist, hvis de søger en bolig, og hvis der ikke er personer på ventelisten, som opfylder beskæftigelseskravet, vil den pågældende bolig stå tom.

Af tomgangstabene i perioden før, under og efter kombineret udlejning i Glarbjergvej-området ses det, at der skete en stor stigning i tomgangstab under og efter kombineret udlejning, hvilket understøtter argumentet om, at kombineret udlejning fører til større tomgangstab, som på sigt skader boligforeningernes økonomi.

Det kan dog ikke konkluderes, at der er en direkte sammenhæng mellem den store stigning i tomgangstab og kombineret udlejning, da der kan være mange andre faktorer, der spiller ind på, hvorvidt et boligområde oplever øgede tomgangstab. Det skal i den sammenhæng også bemærkes, at der generelt i Randers Kommune opleves problemer med stigende lejeledighed i almene boliger, dog med store udsving boligforeningerne imellem.

Sidst der var indført kombineret udlejning, var i 2022 og 2023 i Glarbjergvej-området. Her havde kommunen afsat 345.000 kr. årligt til at dække eventuelle tomgangstab. I 2022 var kommunens udgifter til dækning af tomgangstab ca. 32.700 kr., mens det i 2023 var ca. 318.000 kr. Det er kun, hvis borgerne reelt søger om en bolig og får afslag, at kommunen kan dække boligforeningens udgifter til tomgangstab. I de tilfælde hvor en borger fx ringer til boligforeningen, for at høre om de kan få en bolig, og får at vide at de alt andet lige ikke kan tilbydes en bolig i området, og de dermed ikke sender en reel ansøgning, kan tomgangstabet ikke dækkes af kommunen.

Boligforeningerne vurderer, at der ved indførelsen af kombineret udlejning vil komme øget tomgang generelt i boligforeningerne, der er berørt af kombineret udlejning. Det skyldes, at der kan blive spredt et rygte om, at det er umuligt at komme ind i de berørte afdelinger, og eventuelt i boligforeningerne, selvom det reelt kun er de specifikke afdelinger, der er berørt.

Såfremt der kommer øget tomgang, vil det kunne påvirke boligforeningens økonomi negativt. Det kan på sigt føre til, at der er færre midler til opstart af renoveringsprojekter og fysiske helhedsplaner i afdelingerne, der ellers vil kunne medvirke til at forbedre boligområderne og udlejningen i disse.

Endelig er der en bekymring for, at benyttelse af kombineret udlejning kan føre til en yderligere stigmatisering af boligområdet. Dette kan have den utilsigtede konsekvens, at området bliver mindre attraktivt at bo i. Det vil derfor være relevant at indarbejde dette i den vedtagne kommunikationsindsats, der skal sikre en positiv omtale af området, såfremt byrådet træffer beslutning om at indføre kombineret udlejning i området.

#### Argumenter for kombineret udlejning

Anvendelsen af kombineret udlejning er tilsyneladende effektivt, således kom Glarbjergvejområdet af listen over udsatte områder allerede efter to år med kombineret udlejning. Hovedargumentet for at indføre kombineret udlejning er altså, at det er et effektivt og hurtigtvirkende middel til at få Jennumparken af listen over udsatte boligområder. Jennumparken er p.t. det eneste boligområde i Randers Kommune på listen over udsatte boligområder.

Det kan have en negativ betydning for boligområdet ry og rygte, at det er på listen over udsatte boligområder. Dette kan i sig selv føre til udfordringer med udlejning. Der er på nuværende tidspunkt kun syv udsatte boligområder tilbage på landsplan.

#### Opsummering og anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der ikke indføres kombineret udlejning i Jennumparken i 2026, men at muligheden genbesøges allerede i februar 2027, når udviklingen i kriterierne for udsatte boligområder er offentliggjort, og det dermed kan ses, om udviklingen i området igen går den rigtige vej eller om der er behov for yderligere tiltag.

## Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Såfremt det besluttes at indføre kombineret udlejning, kan der for kommunen være udgifter forbundet med at dække boligforeningernes tab ved lejeledighed. Som det fremgår af sagen ovenfor, var der ved kombineret udlejning i Glarbjergvejområdet i 2022 og 2023 samlet set for Randers Kommune udgifter på ca. 350.000 kr.

## **Bilag**

Rammeaftale mellem Randers Kommune Randers Bolig og Lejerbo 2026

Administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning i Randers Kommune

Udlejningsaftale - fleksibel udlejning Herman Stillingsvej

Udlejningsaftale - fleksibel udlejning Glarbjergvejområdet

Udlejningsaftale - fleksibel udlejning Gl. Jennumparken

# Punkt 58: Godkendelse af renovering og finansiering heraf i to afdelinger i almen boligorganisation

03.02.00-P19-1-26

## Resumé

*Den almene boligorganisation Boligselskabet af 2014, afdeling 7 og 13 har ansøgt om godkendelse af optagelse af ekstern lånefinansiering med 100 pct. kommunal garanti og deraf følgende huslejestigning, som følge af renovering af afdelingen.*

*Da lånene er med 100 pct. kommunal garanti skal sagerne godkendes af byrådet.*

## Indstilling

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

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse og huslejestigning i afdeling 7 godkendes
2. at det godkendes, at kommunen stiller 100 pct. garanti for lånet på 549.000 kr. i afdeling 7
3. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse og huslejestigning i afdeling 13 godkendes
4. at det godkendes, at kommunen stiller 100 pct. garanti for lånet på 4.848.000 kr. i afdeling 13

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

### Afdeling 7

Boligselskabet af 2014, afdeling 7 er en lille afdeling med 8 boliger, der ligger i Spentrup. Der skal etableres fjernvarme i alle 8 boliger, der ligger i afdelingen.

Renoveringens samlede omkostninger er budgetteret til 520.000 kr. Projektet finansieres ved optagelse af realkreditlån på 549.000 kr.

Boligorganisationen har sendt lånetilbud fra Realkredit Danmark. Lånetilbuddet er på et fastforrentet annuitetslån med en hovedstol på 549.000 kr. og et forventet provenu anslået til 520.802 kr. samt en løbetid på 30 år. Det er i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er i 2026 på 899,48 kr. pr. kvm. pr. år, svarende til en månedlig husleje på ca. 5.620 kr. om måneden for en bolig på 75 kvm.

Gennemførelse af renoveringsprojektet medfører en forventelig huslejestigning på 6,37 pct. for alle afdelingens beboere, svarende til en ny gennemsnitlig husleje på 955,44 kr. pr. kvm. pr. år, svarende til en månedlig husleje på ca. 5.970 kr. om måneden for en bolig på 75 kvm.

Renoveringen og lånehjemtagelsen blev behandlet på et afdelingsmøde den 14. september 2023. Ved afdelingsmødet var alle beboere i afdelingen indbudt. Der mødte beboere op fra 5 lejemaal (8 personer i alt). Hver husstand har to stemmer, og renoveringen samt lånehjemtagelsen blev godkendt med 0 stemmer imod. Organisationsbestyrelsen godkendte lånehjemtagelsen den 11. oktober 2023.

### Afdeling 13

Boligselskabet af 2014, afdeling 13, består af 260 boliger, hvoraf 65 boliger er beliggende i Spentrup. Der skal etableres fjernvarme i Spentrup, og projektet vedrører derfor de 65 boliger, der er beliggende i Spentrup.

Renoveringens samlede omkostninger er budgetteret til 4.795.000 kr. Projektet finansieres ved optagelse af realkreditlån på 4.848.000 kr.

Boligorganisationen har sendt lånetilbud fra Realkredit Danmark. Lånetilbuddet er på et fastforrentet annuitetslån med en hovedstol på 4.848.000 kr. og et forventet provenu anslået til 4.795.012 kr. samt en løbetid på 30 år. Det er overensstemmelse med reglerne.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er i 2026 på 1.026,51 kr. pr. kvm. pr. år, svarende til en gennemsnitlig husleje på ca. 6.415 kr. om måneden for en bolig på 75 kvm.

Gennemførelse af renoveringsprojektet medfører en forventelig huslejestigning på 2,02 pct. for alle afdelingens beboere, svarende til en ny gennemsnitlig husleje på 1.026,51 kr. pr. kvm. pr. år, svarende til en månedlig husleje på ca. 6.540 kr. om måneden for en bolig på 75 kvm.

Det koster 50.000 kr. pr. lejemål at blive tilsluttet fjernvarme. Afdelingen finansierer 20.000 kr. pr. lejemål, mens de resterende 30.000 kr. betales direkte af forbrugeren med 360 kr. om måneden i 10 år via varmeregningen.

Renoveringen og lånehjemtagelsen blev behandlet på et afdelingsmøde den 4. september 2023. Ved afdelingsmødet var alle beboere i afdelingen indbudt. Der mødte beboere op fra 42 lejemål (49 personer i alt). Hver husstand har to stemmer, og renoveringen samt lånehjemtagelsen blev stemt igennem, da der var flertal for beslutningen. Organisationsbestyrelsen godkendte lånehjemtagelsen den 11. oktober 2023.

#### **Vedrørende 100 pct. kommunal garanti**

For begge sager gælder det, at lånene optages med 100 pct. kommunal garanti. Kommunen kan i særlige tilfælde, hvor der er tale om ekstraordinære arbejder, stille garanti for et lån til renoveringsarbejde. I denne sag vurderes omstændighederne at være ekstraordinære, idet afdelingernes tidligere hovedforening, Randersegnens Boligforening, gik konkurs med heraf følgende manglende vedligeholdelse og økonomisk fundament for afdelingerne.

Ved behandlingen af ansøgningerne om ekstern lånehjemtagelse har tilsynet påset, at der er truffet beslutning om hjemtagelse af lån af organisationsbestyrelsen, at der foreligger tilbud om finansiering fra et realkreditinstitut, ligesom tilsynet har vurderet huslejestigningens størrelse og betydning for den fremtidige udlejning af afdelingernes boliger.

#### **Økonomi**

Når kommunen garanterer for et realkreditlån, sikres det, at boligorganisationen kan optage lån i et realkreditinstitut til forskel fra et banklån. Det er herudover en forudsætning for Landsbyggefondens støtte til renoveringen, at kommunen stiller garanti for lånet.

Garantien medfører ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Randers Kommune.

# Punkt 59: Procedurer til forenkling af kommune- og lokalplanlægning

01.02.05-P07-1-18

## Resumé

*Der er stor efterspørgsel på planlægning i Randers Kommune. Samtidig har kommunen en længere venteliste på særligt lokalplaner. Sagen viser aktuelle procedurer i forvaltningens arbejde med udarbejdelse af nye plangrundlag og orienterer om virkemidler, der kan påvirke produktionen af planlægning.*

## Indstilling

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

1. At udvalget drøfter og tager stilling til de forslag, forvaltningen beskriver i sagsfremstillingen.

## Beslutning

Indstilles at godkende de forslag, som forvaltningen beskriver i sagsfremstillingen, med en tilføjelse i:

- pkt. 4 om at udvalget i større, principielle plansager konkret beslutter, om der skal være fordebat
- pkt. 6 tilføjes, at der udarbejdes en tidsplan og
- pkt. 10 om, at kommunen laver en rammeaftale med et eller flere anerkendte rådgiverfirmaer, som kommunen selv kan købe rådgivning af til udarbejdelse af konkrete lokalplaner. Private får mulighed for at udarbejde en lokalplan. Det slettes, at det skal være som en forsøgsordning.
- pkt. 11 tilføjes, og at der sker en evaluering efter et år, som forelægges udvalget.

Udvalget besluttede, at forvaltningen udarbejdede et oplæg om muligheden for at lave målpunkter.

## Sagsfremstilling

Randers Kommune oplever stor efterspørgsel på ny kommune- og lokalplanlægning. I planloven er der fastlagt procedurer og frister for både kommune- og lokalplanlægning. Denne sag viser, hvilke initiativer og muligheder, som kommunen har for at rationalisere ressourceforbruget for udarbejdelse af ny planlægning.

Med sagen indstilles forslag til effektivisering af processerne i forbindelse med de konkrete sager, så det samlet kan lette sagsbehandlingstiderne for igangsætning og vedtagelse af lokalplaner og frigøre mere tid til udarbejdelsen af ny planlægning som står på ventelisten.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at den nuværende model for udarbejdelse af ny planlægning bygger på politisk prioriterede ønsker til processerne.

Først en kort beskrivelse af proceduren i dag.

### Procedurer og processkridt ifm. planlægning i dag

Processen for en ny lokalplan er opdelt i fem faser med politiske behandlinger og offentlige høringer imellem.

Fase 1: Indledende dialog og afklaring af projekt

- Politisk igangsættelse (Lokal politisk beslutning)
- Eventuel fordebat og efterfølgende politisk behandling af fordebat (Lokal politisk beslutning)

Fase 2: Konkretisering og eventuel tilretning af projekt (lovpligtig)

Fase 3: Udarbejdelse af planforslag og miljøvurdering (lovpligtig)

- Politisk behandling af forslag og miljøvurdering (lovpligtig)

Fase 4: Planforslag i høring (lovpligtig)

- Politisk behandling af hørings svar og vedtagelse (delvis lovpligtig)

Fase 5: Offentliggørelse (lovpligtig) og realisering (frivillig)

I bilag 1 er en generel proces for en ny lokalplan beskrevet, som den fremgår på kommunens hjemmeside.

### **Mulige fremadrettede initiativer for en forenklet kommune- og lokalplanlægning**

Fremadrettet er der en række mulige initiativer for at forenkle kommune- og lokalplanprocessen i Randers Kommune. Disse initiativer kan deles op i tre dele - politiske initiativer, administrative initiativer og private initiativer.

#### **Ændringer i de politiske processer**

##### **Ikke lovpligtig igangsætning af planlægning**

Randers Kommune har i dag en udvidet praksis for at lave sagsfremstillinger til sager om igangsætning af planlægning.

I dag igangsættes alle lokalplaner af erhvervs- og planudvalget. Enkelte lokalplaner forelægges derudover byrådet, hvis de har konkret strategisk eller principiel karakter. Til den politiske igangsætning skal projektet være tilstrækkeligt velbelyst, så det giver et realistisk indtryk af projektet og dets påvirkning af omgivelserne. Efter planlovens § 13, stk. 3 påhviler det kommunalbestyrelsen at tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Administrativt kan det lette sagsbehandlingen, hvis forvaltningen selv kan igangsætte lokalplanlægning, hvis den er i overensstemmelse med gældende kommuneplan og de politisk vedtagne kommuneplanrammer, uden at der laves en politisk igangsætningssag.

Tilsvarende anbefaler forvaltningen at igangsætning af planlægning, der følger af byrådets beslutninger, sættes i gang uden forelæggelse af en igangsætningssag for erhvervs- og planudvalget. Erhvervs- og planudvalget vil i begge tilfælde stadig blive forelagt forslag til lokalplan inden disse bliver sendt i offentlig høring.

Hvis forvaltningen vurderer, at planlægning kræver politisk stillingtagen, vil igangsætning af planlægning altid blive forelagt udvalget.

##### **Ikke lovpligtig for-debat**

For planer, der medfører væsentlig betydning for lokalområdet, kan det besluttes at afholde en fordebat. Fordebatten ligger inden udarbejdelse af planforslaget og inden den offentlige høring af forslaget. Det gælder generelt for projekter med fordebat, at de tager væsentlig længere tid, end andre plansager. I Randers Kommune har det indtil nu været praksis på trods af lovbortfald at afholde fordebat i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen, som medfører større ændringer eller er af principiel betydning for kommunen.

I Randers Kommune er det tidligere defineret, at beslutninger om planlægning, der kan have principiel betydning for kommunen, er, hvis planforslaget giver mulighed for større byggerier eller et byggeri, der har væsentlig betydning for kommunens udvikling, eller projekter, hvor kommunen er involveret som grundejer eller byggherre. Det kan fx være ved planlægning for større tekniske anlæg eller forsyningsanlæg, infrastrukturanlæg i byer eller omdannelse og etablering af nye bydele. Større ændringer til kommuneplanen vil fx være tematillæg eller udlæg af nye rammer samt større ændringer til eksisterende.

Det kan således være tidsbesparende, hvis man holder helt op med at afholde fordebat, da der stadig vil være offentlig høring i forbindelse med planforslaget.

##### **Behandling af forslag til planforslag**

I henhold til delegationen i kompetenceplanen for vedtagelse af planforslag og endelige planer, skal bl.a. forslag til lokalplaner og forslag til tillæg til kommuneplanen, som har principiel betydning for kommunen, behandles i byrådet. Principiel betydning er defineret i forhold til store byggerier eller et byggeri, der har væsentlig betydning for kommunens udvikling – eller projekter, hvor kommunen er involveret som grundejer eller byggherre.

Ved kommunale projekter, hvor byrådet allerede har godkendt projektet i forbindelse med byggherrens fremlæggelse af projektet, vil der være tid at spare, hvis behandlingen af planforslaget kan nøjes med at blive forelagt erhvervs- og planudvalget. Det samme gør sig gældende ved den endelige vedtagelse af disse planforslag.

##### **Endelig vedtagelse af planforslag**

Et andet processkridt, hvor der kan spares tid, er ved den endelige vedtagelse af kommunetillæg og lokalplaner, at den endelige vedtagelse af mindre kommuneplantillæg og lokalplaner, hvor der ikke er gjort indsigelser til selve planforslaget i høringsperioden kan vedtages endeligt af forvaltningen jf. Planlovens mulighed for delegering af kompetencen.

Såfremt der er gjort indsigelser imod selve planlægningen under høringen, eller hvis forvaltningen vurderer, at planlægning kræver politisk stillingtagen, vil vedtagelsen af planlægningen altid blive forelagt udvalget.

## **Forenkling i de administrative processer**

### **Startredegerelse**

Med ønske om at klæde byrådet bedst muligt på i forhold til stillingtagen om igangsættelse af ny planlægning har forvaltningen for nyligt udarbejdet en startredegerelse, dette er endnu ikke præsenteret i udvalget. Startredegerelsen indeholder relevante fakta, om det projekt der ønskes planlagt for, og beskriver samtidig bl.a. formålet, baggrunden, planmæssige forhold, sammenhæng til arkitekturpolitikken, vigtige opmærksomhedspunkter m.m. i et omfang, som ikke passer til selve sagsfremstillingen. Dette er selvfølgelig et i mindre omfang ekstra arbejde, som dog vurderes at have værdi for byrådets oplysning om sagen.

Startredegerelserne kan fremover bruges ved de plansager der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen eller besluttet af byrådet som bygherre f.eks. en ny institution. Det er de sager som forvaltning foreslår at udvalget fortsat skal igangsætte.

Forvaltningen vil fremlægge en sag for EPU om indhold i sådanne startredegerelser.

### **Omfang på lokalplanerne**

Alle lokalplaner, der udarbejdes i Randers Kommune, følger den samme skabelon. Det kan overvejes, om der skal laves en "light version" af skabelonen, som ikke er så omfangsrig som den nuværende, der kan benyttes til lokalplaner med mindre omfang eller mindre komplekst indhold.

Dette kan medføre, at planerne ikke bliver helt så oplysende, som dem der er udarbejdet efter den "fulde" skabelon, og dermed kan være sværere for bl.a. borgerne at forholde sig til. Alle lokalplaner skal selvfølgelig fortsat opfylde planlovens mindstekrav til indhold. Dette vil medvirke til at minimere ressourceforbruget.

### **Generelt i forvaltningen**

Forvaltningen ser løbende på hvordan de interne processer kan optimeres ift. de forskellige opgaver ifm. kommune- og lokalplanlægningen. Det handler også om hvilke andre opgaver planlæggerne løser. Dette sker også for at styrke fokus på optimering af planprocesserne.

Derudover bruges der langt flere kommuneplanressourcer i hele Udvikling, Miljø og Teknik fordi der arbejdes med rullende kommuneplanlægning gennem tematillæg. Det vil sige, at man tager enkelte temaer ud og reviderer inden den lovpligtige kommuneplanrevision. Hvilket giver bedre mulighed for borgerne og byrådet for at fokusere på et emne fremfor om hel kommuneplan på flere tusinde sider.

Planprocesserne udfordres også af flaskehalse andre steder i organisationen f.eks. i Natur og Miljø samt i Veje og Trafik, hvor ressourcerne til at bidrage til lokalplanarbejdet er meget små, da disse dele af forvaltningen heller ikke har mulighed for at løse alle de opgaver der ønskes.

### **Eksterne samarbejder om lokalplaner**

#### **Overførelse af ressourcer mellem lokalplaner**

Ved udarbejdelse af forslag til lokalplaner kan leverancer fra bygherre og dennes rådgivere nogle gange blive flere måneder forsinket. Det kan forsinke planlægningen og forhindre igangsætningen af udarbejdelse af nye forslag til lokalplaner. Forvaltningens erfaring er, at det særligt kan være tilfældet ved små og ikke professionelle udviklere. Disse lokalplanprocesser kan strække sig over flere år. I sådanne situationer kan det være vanskeligt at frigive ressourcerne til andre planopgaver, da der er en forventning hos udvikleren om, at der fortsat arbejdes med den aktuelle planlægning, når udvikleren igen er klar med nyt materiale.

Forvaltningen anbefaler derfor, at forvaltningen får lov at orientere bygherre om, at den aktuelle planlægning sættes i bero, og at projektlederen tildeles nye opgaver, hvis ikke forvaltningen modtager det aftalte og fyldestgørende materiale inden for en aftalt tidsfrist på tre måneder. Dette vil være en del af forventningsafstemningen i den indledende fase af

lokalplanlægningen, og forvaltningen vil ligeledes have dialogen med bygherren om det i forbindelse med at sagen sættes i bero. I forbindelse med forventningsafstemningen laves der også en tidsplan sammen med den eksterne part.

### **Brug af konsulenter til lokalplanlægning**

Brug af bygherrebistand til udarbejdelse af lokalplaner er reguleret af Planloven. Randers Kommune har, ligesom de fleste af landets øvrige kommuner, praksis for at bygherre leverer teknisk bistand til lokalplanarbejdet.

Hvis en ønsket planlægning er lokalplanpligtigt og i overensstemmelse med kommuneplanen, skal byrådet arbejde for at der udarbejdes et forslag til lokalplan snarest muligt (indenfor et år). I disse tilfælde kan byrådet ifølge Planlovens § 13, stk. 3, 2. pkt. forlange, at bygherre yder kommunen teknisk bistand til planens udarbejdelse.

Teknisk bistand omfatter ofte de nødvendige rapporter og vurderinger, som for eksempel vandhåndteringsplaner, servitutrederegørelser, støjrederegørelser, vurdering af bilag IV-arter, miljørapporter og andre ting afhængig af den konkrete planlægning. Det er desuden materiale som målfast kortmateriale, illustrationsplaner, kortbilag og det kan være tekst til redegørelse og bestemmelser i lokalplanforslaget eller hele lokalplanforslaget. Dette bruges i vid udstrækning allerede i Randers Kommune.

Teknisk bistand kan også ydes ved, at kommunen lader et konsulentfirma yde den tekniske bistand på bygherrens regning.

Det største arbejde i lokalplanprocessen ligger i det indledende arbejde med dialog, afklaring, høring af berørte myndigheder, tilpasning og forhandling, som forvaltningen skal varetage jf. myndighedsopgaven.

Anvendelse af konsulenter til lokalplaner bør ikke ændre på de politisk besluttede principper for prioritering af lokalplaner, netop fordi forvaltningen fortsat vil have et stort ressourceforbrug på opgaven men af servicering af ekstern part, tilpasning, juridiske processer og kvalitetssikring. Det er særligt kvalitetssikring, tilretning og færdiggørelse af bygherrelokalplanerne, der er ressourcekrævende for både rådgivere, bygherrer og forvaltning.

Hvis udvalget ønsker det, kan forvaltningen igangsætte et par forsøg med repræsentative lokalplaner udarbejdet af konsulenter, og så kan forvaltningen vende tilbage med en evaluering på et senere tidspunkt, når de er færdig behandlet. I den forbindelse anbefaler forvaltningen at der afholdes et møde med en række rådgivere om denne model, for at få input til hvad der kunne være vigtig for forvaltningen at bringe med ind i et eventuelt samarbejde.

Det er vigtigt, at det er rådgivere som har erfaring med lokalplanarbejde, da det er en myndighedsopgave, der sendes ud af huset, hvor der er en lang række processer ift. mange lovområder bl.a. Planlov, Naturbeskyttelseslov, Miljøbeskyttelseslov og Miljøvurderingsloven m.fl., som mange rådgivere ikke nødvendigvis kender til.

### **Forvaltningens ressourcer til kommune- og lokalplanlægning**

Hvis der tilføres flere ressourcer til afdelingen, vil det betyde, at der kan gennemføres flere lokalplaner samtidig og sammen med andre initiativer kan det gøres hurtigere.

Forvaltningens planlæggere bruger derudover en stor del af deres tid på borgerforespørgsler, sags- og aktindsigter og politikerbetjening samspil med andre sektioner og forvaltninger i kommunen om f.eks. Fremtidens Randers, nye byggeprojekter for andre fagforvaltninger, fælles koordinering af områder til offentlige formål og mange andre projekter. Derudover flyttes der ressourcer fra lokalplanlægningen til kommuneplanlægningen med den rullende kommuneplanlægning.

En lokalplan og et kommuneplantillæg har en varierende grad af kompleksitet, der f.eks. kræver miljøvurdering, har særlige bindinger ift. anden lovgivning eller som kræver leverancer og redegørelser. Det er forskelligt fra projekt til projekt, hvor lang tid det tager at udarbejde og vedtage en lokalplan. Sagsbehandlingstiden afhænger bl.a. af planlægningens omfang og indhold, borgerinddragelsen, behovet for miljøvurdering og miljøkonsekvensvurdering, at bygherre leverer fyldestgørende projektmateriale til den aftalte tid, dialog om evt. tilpasninger, den politiske behandling og planlovens høringsperioder.

Sagsbehandlingstiden efter politisk igangsætning og efterfølgende konkretisering og tilretning af projektet er for mindre komplicerede lokalplaner uden kommuneplantillæg ca. 9-12 måneder. For mere komplicerede lokalplaner med mindre kommuneplantillæg ca. 12-18 måneder. Og for de mest komplicerede lokalplaner og kommuneplantillæg ca. 18-36 måneder.

Én medarbejder i forvaltningen er typisk projektleder for 2-3 lokalplaner ad gangen eller 1 større tematillæg til kommuneplanen. Derudover har alle en række mindre løbende opgaver og forespørgsler. I Planafdelingen er der p.t. 14 medarbejdere, der helt eller delvist arbejder med kommune- og lokalplanlægning.

Hvis der blev tilført flere ressourcer til afdelingen, så vil der være mulighed for at udvide af antallet af planlæggere eller andre nødvendige ressourcer til lokalplanarbejdet f.eks. i natur og miljø eller veje og trafik. Dette vil nok ikke have den store indflydelse på hastigheden, hvormed lokalplanerne produceres, men mere på antallet af planer, der kan udarbejdes. I forhold til hastigheden skal der fokuseres på de politiske og de administrative initiativer. Forvaltningen kan desuden oplyse, at Plan, By og Natur siden 2022 har haft en midlertidig bevilling på 3,3 mio. kr. til plan- og byggesagsbehandling, disse midler udløber i 2027. Hvorefter Plan, By og Natur skal være ca. 7 medarbejdere færre end i dag til at understøtte planlægning og byggesagsbehandling. En midlertidig bevilling gør det desuden vanskeligt at ansætte nye erfarne medarbejdere til f.eks. kommune- og lokalplanlægning og skaber usikkerhed om fastholdelsesmuligheder.

Forvaltningen kan i øvrigt orientere om, at et af de tiltag til effektivisering af lokalplanlægning, som blev besluttet af byrådet på mødet den 25. november 2023, omhandlende forvaltningens mandat til at afvise anmodninger om lokalplanlægning, som ikke overholder kommuneplanen, eller hvor der allerede er lokalplanlagt, forsøges forvaltet bedst muligt. Dette sker bl.a. med henvisning til, at anmodninger, som strider mod kommuneplanen, afvises, og at det i stedet kan blive behandlet i forbindelse med tematillæg til kommuneplanen for by og landsbyudvikling.

### **Opsamling på hvilke initiativer udvalget kan drøfte at indføre**

Udvalget kan drøfte, hvilke initiativer man politisk ønsker at igangsætte. Herunder er de i sagsfremstillingen beskrevne initiativer listet op:

1. At lokalplanlægning kan igangsættes uden en politisk igangsætningssag, hvis den er i overensstemmelse med gældende kommuneplan
2. At lokalplanlægning, som følger af byrådets øvrige beslutninger, kan igangsættes uden en politisk igangsætningssag
3. At der udarbejdes en særskilt sag til udvalget om behovet for startredegerelse og indholdet af denne eller anden information ved igangsætning eller behandling af planforslag
4. At udvalget beslutter, om man fortsat ønsker forbedret på større principielle plansager som f.eks. sager om større forsyningsanlæg og tekniske anlæg, Flodbyprojekterne og større omdannelsesområder i den eksisterende by
5. At der kan differentieres mellem omfanget af indholdet i lokalplanerne, så mindre komplekse planer eller planer med mindre omfang fremover ikke får samme indholdsmæssige omfang som i dag
6. At planlægningen for lokalplaner kan sættes i bero, hvis aftaler om bygherreleverancer ikke efterleves og overskrider tre måneder.
7. At behandling af forslag til hhv. lokalplaner og tillæg til kommuneplanen, der omhandler kommunale projekter, uddelegeres til erhvervs- og planudvalget, hvis byrådet har godkendt projektet i anden sammenhæng
8. At behandling af endelig vedtagelse af hhv. lokalplaner og tillæg til kommuneplanen, der omhandler kommunale projekter, uddelegeres til erhvervs- og planudvalget, hvis byrådet har godkendt projektet i anden sammenhæng
9. At forslag til lokalplaner og forslag til kommuneplantillæg, som ikke er af principiel karakter, kan offentliggøres endeligt af forvaltningen uden politisk beslutning, hvis der ikke er kommet konkrete indsigelser til planlægningen ifm. den offentlige høring.
10. At der laves et forsøg med at rådgivere udarbejder et par repræsentative lokalplaner, og udvalget efterfølgende bliver forelagt en evalueringssag.
11. At forvaltningen fortsætter arbejdet med at løbende at effektivisere arbejdsgangene i forvaltningen.

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

### **Bilag**

Bilag 1\_Proces for ny lokalplan

# Punkt 60: Principper for prioritering af lokalplaner

01.02.05-P16-5-22

## Resumé

*Der er stor efterspørgsel på planlægning i Randers Kommune. Samtidig har kommunen en længere venteliste på lokalplaner. Sagen viser et opdateret overblik over aktuel prioritering af kommune- og lokalplanlægning. Desuden indstilles, at de nuværende kriterier for prioritering af kommune- og lokalplanlægning ændres til nye og mere tydelige kriterier.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at nye kriterier for prioritering af planlægning godkendes.
2. at der halvårligt i april og oktober laves en statusrapport til udvalget, hvor det fremgår, hvilke sager der er i gang, og hvilke der er på ventelisten.

## Beslutning

Godkendt.

Nicolai Estrup deltog ikke i sagens behandling.

## Sagsfremstilling

Randers Kommune oplever stor efterspørgsel på ny kommune- og lokalplanlægning. Politisk vedtagne projekter som Flodbyen Randers, Badesøen på Nordre Fælled, Blå Sol, ny brandstation, Børnehuset Toftegården i Assentoft, sociale botilbud prioriteres højt sammen med aktuel erhvervsplanlægning.

Kommunen er efter Planloven forpligtet til at påbegynde lokalplaner, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, indenfor et år. Denne frist overholdes ikke i dag.

Der er således over en periode igangsat flere planer, end der er ressourcer til at håndtere i forvaltningen. Derfor anbefales det, at der fremover kun igangsættes de planer, som der er forvaltningsmæssige ressourcer til at løfte. Planlægningen bør derfor i højere grad igangsættes i takt med, at der er ressourcer til det.

## Orientering om status på planlægning

En opdateret liste med igangværende og afventende kommune- og lokalplanlægning ses i bilag 1. Prioriteringen går fra 1-3, hvor 1 er højt prioriteret og 3 er lavt prioriteret. En oversigt over vedtagne lokalplaner og aktuelle forslag til lokalplaner kan desuden tilgås på 'lokalplanportalen', der er tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Der er aktuelt 29 igangværende plansager. Disse planer er enten i forslag, under udarbejdelse eller i indledende dialog. 49 planer er på ventelisten. Disse planer (herunder 10 planer, der allerede er politisk igangsat) men afventer materiale fra eksterne, myndighedsafgørelser, politisk stillingtagen og/eller ressourcer.

Forvaltningen anbefaler, at der fremover kommer en orienteringssag til udvalget hvert halve år, hvor udvalget får et overblik over igangværende planlægning og over ventelisten over planer, som skal igangsættes i takt med, at der er ressourcer til det.

## Prioriteringskriterier i dag

Forvaltningens prioritering af plansager sker i dag på baggrund af fire politisk vedtagne kriterier, som blev vedtaget af udviklingsudvalget i marts 2018 og efterfølgende præciseret af erhvervs- og planudvalget i april 2022. Præciseringen af de oprindelige kriterier fra 2018 er sket for at lette forståelsen og dermed erhvervsvenligheden. Det reelle indhold af kriterierne blev ikke ændret.

Kriterier for prioritering af plansager er:

1. Projektets aktualitet og afklarethed

Mål: planlægning for projekter, som er afklarede i forhold til kommuneplan og anden planlægning prioriteres højt.

2. Mulighed for vækst, branding, afledte effekter mv.

Mål: større projekter, der kan gøre en forskel for kommunen som en helhed, prioriteres højt. Projekter prioriteres således efter afledte effekter. Afledte effekter kan omhandle kommunens strategiske indsatsområder bredt.

3. Erhvervsvenlighed

Mål: planlægning for erhvervsformål prioriteres højere end planlægning for boliger.

4. Modtagelse af sagen

Mål: øvrige sager prioriteres som de modtages.

Endvidere er det besluttet, at forvaltningen kan afvise ansøgninger om ny planlægning, hvis ansøgningen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Undtaget hertil er ansøgninger, der understøtter politiske mål eller understøtter udviklingsstrategier.

### **Forslag til nye prioriteringskriterier**

Forvaltningen indstiller, at prioriteringskriterierne justeres, så prioriteringen af plansager bliver mere enkel og tydelig. Planlægningen vil blive igangsat efter prioriteringskriterierne i takt med at der er ressourcer hertil.

Forslag til nye kriterier for prioritering af ansøgninger om ny planlægning:

1. Planlægning med lovbunden frist efter planloven eller som følge af lovændringer
2. Planlægning i Flodbyen Randers, Randers Midtby og øvrige byrådsbeslutede projekter (f.eks. institutioner), der medfører ny planlægning
3. Planlægning for forsyning, erhverv, detailhandel og tekniske anlæg
4. Planlægning for private boligudstyknings, institutioner, kulturelle formål og rekreative formål
5. Planlægning for kommunale boligudstyknings og rekreative formål
6. Planlægning for udvikling i landdistrikterne
7. Planlægning for øvrige projekter, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, men understøtter udviklingsstrategier i Randers by og kommunens lokalsamfund
8. Planlægning for øvrige projekter, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.
9. Planlægning for ændring af eksisterende lokalplaner i overensstemmelse med kommuneplanen.
10. Planlægning for ændring af eksisterende lokalplaner der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

### **Bilag**

Bilag 1\_Status på fysisk planlægning

# Punkt 61: Proces for Planstrategi 2027

01.02.15-P16-1-26

## Resumé

*Byrådet skal ifølge planloven vedtage en planstrategi for den kommende kommunalplanrevision i første halvdel af byrådsperioden. Strategien er byrådets strategi for de kommende års fysiske planlægning.*

*Forvaltningen har udarbejdet et forslag til en tids- og procesplan for den kommende Planstrategi. Hertil har forvaltningen udarbejdet et forslag til, hvordan strategien forankres i byrådet.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at Forslag til Tids- og procesplan for Planstrategi 2027 godkendes.
2. at Forslag til Workshops i byrådet godkendes.
3. at Planstrategi 2027 vil fungere som strategisk afsæt for det kommende Tematillæg for Byudvikling og Landsbyer, som blev igangsat af det tidligere byråd.
4. at byudvikling, fortætning og vækst både i by og på land, bliver det primære hovedfokus i Planstrategi 2027.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

Planstrategi 2027 er byrådets strategi for den fysiske udvikling i Randers Kommune. Planstrategien fastlægger både et overordnet ambitionsniveau for den fysiske udvikling, samt beskriver konkrete indsatser og initiativer. I planstrategien fortæller byrådet borgerne, hvordan byrådet mener, at kommunen skal udvikle sig fysisk i den næste kommuneplanperiode.

Byrådet skal inden udgangen af den første halvdel af en valgperiode offentliggøre en planstrategi. Det vil sige inden udgangen af 2027.

Formålet med strategien er, at byrådet drøfter og beslutter, hvad de overordnede strategiske pejlemærker skal være i forhold til kommunens udvikling over de næste 12 år.

Planstrategien er ikke kun et produkt, men også en proces. Strategien skal medvirke til at skabe en offentlig og politisk debat, om den fysiske planlægning og indholdet i den efterfølgende revision af kommuneplanen.

Planstrategien skal indeholde:

- Oplysninger om den planlægning, der er sket efter den seneste revision af kommuneplanen,
- Byrådets vurdering af og strategi for den kommende udvikling.
- Byrådets beslutning om omfanget af en kommende kommuneplanrevision. Det vil sige, om der skal være tale om en fuld revision af kommuneplanen, eller om det kun er enkelte emner, der skal revideres.

Kommuneplanen sætter de helt overordnede rammer for, hvordan kommunen fysisk ønskes udviklet de kommende 12 år. Planen opdateres hvert fjerde år, og den gældende kommuneplan blev vedtaget af byrådet den 28. oktober 2025.

### Tematillæg til kommuneplanen – politiske beslutninger

Under udarbejdelse af Kommuneplan 2025 besluttede byrådet, som følge af rammeaftale om et Grønt Danmark, at igangsætte særskilte temarevisioner for de temaer, som vedrører det åbne land. Det betød, at disse emner først revideres efter vedtagelse af Kommuneplan 2025, som et tematillæg til Kommuneplan 2025.

Der pågår derfor allerede et arbejde i forvaltningen for to tematillæg; et for Vedvarende Energi (VE), og Energi med udgangspunkt i den energistrategi, byrådet behandlede den 31. marts 2025, og et for Grøn Trepert med udgangspunkt i byrådets grønne omlægningsplan.

I forbindelse med vedtagelse af kommuneplan 2025 besluttede byrådet at igangsætte endnu et tematillæg, som skal revidere kommuneplanen, for hvad angår byudvikling både i byzone og i landsbyerne.

Det betyder, at det samlede set er besluttet, at der skal udarbejdes tre tematillæg:

- Tematillæg for Vedvarende Energi (VE)
- Tematillæg for Grøn Trepert
- Tematillæg for Byudvikling og Landsbyer

Både Tematillæg for Vedvarende Energi (VE) og Tematillæg for Grøn Trepert er udarbejdet på baggrund af planstrategi 2022, hvor det tidligere byråd besluttede, at kommuneplan 2025 skulle være en fuld revision.

Tematillæg for Byudvikling og Landsbyer orienterer sig derimod i retning af den nye planstrategi. Forvaltningen anbefaler derfor, at byudvikling, fortætning og vækst både i by og på land, bliver det primære hovedfokus for det kommende strategiarbejde.

Et tematillæg til en kommuneplan er en revision af kommuneplanen, som sker uden for den overordnede kommuneplanrevision hvert 4. år. Tematillægget forholder sig til hele den samlede kommuneplan, men reviderer som udgangspunkt kun et emne ad gangen. Det kaldes derfor for rullende-kommuneplanlægning.

Planstrategi 2027 er vejviseren og fundamentet for Kommuneplan 2029. Kommuneplanrevisionen forventes indholdsmæssigt at blive mindre omfangsrig i 2029, da det med de tidligere beslutninger er lagt op til en rullende temarevision i stedet.

I den rullende temarevision er bedre mulighed for både at sætte politisk retning og sikre bred borgerinvolvering. Alternativt skal man lave selve kommuneplanrevisionen 2029 sådan, at By- og landsbyudviklingstematillægget bliver til selve revisionen, sådan at den kan behandles i starten af 2029.

#### **Forudsætningsredegørelse og Fremtidens Randers**

En planstrategi er ofte baseret på en forudsætningsredegørelse. En forudsætningsredegørelse belyser en række temaer, så som demografi, socioøkonomi, mobilitet, klima, energi, byer og byggeri. Samtidig kan den indeholde et relevant uddrag af byrådets vision, politikker og strategier, statslige og regionale planer samt samfundsmæssige udviklingstendenser. På den måde danner forudsætningsredegørelsen et solidt vidensgrundlag for det kommende planstrategiarbejde.

Byrådet har i sommeren 2025 offentliggjort en Hvidbog, som er udarbejdet i forbindelse med igangsættelse af Forandringsprojektet – Fremtidens Randers Kommune. Hvidbogen indeholder en samlet beskrivelse af Randers Kommune. Sammen med det tilhørende baggrundsmateriale beskriver Hvidbogen, hvordan Randers Kommune ser ud socioøkonomisk, og hvilke konkrete udviklingsmæssige problemstillinger kommunen har.

Ved udarbejdelse af planstrategien anbefales det derfor, at byrådet anvender Hvidbogen som forudsætningsredegørelse for Planstrategi 2027. Der kan være behov for at udarbejde yderligere forudsætninger, som er målrettet den konkrete fysiske planlægning, som tillæg til Hvidbogen.

#### **Proces – politisk ejerskab og forankring**

Forvaltningen har udarbejdet en tids- og procesplan, se Bilag 1. Strategien er forankret i erhvervs- og planudvalget. Udvalgets rolle er at indstille strategien til vedtagelse, samt bidrage til at kvalificere indholdet.

Forvaltningen foreslår, at der ved opstart afholdes et oplæg, hvor forvaltningen introducerer byrådet til processen, herunder de lovbundne krav til planstrategien. Forvaltningen foreslår, at der hertil afholdes tre workshops (temamøder) med byrådet, for at sikre en bred politisk involvering, bred mulighed for at påvirke udviklingsretninger og derigennem at sikre et bredt politisk ejerskab til strategien.

Workshops'ene har fokus på at skabe et fælles billede af den fysiske udvikling i Randers, de politiske ambitioner for den fysiske udvikling fremadrettet samt de konkrete planmæssige handlinger.

På baggrund af temamøderne udarbejder forvaltningen forslag til Planstrategi 2027. Afslutningsvis anbefales det, at forvaltningen afholder et oplæg med byrådet, hvor det samlede forslag til Planstrategi 2027 præsenteres. Det giver byrådet mulighed for at kommentere direkte på strategiens indhold. Forslag til processen er illustreret i Bilag 2.

Første behandling af strategien forventes forelagt til politisk stillingtagen i udvalg og byråd medio 2027.

## **Offentlighedsfasen**

Planstrategien fremlægges offentligt i otte uger, når den er behandlet af byrådet. Ved denne behandling kan udvalget og byrådet beslutte, hvilke konkrete inddragelses tiltag der skal være. I denne fase er der mulighed for, at alle interesserede kan komme med ændringsforslag og ideer. Byrådet kan efterfølgende vælge at indarbejde disse i strategien, eller lade dem være input til det videre arbejde frem mod forslag til Kommuneplan 2029.

Forvaltningen anbefaler, at forarbejdet til planstrategien primært foregår i byrådet. Dette af hensyn til at byrådet sammen kan udarbejde en strategi for, hvordan Randers Kommune skal udvikle sig i fremtiden.

I forbindelse med Tematillæg for Byudvikling og Landsbyer forslår forvaltningen derimod en større borgerrettet inddragelse, da resultatet af planlægningen skal give et konkrete bud på, hvor Randers Kommune skal udvikle sig i fremtiden.

## **Bilag**

Bilag 1 – Tids- og procesplan for Planstrategi 2027

Bilag 2 – Forslag til workshops i byrådet

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

## **Bilag**

Bilag 1 – Tids- og procesplan for Planstrategi 2027

Bilag 2\_Forslag til workshops i byrådet

# Punkt 62: Klimabroen - status på tidsplan, anlægsøkonomi og finansiering

05.03.05-P20-5-26

## Resumé

Forvaltningen orienterer i sagen om arbejdet med Klimabroen og den videre proces. Den næste fase af arbejdet, hvor det væsentligste produkt er en miljøkonsekvensvurdering af det samlede anlægsprojekt, foreslås nu igangsat. For at påbegynde fasen indgås en aftale med en bygherrerådgiver, som bistår forvaltningen med at udarbejde en samlet tidsplan og et detailbudget for den pågældende fase samt med at gennemføre et udbud for den egentlige rådgivningsopgave. Det forventes, at varigheden af den samlede fase med udarbejdelse af miljøkonsekvensvurderingen er 3-4 år. Herefter følger faser med detailprojektering, entreprenørudbud og den endelige anlægsfase. Når omfanget af Randers Kommunes opgaver med hhv. bygherre- og myndighedsarbejde til realisering af Klimabroen er klarlagt, vil der blive fremsendt en sag med forslag om udmøntning af budget hertil finansieret af den eksisterende opsparring til Klimabroen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at forvaltningen indgår aftale med en bygherrerådgiver med henblik på at udarbejde tidsplan og budget for fase 2 samt udarbejde et egentligt rådgiverudbud for miljøkonsekvensvurderingen finansieret af eksisterende bevillinger til forundersøgelser vedr. Klimabroen.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

Klimabroen er et projekt, som bidrager til tre væsentlige målsætninger. Dels bidrager Klimabroen til at klimatilpasse de centrale byområder i Randers via dæmningen over det nordlige havnebassin, dels vil en ny bro over Randers Fjord lette det trafikale pres på den eksisterende Randersbro og de øvrige centrale vejnet i byen, og endelig er etablering af Klimabroen en forudsætning for realisering af etape 2-4 af Flodbyen og trafikal betjening af flere af de nye byudviklingsområder i Flodbyen.

Den samlede Klimabroforbindelse løber fra Grenåvej ved Clausholmvej i syd langs de nye havnearealer mod nord, hvor Randers Fjord krydses af en bro, inden vejen lander på havnepieren og fortsætter over det nordlige havnebassin på en dæmning. Herfra løber forbindelsen videre op til Udbyhøjvej, hvor den tilsluttes i et T-kryds. På bilag 1 findes et kort, der oversigtligt illustrerer vejprojektets samlede forløb, som dette er beskrevet i forundersøgelsen.

Arbejdet med Klimabroen har pågået gennem mange år, og derfor har byrådet også haft spørgsmålet til behandling flere gange. Det seneste større arbejde med sagen var gennemførelsen af den såkaldte forundersøgelse, som havde til formål at kvalificere projektet frem mod gennemførelsen af en egentlig miljøkonsekvensvurdering. Heri er der udarbejdet et anlægsoverslag, og der er foretaget vurderinger af forskellige trafikale scenarier. I bilag 2 findes en samlet oversigt over alle de modelkørsler, som er gennemført i forbindelse med forundersøgelsen. Bilaget korrigerer notatet "Trafikal Screening med baggrund i opdateret trafikmodel 2036", som var vedlagt sagen til byrådet i juni 2025, hvori der i enkelte illustrationer var angivet unøjagtige tal uden betydning for de gennemførte analyser og konklusioner.

### Processen frem mod Klimabroens ibrugtagelse

Forvaltningens arbejde med Klimabroen følger Vejdirektoratets fasemodel for store anlægsprojekter, der sikrer en struktureret opbygning af detaljeret viden og en øget sikkerhed for såvel tidsplaner og økonomi efter afslutningen af hver enkelt fase. De fem faser er:

1. Idéfase
2. Skabelse af beslutningsgrundlag ift. det endelige anlægsprojekt
3. Detailprojektering
4. Udbud
5. Anlæg og ibrugtagning

Arbejdet med Klimabroen er på nuværende tidspunkt igennem fase 1, og bevæger sig med beslutningerne i denne sag frem mod fase 2. Det væsentligste indhold i fase 2 er, at der skal laves en miljøkonsekvensvurdering (MKV), som skal vurdere det samlede projekt på en lang række kriterier indenfor en bred forståelse af miljøbegrebet. Dette omfatter eksempelvis støj, påvirkning af det visuelle miljø, påvirkning af dyreliv, udledning af forurenende stoffer og trafik mm. – både i den endelige situation, når Klimabroen er opført, men også under anlægsperioden.

MKV'en vil tage udgangspunkt i det materiale, som foreligger fra forundersøgelsen, men dette vil skulle tilpasses de forhold som afdækkes i arbejdet med MKV'en for at afbøde eventuelle u hensigtsmæssige konsekvenser. Dertil kommer, at fase 2 også skal tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for Klimabroens etablering, hvilket vil sige en lokalplan samt eventuelt et kommuneplantillæg.

I slutningen af fase 2 skal der gennemføres en offentlig høring af miljøkonsekvensvurderingsrapporten, sammen med selve plangrundlaget, herefter kan byrådet som myndighed give tilladelse til projektet og som bygherre igangsætte fase 3 og 4. I fase 3 og 4 udarbejdes detailprojektet og der gennemføres udbud, inden der vælges en entreprenør, som udfører det samlede anlægsarbejde i fase 5.

## **Fase 2: Miljøkonsekvensvurdering**

Arbejdet med selve MKV'en er internt i Randers Kommune delt i to dele. Den ene del er bygherresiden, hvor projektet udvikles og udarbejdes, mens den anden er myndighedssiden, som blandt andet er ansvarlig for udstedelse af de nødvendige tilladelser og gennemførelse af offentlige høringer. Byrådet vil fungere som øverste instans for både bygherre og myndighed, og der vil derfor kunne komme sager, hvor byrådet skal tage stilling til igangsætning af et stykke arbejde, for senere at skulle godkende det som myndighed.

Udover Randers Kommune selv har staten også en rolle i projektet. Dels har staten nogle få myndighedsopgaver, men derudover har staten en række klageinstanser og -nævn, hvortil diverse myndighedsafgørelser kan påklages. Der må således også i projektet forventes tid til klagebehandling i forskellige nævn, idet nogle klager kan have opsættende virkning, og et eventuelt medhold i en klage vil betyde, at dele af projektet skal genbearbejdes.

Klimabroen er et meget stort projekt, ikke bare i Randers Kommune, men også i en national kontekst. Det samlede arbejde i fase 2 vil derfor medføre et betydeligt ressourcetræk, særligt i Udvikling, Miljø og Teknik, som ligger udenfor, hvad der er muligt at tilvejebringe under de nuværende normeringer. Derudover vil udgiften til rådgivning blive betydelig, idet der er et stort behov for en lang række specialkompetencer.

For at tilrettelægge og skabe overblik over arbejdet i fase 2, vil forvaltningen påbegynde et samarbejde med en bygherrerådgiver, som kan bistå forvaltningen i den komplekse bygherreopgave. bygherrerådgiveren skal i samarbejde med forvaltningen udarbejde en forventet tidsplan og et budget samt skabe overblik over de mange nødvendige tilladelser i fase 2.

Bygherrerådgiveren vil således bistå med at udarbejde det egentlige rådgiverudbud og et mere et mere detaljeret beslutningsgrundlag ift. behovet for finansiering til fase 2.

Det forventes samlet, at arbejdet med rådgiverudbud og gennemførelse af fase 2 vil tage 3-4 år. Herefter følger fase 3 og 4, som skal gennemføres indenfor 3 år efter afslutning af fase 2, idet der maksimalt må gå 3 år fra den samlede miljøgodkendelse er givet og indtil anlægsarbejdet (fase 5) påbegyndes.

## **Økonomi**

### **Anlægsoverslag**

I den gennemførte forundersøgelse fra 2023 er anlægsomkostningerne, der knytter sig til fase 3, 4 og 5 i Vejdirektoratets fasemodel, opgjort til 559 mio. kr. for den samlede Klimabroforbindelse og 666 mio. kr., hvis der skal være en klap i broen (begge dele i 2022-priser).

### **Finansieringskilder**

Byrådet igangsatte i 2019 en opsparing til Klimabroen. Hvis denne fortsættes med uændrede forudsætninger (opsparingsbeløbet øges årligt med 2 mio. kr., og der optages løbende lån svarende til havnens gennemførte

egenfinansierede anlægsinvesteringer) vil der i 2030 være en opsparring på ca. 250 mio. kr. Byrådet har mulighed for at øge opsparringstakten frem mod 2030 eller at lade den fortsætte længere end til 2030.

Der findes en række yderligere muligheder for at anvise den resterende finansiering af Klimabroen. Disse er beskrevet nærmere i bilag 3.

Blandt de mulige finansieringskilder er, at der udarbejdes en egentlig anlægslov for Klimabroen. Dette betyder, at staten, foruden de økonomiske omkostninger ved projektet, også overtager både det politiske og forvaltningsmæssige ejerskab. I denne konstruktion vil Randers Kommune forventeligt blive en samarbejdspartner for Vejdirektoratet, som vil kunne gennemføre samtlige faser i fasemodellen hurtigere og mere smidigt, end hvad der er muligt i en kommunal kontekst.

Udover en egentlig anlægslov er det også muligt at få et delvist tilskud fra staten. Dette kan eksempelvis være gennem den nyligt fremlagte Klimatilpasningsplan II, der afsætter 14,9 mia. kr. til medfinansiering af klimatilpasningsprojekter. Planen giver staten mulighed for at finansiere op til 85% af anlægsinvesteringerne i konkrete klimatilpasningsprojekter. Adgang til disse midler kræver, at Randers Kommunes projekt ("Klimabåndet" og Klimabroforbindelsens dæmning over det nordlige havnebassin) bliver udpeget blandt en lang række øvrige projekter på nationalt plan. Herudover er der også mulighed for, at Vandmiljø Randers delvist kan medfinansiere den del af Klimabroen, som indgår i klimasikringen af Randers Midtby. Forvaltningen er i dialog med Vandmiljø Randers i forhold til at afdække denne mulighed nærmere.

Der er ikke økonomiske konsekvenser ved denne sag, idet udgifterne frem til igangsætning af selve MKV'en foreslås finansieret inden for eksisterende anlægsbevillinger til forundersøgelser af Klimabroen.

Når den tilknyttede bygherrerådgiver har udarbejdet forslag til detailbudget for fase 2 (herunder behov for interne og eksterne ressourcer), fremsendes en ny sag med ansøgning om bevilling til disse udgifter. Udgifterne forudsættes finansieret inden for den eksisterende opsparring til Klimabroen.

## **Bilag**

Klimabroen - redegørelse for finansieringsmulighederne

Appendix\_Scenarieberegninger\_v2

oversigtskort

Trafikmodelberegninger\_Klimabroen\_BilagsNotat\_v1

## Punkt 63: Opstart af projekt Fremtidens Fjernvarme

13.03.01-P19-2-26

### Resumé

*Verdo har fremlagt projektet "Fremtidens Fjernvarme, strategisk analyse for Randers og omegnsbyer". Strategien viser vejen mod en grøn og fremtidssikret varmeproduktion, hvor man ønsker at etablere ny produktionskapacitet. Der satses primært på en el-baseret varmeproduktion i kombination med store akkumuleringstanke, som grundlag for fremtidens varmeproduktion.*

*Strategien har samfundsmæssig interesse, da den forener en fremtidssikret lokal varmforsyning med muligheden for byudvikling og klimatilpasning i Randers midtby.*

*Strategien lægger op til, at der bygges ny varmeproduktion på en anden bynær lokalitet, og at der etableres egen elproduktion f.eks. i form af bynære vindmøller. Det eksisterende kraftvarmewærk på havnen nedrives, når den nye varmeproduktion er sat i drift.*

*Fremtidens varmeproduktion vurderes af Verdo til at være mest priseffektiv ved brug af el, gerne fra egne bynære vindmøller. Varmeproduktion baseret på el i kombination med store akkumuleringstanke vurderes at skabe en langsigtet forsynings- og prisstabilitet, så der i fremtiden er en grøn og konkurrencedygtig varmforsyning til fjernvarmeforbrugerne.*

*Der skal tages stilling til, om Randers Kommune på baggrund af Verdos strategi, Fremtidens Fjernvarme, skal indgå i et forberedende projektarbejde, med henblik på en senere igangsætningssag for planlægningen af projektet.*

### Indstilling

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

1. at forvaltningen gives bemyndigelse til konkret dialog og projektudvikling med Verdo, med henblik på udarbejdelse af projektmateriale til en politisk igangsætningssag af planlægningen.

### Beslutning

Indstilles godkendt.

### Sagsfremstilling

Verdo har fremlagt projektet "Fremtidens Fjernvarme, strategisk analyse for Randers og omegnsbyer". Strategien viser vejen mod en grøn og fremtidssikret varmeproduktion, hvor der ønskes etableret ny produktionskapacitet på en anden bynær lokalitet. Der satses primært på en varmeproduktion baseret på el i kombination med store akkumuleringstanke, som grundlag for fremtidens fjernvarmeproduktion. Det eksisterende værk på havnen nedrives når den nye varmeproduktion er sat i drift.

En omlægning af varmemærket i Randers kræver grundig forberedelse.

Verdo har brug for en direkte dialog med Randers Kommune for at gennemgå mulighederne og udfordringerne i projekterne, før der udarbejdes egentlige projektbeskrivelser, som kan ligge til grund for en igangsætning af planlægningen og senere varmeprojektforslag.

#### Udvalgsbehandlinger.

Sagen forlægges både miljø- og teknikudvalget og erhvervs- og planudvalget.

Miljø- og teknikudvalget behandler sagen, da omlægningen af varmemærket forudsætter godkendelse af projektforslag omfattet af varmforsyningsloven.

Erhvervs- og planudvalget behandler sagen, da omlægningen af varmemærket forudsætter godkendelse af et eller flere kommuneplantillæg og lokalplaner for at kunne realiseres.

## **Hovedindhold i strategien fremtidens fjernvarme:**

Strategien indeholder 3 hovedelementer:

1. Bygning af ny varmeproduktion på en anden bynær lokalitet inkl. røromlægninger i gadenettet og nye akkumuleringstanke.
2. Etablering af egen elproduktion, gerne som bynære vindmøller.
3. Nedrivning af det gamle kraftvarmeværk på havnepieren.

De tre delelementer i strategien er indbyrdes afhængige af hinanden. Bygningen af ny varmeproduktion skal være gennemført inden man kan påbegynde nedrivning af det gamle værk på havnen.

Etableringen af egen elproduktion har betydning for hvilken type varmeproduktion man vælger på det nye værk. Egen elforsyning fremfor kollektiv elforsyning har direkte indflydelse på den fremtidige varmepris for varmekunderne. Der kan være behov for at supplere med et biomasseværk ved brug af kollektiv elforsyning.

## **Byrådets inddragelse i projektet:**

Byrådets indflydelse på etablering af ny varmeproduktion i Randers er afgørende og er i hovedtræk:

1. Bemyndigelse til dialog med Verdo om projektbeskrivelser for ny varmeproduktion og ny elproduktion jf. bilaget Fremtidens fjernvarme,
2. igangsætning og behandling af planlægning for ny varmeproduktion,
3. behandling af projektforslag for varmforsyning,
4. igangsætning og behandling af planlægning for ny elproduktion,
5. igangsætning og behandling for planlægning for nedrivning af eksisterende varmeværk.

Byrådet vil med en overordnet accept af Verdos strategi, løbende hen over de næste mange år blive forelagt igangsættelser, forslag, offentlige høringer, og behandling af kommuneplantillæg, lokalplaner og varmeprojektforslag.

## **Nyt varmeværk:**

Etablering af et nyt varmeværk vil kræve et kommuneplantillæg og en ny lokalplan. Planlægningen skal formodentligt miljøvurderes og kræver derudover forudgående myndigheds- og tidsplaner. Byrådet vil på baggrund af en kommende projektbeskrivelse senere skulle igangsætte planlægningen for et eller flere nye kommuneplantillæg og en eller flere lokalplaner.

## **Varmeprojektforslag:**

Omlægningen af varmeværket kræver et godkendt varmeprojektforslag, hvor der gives tilladelse til etablering af ny varmeproduktion. Varmeprojektforslaget skal opfylde kravene i varmforsyningsloven, som Verdo som forsyningselskab er omfattet af. Projektforslaget vil blive fremlagt for byrådet til godkendelse.

## **Egen el-produktion:**

Det anbefalede fremlagte scenarie indeholder bynære vindmøller ejet af Verdo. Dermed sikres, at leverancen af el til varmeproduktion ikke er underlagt el-markedets almindelige prisudsving. Varmekunderne skal alene betale etableringsomkostninger og driftsudgifter til vindmøllerne.

Forslaget om bynære vindmøller vil give varmekunderne et fælles ejerskab over vindmøllerne, og samtidigt sikre dem en mere stabil varmepris. Bliver det ikke muligt at etablere bynære vindmøller skal varmen produceres på el fra det kollektive elnet, hvilket vil resultere i mere ustabile varmepriser, da dagsprisen på el vil få direkte indflydelse på varmeprisen.

I scenariet med el fra det kollektive net, kan der suppleres med varmeproduktion fra biomasse.

## **Nedrivning af værket på havnen.**

Nedrivningen af kraftvarmeværket på havnen vil først kunne påbegyndes, når der er etableret ny varmeproduktion et andet sted. Forbrugerne skal dagligt forsynes med varme indtil et nyt værk kan erstatte varmeproduktionen på havnen,

hvilket reelt afgør hvornår man kan påbegynde nedrivningen.

Værket på havnepieren er oprindeligt bygget som kulfyret kraftvarmeværk og en nedrivning vil formodentligt kræve en nedrivningslokalplan,

Da værket er stort og ligger midt i byen ved Gudenåen og fjorden skal nedrivningen miljøvurderes, så der i god tid bliver taget hånd om de mulige miljøpåvirkninger af nærmiljøet i forbindelse med nedrivningen.

### **Tidsplan**

Planlægningen og realisering af projektet er omfattende for alle involverede parter og løber over tre byrådsperioder. Realisering af strategien vil skabe en markant og synlig forandring i Randers. Derudover vil projektet bane vejen for ny byudvikling og klimatilpasning af Randers by.

Projektet kræver kontinuitet og samarbejde imellem Verdo og byrådet over de næste ti år. Forvaltningen, Verdo og deres eksterne rådgivere vil skulle arbejde tæt sammen over lang tid for at tilvejebringe det nødvendige materiale til byrådets behandling af de enkelte delelementer i strategiens realisering.

Selve koordineringen af myndighedsarbejdet internt i forvaltningen og eventuelle statslige tilladelser vil i sig selv være en stor opgave at få tilvejebragt. Myndigheds- og tidsplan skal være gennemarbejdet første gang inden fremlæggelse af en projektbeskrivelse for byrådet.

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen. Projektet forudsætter dog tæt dialog over en årrække og omfattende myndighedsbehandling. Når der er sket en konkretisering af projektets faser og indhold, kan der dannes et tydeligere billede af, hvilke afledte myndighedsressourcer, der vil være behov for. I den forbindelse fremsendes en ny sag med ansøgning om bevilling til disse udgifter. Udgifterne forudsættes finansieret inden for rammen afsat til Flodbyen.

Verdo er et A.m.b.a. forsyningsselskab efter hvile-i-sig-selv-princippet, og selskabet har mulighed for at søge kommunegaranti til realisering af projekterne. Verdo har ikke taget stilling til, om man ønsker at søge kommunegaranti hos byrådet, men det er en mulighed som indgår i Verdos samlede projektudvikling. En evt. kommunal garantistillelse vil i givet fald omfatte garantiprovision til Randers Kommune.

### **Bilag**

6690-strategisk-analyse-randers\_16-12-2025\_web

# Punkt 64: Indkaldelse af ideer og forslag til tematillæg om Vedvarende Energi (VE)

01.02.15-P15-2-25

## Resumé

*Fremtidens energisystem og placeringen af nye energianlæg kræver en overordnet planlægning, hvor planerne Energistrategi Randers, Klimasvar Randers 2045, Den Grønne Trepert og Klimaplan Randers 2045 tænkes sammen. Dette gøres mest hensigtsmæssigt i et samlet tematillæg til kommuneplanen, så der skabes et fælles afsæt for fremtidens energisystem med direkte virkning for kommunens fremtidige planer og afgørelser.*

*Forvaltningen foreslår derfor, at der i stedet for en tidligere foreslået energiplan udarbejdes et tematillæg til kommuneplanen vedrørende vedvarende energi. Tillægget skal udgøre grundlaget for placeringen af fremtidens nye energianlæg, og skal indeholde en revision af retningslinjerne, udpegning af negativ- og mulighedszoner, samt evt. udpegning af områder til f.eks. pyrolyse- og biogasanlæg.*

*Tematillægget vil følge den normale proces for kommuneplantillæg med indkaldelse af ideer og forslag, igangsætning, politisk behandling af forslag til kommuneplantillæg, offentlig høring og endelig vedtagelse, inklusive miljøvurdering af planlægningen.*

*I denne dagsorden skal det besluttes, om der skal igangsættes en udarbejdelse af tematillægget for vedvarende energi, og om der skal indkaldes ideer og forslag til planlægningen.*

## Indstilling

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

1. at udvalget beslutter, om indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg igangsættes.
2. at udvalget beslutter, om planlægningen igangsættes

## Beslutning

Indstilles godkendt

## Sagsfremstilling

Forvaltningen vil med et tematillæg til kommuneplanen for vedvarende energi, udarbejde et samlet forslag som indeholder alle kendte energisystemer, og bruge viden fra Aalborg Universitets rapport Klimasvar Randers 2045 og Energistrategi Randers, så kommuneplanen i et samlet tematillæg revideres til fremtidens energisystem.

Rapporten Klimasvar Randers 2045 fra Aalborg Universitet indeholder en gennemregnet model med flere scenarier for fremtidens energisystem, hvor Randers Kommune i 2045 kan være selvforsynende med grøn energi og hvor den fossile energi kan være udfaset. For at selvforsyning i 2045 er muligt skal der justeres i kommuneplanen for eksisterende og nye energianlæg i Randers Kommune, så den er forberedt til fremtidens grønne energisystem.

Tematillægget vil blandt andet indeholde en revision af retningslinjerne, udpegning af negativ- og mulighedszoner, samt nye udpegninger af kommuneplanrammer:

- revision af retningslinjerne i kommuneplanen for de enkelte anlægstyper.
- en negativ zone udpeget på kort, hvor det ikke er muligt at planlægge for den valgte anlægstype, og
- en mulighedszone udpeget på kort, hvor det konkrete projekt vurderes fra sag til sag på baggrund af den konkrete ansøgning.
- udpegning eller revision af kommuneplanrammer til pyrolyseanlæg, da der er et lovkrav og en national interesse.
- udpegningerne af kommuneplanrammer til akkumuleringstanke til varmeværkerne.

Ved at udpege negativ- og mulighedszoner vil byrådet stadig kunne styre udviklingen og hastigheden for nye energianlæg, da det enkelte anlæg forsat vil kræve en igangsættings sag i byrådet ved udarbejdelse af en lokalplan. Tematillægget til kommuneplanen bør indeholde følgende anlægstyper:

- Akkumuleringstanke: Forberede varmeværkers kommuneplanrammer til akkumuleringstanke samt nye retningslinjer.
- Store varmepumper: Arealer til store varmepumper til fjernvarme, samt nye retningslinjer.
- Varmeforsyning: Revision af udpegede forsyningsområder for kollektiv varme og revision af retningslinjer.
- CO2 Lager: Udpegning på kort af CO2 lager og nye retningslinjer.
- PTX-anlæg: Udpegning på kort af negative zoner og nye retningslinjer.
- Geotermi: Udpegning af negative zoner på kort og nye retningslinjer.
- Store Batterier: Udpegning på kort af negativzoner, og nye retningslinjer.
- Biogasanlæg: Udpegning på kort af negativzoner for biogasanlæg, og revision af retningslinjer.
- Pyrolyseanlæg: Udpegning på kort af negativzoner, samt revision af retningslinjer for pyrolyseanlæg.
- Solceller - El: Udpegning på kort af negativzoner for solceller som markanlæg, og revision af retningslinjerne for solceller, både mark- og taganlæg.
- Solfangere – Vand: Udpegning på kort af negativzoner for solfangere som markanlæg, og revision af retningslinjer for solfangere, både mark- og taganlæg.
- Vindmøller: Udpegning på kort af negativzoner for vindmøller over 25 meter, og revision af retningslinjer for alle typer af vindmøller.

Forvaltningen indstiller at planlægning igangsættes, så der fremadrettet vil være en større sammenhæng imellem de enkelte anlægstyper og deres indbyrdes samspil og synergi i opbygningen af et selvforsynende energisystem frem mod 2045.

### **Baggrund**

Baggrunden for tematillægget til kommuneplanen skal findes i kombinationen af Kommuneplan 2025, Energistrategi Randers, Klimasvar Randers 2045, Den Grønne Trepert og Klimaplan Randers 2045. De har alle indflydelse på kommunens mulighed for at blive selvforsynende med energi i fremtiden, da de forholder sig til arealforbrug, arealanvendelse, energianlæg, energiproduktion og energi- og ressourceforbrug.

Med et samlet tematillæg til kommuneplanen tænker man planerne sammen og sikrer et fælles afsæt for fremtidens energisystem, så det har direkte virkning i kommunens fremtidige planer og afgørelser.

De enkelte planer og rapporter bidrager med delemner der er relevant til et samlet tematillæg, og er i hovedtræk følgende:

Kommuneplan 2025 indeholdt ikke en revision af vedvarende energi, da det blev fravalgt grundet arbejdet med den grønne trepart, som flytter rundt på anvendelse af store arealer i Randers Kommune. Derfor skal vedvarende energi med i tematillægget så kommuneplanen bliver opdateret.

Energistrategi Randers 2045 indeholder principperne for udviklingen af en selvforsynende energiproduktion i Randers Kommune i 2045. Strategien bygger på anbefalinger fra Aalborg Universitets rapport Klimasvar Randers 2045, som viser vejen til et CO2 neutralt samfund i 2045.

Klimasvar Randers 2045 fra Aalborg Universitet er en gennemregnet analyse af energisystemet i Randers Kommune i 2024, og viser i rapportens afsnit 2.6 og 2.7 hvorledes det kan udvikles til et CO2 neutralt selvforsynende energisystem i 2045 for hele Randers Kommune som samfund. Rapportens afsnit 3.1 beskriver derudover 5 mulige scenarier for at dække behovet for elektricitet frem mod 2045.

Grøn Trepert flytter rundt på store arealer og kommer med forslag til større skove og mindre landbrugsareal, og har dermed direkte indflydelse på mængden og typen af biomasse som Randers Kommune selv kan producere, og dermed hvorledes den del af energiselforsyning i 2045 er muligt.

Klimaplan 2045 sætter fokus på forbruget af energi og ressourcer samt recirkulering, og viser vejen for et mindre behov for energiproduktionen og råstoffer.

### **Forhold til kommuneplanen**

Tematillægget vil være en ændring af Kommuneplan 2025, men vil være afgrænset til de temaer som påvirker en selvforsyning af energi i 2045.

Tematillægget vil ikke omhandle skove, landsbyer og landskaber, da det behandles i kommende kommuneplantillæg som skal implementere de tre emner.

Rækkefølgeplanen for ændringerne i Kommuneplan 2025 vil være således. Først vedtages omlægningsplanerne for den grønne trepart, derefter vedtages kommuneplantillægget som implementerer den grønne trepart, og først derefter kan tematillæg for vedvarende energi endeligt vedtages

Beslutningsrækkefølgen er begrundet i arealernes anvendelse. Man finder først de arealer, der skal oversvømmes. Derefter finder man de arealer, der skal være fremtidige skove, så fjordene kan få bedre vandkvalitet. Derefter udpeges bevaringsværdige landskaber, og først derefter ved man, hvilke arealer der kan anvendes til energianlæg i fremtiden.

Det er dog afgørende at planerne udarbejdes parallelt, så den fremtidige anvendelse af arealerne er afstemt og harmoniseret indbyrdes i de enkelte planer.

### **Borgerinddragelse**

Bilaget "indkaldelse af ideer og forslag" er vedlagt dagsorden og skal sikre, at borgerne er med i arbejdet fra starten af, er beviste om mulighederne og udfordringerne i planlægningen, og sikre at ideer og forslag fra lokalområderne kommer frem, inden planlægningsarbejdet går i gang. Derefter vil forslaget komme i offentlig høring, inden byrådet kan behandle den endelige udgave af tematillægget.

Forvaltningen vil i høringsperioden for indkaldelse af ideer og forslag, afholde et borgermøde om realiseringen af vision og mål i Energistrategi Randers. Formålet med borgermødet er at inddrage borgerne i den konkrete realisering af 2045 målet om selvforsyning med energi, så Randers Kommune som samfund arbejder sammen mod klimaneutral i 2045.

### **Miljøforhold**

Planlægningen er omfattet af miljøvurderingsloven og skal miljøvurderes efter reglerne for planer og programmer i form af en miljørapport, som lægges frem sammen med forslag til tematillæg, så miljørapporten vil være en del af den offentlige høring, inden den endelige politiske behandling af tematillægget.

### **Bilag**

Bilaget indkaldelse af ideer og forslag vil blive endelige færdigredigeret med information om f.eks. borgerinddragelsen, inden det fremlægges i offentlig høring på baggrund af byrådets behandling af dagsordenspunktet.

### **Videre proces**

Tematillægget vil følge den normale proces for kommuneplantillæg med indkaldelse af ideer og forslag, igangsætning som er denne dagsorden, og efterfølgende politisk behandling af forslag til kommuneplantillæg, offentlig høring og endelig vedtagelse, inklusive miljøvurdering af planlægningen.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

### **Bilag**

Indkaldelse af ideer og forslag VE tematillæg - April 2026

Randers\_klimasvar\_2045\_resume\_og\_dokumentation

# Punkt 65: For-debat for og igangsætning af planlægning for vedvarende energianlæg ved Overgaard og Sødring

01.02.05-P16-24-25

## Resumé

Randers Kommune afholdt i 2022 en første for-debat for ny udvidelse af området for vedvarende energi ved Overgaard og Sødring. Da ansøger senere ændrede projektet markant, besluttede byrådet at gennemføre en ny for-debat i 2025. Den fornyede for-debat foregik fra august til oktober og omfattede et borgermøde.

For-debatten har resulteret i 133 hørings svar samt to store underskriftsindsamlinger, som der med denne sag samles op på og foreslås behandling af.

Udvalget skal samtidig beslutte, om der skal igangsættes en udarbejdelse af plangrundlag.

## Indstilling

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

1. at forvaltningens forslag til behandling af hørings svar fra den samlede for-debat godkendes
2. at udvalget beslutter om planlægningen igangsættes

## Beslutning

1. at indstilles godkendt.
2. at indstilles forkastet med 1 stemme for og 4 stemmer imod. For stemte Lars Søgaard.

Christian Bach undlod at stemme.

Claus Berggren blev vurderet inhabil i sagen og deltog ikke i sagens behandling. Der vedlægges et notat om vurdering af inhabilitet til sagen.

## Sagsfremstilling

### Sagens baggrund

Igennem mere end to årtier har landområdet Overgaard og Sødring udviklet sig til et centralt område for vedvarende energi (VE).

De første vindmøller blev opstillet omkring år 2000, og området er siden løbende blevet udbygget gennem såkaldt re-powering, hvor ældre vindmøller erstattes af nyere, højere og mere effektive møller. I juni 2018 godkendte byrådet miljøkonsekvensrapport, kommuneplantillæg og lokalplan for udskiftningen af 30 eksisterende vindmøller og 16 nye vindmøller, til vindmøller med en totalhøjde på 150 meter. Senest blev der i 2022 indviet 22 af disse og området bærer nu 46 opstillede vindmøller, hvilket gør det til det største sammenhængende vindmølleområder på land i Danmark.

I 2022 modtog Randers Kommune en ansøgning om yderligere udbygning af området med vedvarende energianlæg. På den baggrund besluttede byrådet på mødet den 12. september 2022 at gennemføre en for-debat, hvor borgere, foreninger og øvrige interessenter kunne indsende idéer og forslag til den efterfølgende planlægning. Ved fristens udløb blev der modtaget 55 hørings svar.

Efter afslutningen af den første for-debat ændrede ansøgerne projektet væsentligt, herunder i forhold til både anlæggenes omfang, højde og sammensætning. Byrådet blev på et temamøde den 10. december 2024, præsenteret for det aktuelle projekt af ansøgerne. På den baggrund besluttede byrådet på mødet den 28. april 2025, at der skulle gennemføres en fornyet for-debat, så borgerne fik mulighed for at forholde sig til et revideret projekt.

Nærværende sag har til formål at afrapportere den fornyede for-debat og give politikerne et samlet overblik over de synspunkter og temaer, der er rejst. På denne baggrund bedes der samtidig om politisk stillingtagen til, om udarbejdelse af plangrundlag for en udvidelse af de vedvarende energianlæg ved Overgaard og Sødring skal igangsættes.

Tidslinje for sagens forløb fremgår af bilag 1.

## For-debat

Den fornyede for-debat har været gennemført i perioden august til oktober 2025, med udsendelse af materiale til knap 600 borgere og foreninger.

Hovedspørgsmålene var:

- Er områdernes størrelse og afgrænsning hensigtsmæssig?
- Hvilke natur-, miljø- og landskabsforhold mener du, at der skal tages særligt hensyn til?
- Hvor mener du, der skal tages særlige hensyn til anlæggenes visuelle påvirkning, og hvordan skal der afskærmes? Hvilke tiltag kan der laves i og omkring områderne, så mennesker, flora og fauna kan få glæde og gavn af projekterne? F.eks. i form af stier eller større biodiversitet?
- Forslag til visualiseringspunkter i miljørapporten?
- Alternative forslag til projekterne og deres udformning, som bør undersøges?

Materiale fra fornyet for-debat (2025), herunder det projekt, der ligger til grund for for-debatten, ses i bilag 2.

## Borgermøde

Som led i for-debatten blev der i Estraden i Havndal afholdt et borgermøde den 25. september 2025 med bred deltagelse af borgere, foreninger, politikere og projektansøgere. Der var et fremmøde af ca. 150 borgere. Formålet med mødet var at informere og præsentere det ansøgte projekt, den kommunale behandlingsproces, kompensationsmuligheder og grøn pulje, samt høste input og bemærkninger fra fremmødte. Derudover var der mulighed for at stille spørgsmål til Randers Kommune og ansøgerne. Der var ikke ønske fra de deltagende om at deltage i den planlagte workshop, men i stedet ønskede man mere tid til spørgsmål og kommentering.

Generelt var borgermødet præget af udtalt uvilje mod det ansøgte projekt med kritik af såvel ansøgere som Randers Kommune. De overordnede emner fra dialogen og spørgsmålene var blandt andet følgende:

1. Negativ påvirkning af lokalområdet, landskabeligt, naturmæssigt, økonomisk og rekreativt m.m.
2. Kompensation
3. Støjpåvirkning samt korrekte måle- og beregningsmetoder herfor
4. Andre placeringsmuligheder
5. Energiforbrug og mangel herpå
6. Demokratisk proces

Emnerne går igen i høringssvarene.

## Høringssvar

På kommunens hjemmeside er der afgivet 133 høringssvar fra 118 forskellige borgere, foreninger, berørte myndigheder og andre interessenter under for-debatten. Et af disse høringssvar omhandler digitale underskrifter fra 738 personer og håndskrevne underskrifter fra 342 personer.

De indkomne høringssvar fremgår af bilag 3.

Høringsnotatet, der er forvaltningens gennemgang og bemærkninger, fremgår af bilag 4.

Høringssvarene vidner generelt om en grundlæggende følelse af afmagt og manglende tillid til både projektansøgerne og kommunen.

Overordnet indeholder høringssvarene følgende:

- Frustration over følelsen af forskelsbehandling mellem borgernes ønsker om tilladelser til at opføre mindre bygninger eller anlæg, der kunne styrke lokalområdet, som der gives afslag på med begrundelse i naturhensyn, og projektet med vedvarende energi, hvor de nu skal tåle anlægstrafik, faldende huspriser, tab af rekreative naturoplevelser og en mistet livskvalitet.
- Udtryk for at en lovning på økonomisk kompensation i forskellige afskygninger virker som en hån.
- Bekymring for de visuelle og miljømæssige konsekvenser, så som støj fra anlæggene og forurening - helt fra anlæggene produceres, mens de producerer strøm og efter de nedtages og skal bortskaffes.
- Angst for at solcellepaneler og vindmøllerne forårsager forurening af grundvand, havvand og livet i jorden – og at både solcellepaneler og vindmøllerne er skyld i drab på fugle og flagermus.

Der er i høringsnotatet (bilag 4) foretaget en grundig gennemgang, opsummering og behandling af de emner, som borgerne har fremført i høringsperioden. Da for-debatten er et led i den helt indledende fase og da der endnu ikke er igangsat planlægning for det ansøgte, har forvaltningen besvaret og kommenteret høringsvarene på et forholdsvist overordnet niveau. Der er i bilag 4 vist en oversigt over de parter, der har afgivet høringsvar.

Under en eventuel udarbejdelse af et forslag til en lokalplan, vil emnerne i høringsvarene blive inddraget og undersøgt. Desuden vil forslaget til lokalplanen blive sendt i offentlig høring, når dette er politisk godkendt. Flere borgere henviser i øvrigt til deres høringsvar til den første for-debat i 2022, som sammen med høringsnotatet blev behandlet på byrådsmødet den 28. april 2025. Høringsvar og høringsnotat fra denne for-debat fremgår af bilag 7 og 8.

### **Projektets indhold**

Det ændrede projekt, som har været i fornyet for-debat, indeholder forhøjelse af 11 eksisterende vindmøller og etablering af hhv. seks nye vindmøller, 300 ha solcellepaneler, et batterianlæg (BESS), et Power-to-X-anlæg, to datacentre og tilhørende anlæg i tilknytning til det eksisterende område med vindmøller ved Overgaard og Sødring. Ansøgerne arbejder kontinuerligt med tilpasning af det samlede projektet. Det seneste materiale er fremsendt i februar 2026, dette er vedlagt som bilag 5. Hvis man sammenholder bilag 2 (materiale fra for-debat) og bilag 5, vil det vise en reduktion af solcellearealet.

Projektområdet omfatter hovedsageligt eksisterende landbrugsjord med de 46 eksisterende vindmøller. Etableringen af de seks nye vindmøller medfører, at fem boliger skal nedlægges.

### **Projektets sammenhæng med øvrig planlægning**

Projektet understøtter både nationale og kommunale klimamål ved at bidrage til reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning og fremme den grønne omstilling. Samtidig styrker det en øget lokal produktion af vedvarende energi forsyningssikkerheden og mindsker afhængigheden af eksterne energikilder.

Planlægningen for projektet ved Overgaard og Sødring skal også ses i sammenhæng med kommunens Energistrategi og Kommuneplan 2025 samt et kommende tematillæg til Kommuneplan 2025 for vedvarende energi i hele kommunen, der i forhold til igangsættelse behandles/blev behandlet på erhvervs- og planudvalget den 9. april 2026.

### **Energistrategi Randers**

Byrådet vedtog i marts 2025 energistrategi Randers. Strategien sætter en retning for energiproduktion i Randers Kommune og vil være fundamentet for beslutninger om omfanget af planlægning for VE anlæg i kommunen. Energistrategiens vision og mål er selvforsyning med energi på en klimaneutral måde i 2045.

De MW som opstilles udover behovet for selvforsyning, vil bidrage til eksport som også er et mål i energistrategien. Hvis elselskaberne ikke umiddelbart har mulighed for at eksportere energien væk fra anlægget, vil et stort energiforbrug eller lagring tæt på anlægget være nødvendigt for at balancere leverancen til det kollektive elnet. For at sikre selvforsyning med energi i kommunen, er der løbende behov for opstilling af vedvarende energi, da kommunen i dag har opstillet 378 MW sol og vind, men de gamle VE anlæg nedtages samtidigt over tid. De anlæg der opsættes i dag, vil formodentligt blive nedtaget i perioden 2050-2055.

Det ansøgte anlæg er således i overensstemmelse med energistrategiens vision, mål og principper, som arbejder for selvforsyning, produktion af grønne brændsler, eksport og elforbrug der kan balancere elnettet. Det ansøgte anlæg opfylder i mindre omfang principperne om lokalt ejerskab og minimering af arealanvendelsen.

### **Tillæg til kommuneplanen**

Da projektområdet i dag kun er delvist udlagt i kommuneplanen, skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

### **Gældende lokalplaner**

Området er delvist omfattet af Lokalplan 644, der udlægger områdets anvendelse til vindmøller og transformestation med tilhørende tekniske anlæg. Det ansøgte projekt kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan. Årsagen er både, at der ønskes nye anvendelser, så som fx solceller - og derudover at den gældende lokalplan ikke tillader vindmøllehøjder på de ansøgte 180 meter. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

## Miljøvurdering

Planlægningen skal jfr. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, miljøvurderes, da planerne udarbejdes inden for energi. Miljørapporten vil blive sendt i høring samtidig med planforslagene.

## Ordninger vedrørende Vedvarende Energi (VE)

Folketinget har gennemført flere tiltag for at kompensere værditab for ejendomme i nærheden af vedvarende energianlæg. Det er værditabsordningen, salgsoptionsordningen og VE- Bonusordningen. Formålet med de tre ordninger er at sikre naboerne får compensation, mulighed for salg eller en løbende bonus, ved etablering af vedvarende energi i nærhed til ejendomme. Da ordningerne er obligatoriske og administreres af Energistyrelsen, gælder de også for dette projekt. Derudover kommer Grøn Pulje, der er en ordning, der udløses, når der etableres nye vedvarende energianlæg som vindmøller eller solceller i en kommune. Ordningen skal skabe lokal værdi i de områder, der bliver påvirket af VE-projekter.

## Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## Bilag

Bilag 1\_Tidslinje for sagens forløb

Bilag 2\_Fordebathæfte

Bilag 3\_De indkomne bemærkninger\_fordebat 2025\_Overgaard

Bilag 4\_Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved foroffentlighed i 2025 ved fordebat 2025

Bilag 5\_Revideret ansøgning efter fordebat, februar 2026

Bilag 6\_Ansøgernes bemærkninger til høringssvar

Bilag 7\_De indkomne bemærkninger\_fordebat 2022\_Overgaard

Bilag 8\_Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved foroffentlighed i 2022

Inhabilitetsvurdering - Claus Berggren - solceller ved Overgaard Gods.pdf

# Punkt 66: Overordnet politisk stillingtagen til, om vedvarende energiprojekter ved Purhus og Dalbyneder fortsat skal indgå i Randers Kommunes planlægningsarbejde

01.02.05-P16-16-22

## Resumé

Randers Kommune har over en årrække modtaget ansøgninger om etablering af større vedvarende energiprojekter, herunder ved Purhus og Dalbyneder. Byrådet besluttede den 12. september 2022 at udvælge tre ansøgninger til den indledende planproces og at gennemføre fordebat med indkaldelse af idéer og forslag.

Projekterne har efterfølgende været behandlet politisk i flere omgange, men der er ikke truffet beslutning om udarbejdelse af konkrete planforslag, og der foreligger derfor hverken forslag eller udkast til kommuneplantillæg eller lokalplaner. Byrådet besluttede på møde den 28. april 2025, at planlægningen for de to vedvarende energiprojekter skulle afvente planlægningen for Grøn Trepert. Projektet for Overgaard og Sødring blev sendt i fornyet fordebat og behandles derfor i en særskilt sag.

Forvaltningen ønsker en politisk afklaring af, om projekterne fortsat skal holdes i bero og afvente kommuneplantillægget for Grøn Trepert.

## Indstilling

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

1. at projektet i Dalbyneder skal afvente arbejdet med kommuneplantillæg for Grøn Trepert og fortsat prioriteres
2. at projektet i Purhus skal afvente arbejdet med kommuneplantillæg for Grøn Trepert og fortsat prioriteres

## Beslutning

1. at indstilles forkastet med 3 stemmer for og 4 stemmer imod. For stemte Claus Berggren, Lars Søgaard og Christian Bach.
2. at indstilles godkendt med 5 stemmer for og 2 stemmer imod. Imod stemte Henrik Hove og Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

#### Purhus

Randers Kommune modtog i 2022 en ansøgning om etablering af et større vedvarende energianlæg ved Purhus, som første gang blev politisk behandlet på byrådsmødet den 12. september 2022, hvor byrådet besluttede at gennemføre en fordebat.

Projektet blev senere drøftet på temamøder i byrådet den 1. november 2023 og den 10. december 2024, hvor ansøger præsenterede et revideret projektmateriale.

#### Dalbyneder

Dalbynederprojektet blev første gang behandlet politisk i byrådet den 1. februar 2022 som del af det større samlede VE område ved Overgaard og Sødring. Byrådet blev på et temamøde den 10. december 2024 præsenteret for det aktuelle projekt af ansøgerne. Seneste behandling fandt sted den 28. april 2025, hvor byrådet tog stilling til et revideret projektmateriale og høringssvar, og hvor det blev besluttet at udskille Dalbyneder som selvstændigt projekt.

I forbindelse med de tidligere politiske behandlinger blev det på byrådsmødet den 28. april 2025 besluttet, at stillingtagen til begge sager afventer arbejdet med den grønne trepart, hvilket udmøntes ved det kommende kommuneplantillæg for Grøn Trepert. Tematillægget for Grøn Trepert behandler dog ikke muligheder for VE-anlæg, dette sker i det tematillægget for energi (VE), som blev besluttet udarbejdet i forlængelse af byrådets vedtagelse af energistrategien.

## Projekternes status på et overordnet niveau

Projektet ved Purhus omfatter et solcelleanlæg med mulighed for energilagring på et areal på ca. 565 ha. Der foreligger ingen planforslag på nuværende tidspunkt, men kommuneplantillægget er igangsat med fordebat forud for planlægningen. Ansøgningsmaterialet er vedlagt som bilag 1.

Projektet ved Dalbyneder omfatter et solcelleanlæg, som tilsvarende forudsætter ny planlægning. Der er ikke udarbejdet planforslag, og ingen tekniske eller miljømæssige vurderinger er påbegyndt, da dette forudsætter politisk beslutning om realisering. Tilsvarende projektet ved Purhus, er der også ved Dalbyneder igangsat kommuneplantillæg med fordebat. Ansøgningsmaterialet er vedlagt som bilag 2.

Det er i denne sag ikke forudsat, at udvalget forholder sig til projekternes indhold, udformning eller detaljer.

## Stillingtagen til de tidligere prioriterede vedvarende energiprojekter

Idet fordebatten for Overgaard og Sødring nu afrapporteres, herunder en stillingtagen til igangsætning af planlægningen, skal der ligeledes tages stilling til om de to øvrige prioriterede projekter fortsat skal være prioriterede. Det skal besluttes, om projekterne fortsat skal holdes i bero og afvente det videre arbejde med kommuneplantillægget for Grøn Trepert, imens forvaltningen fortsætter dialogen med ansøgerne, eller om projekterne ikke længere ønskes prioriteret. For begge projekter gælder, at så længe de er prioriteret, vil de afvente kommuneplantillægget. Forvaltningen vil herefter fremlægge sager om igangsætning af lokalplanlægning. Såfremt projekterne på sigt realiseres, vil de være omfattet af de statsligt administrerede ordninger for vedvarende energi, herunder værditabsordningen, salgsoptionsordningen, VE bonus og Grøn Pulje.

## Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## Bilag

Bilag 1\_Ansøgning Dalbyneder

Bilag 2\_Ansøgning Purhus

# Punkt 67: Igangsætning af planlægning for en badesø på Nordre Fælled

01.02.05-G01-2164-24

## Resumé

*Randers Kommune ønsker at etablere en større rekreativ badesø med tilhørende faciliteter på Nordre Fælled i den nordlige del af Randers. Projektet skal styrke friluftslivet, understøtte bynære natur- og oplevelsesmuligheder og fungere som et centralt rekreativt omdrejningspunkt for både byens borgere og besøgende.*

*Der er gennemført geotekniske og miljømæssige undersøgelser, som viser, at området er egnet til formålet. På denne baggrund har forvaltningen modtaget en ansøgning om igangsætning af planlægningen for et samlet projekt.*

*Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan, hvorfor udvalget skal beslutte, om udarbejdelse af plangrundlag igangsættes.*

## Indstilling

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

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

Randers Kommune ønsker at etablere en større rekreativ badesø med tilhørende faciliteter på Nordre Fælled, et tidligere militært øvelsesterræn, som i dag ejes af Naturstyrelsen. Projektet skal styrke friluftslivet, understøtte bynære natur- og oplevelsesmuligheder og fungere som et centralt rekreativt omdrejningspunkt for både byens borgere og besøgende.

Der er gennemført geotekniske og miljømæssige undersøgelser, som viser, at området er egnet til formålet.

Forvaltningen har i forlængelse af de politiske beslutninger om at afsætte penge til projektet, modtaget en ansøgning om at etablere badesøen med tilhørende faciliteter på Nordre Fælled. Ansøgningen findes i bilag 1.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan, hvorfor udvalget skal beslutte, om udarbejdelse af plangrundlag igangsættes.

Nordre Fælled har store naturmæssige kvaliteter, og anvendes allerede i dag af offentligheden som et bynært, rekreativt areal. Badesøen skal ligge i den sydlige del af området.

Projektforslaget indeholder en badesø på 6 ha med varierende dybder, stisystemer, et fællesskabshus, kiosk/café, omklædning, toiletfaciliteter og depot. Ved søen opføres badebroer, opholdszoner og evt. sauna. Den betydelige mængde jord, der opgraves i forbindelse med etableringen af badesøen, skal ikke anvendes til en traditionel udjævning af terrænet. I stedet indgår den som et aktivt greb i områdets landskabsbearbejdning, hvor jorden formes til større, sammenhængende terrænelementer på op til ca. 20 meters højde. Tanken er, at de nye terrænelementer skal tilføre området flere aktivitetsmuligheder, herunder udsigtpunkter og steder til vinter- og bevægelsesaktiviteter.

Adgangen til området sker i dag via stier fra Nordre Fælledvej og Kompagnivej/Gl. Jenumvej. Et mindre areal til parkering forefindes ved Myretuen ved den sydlige indgang til området samt langs Nordre Fælledvej ved den nordlige indgang til området. Det forventes, at der skal etableres ca. 50 nye parkeringspladser inden for lokalplanens område.

## Lokalplanen

En mindre del af området er omfattet af lokalplan 619 Langvang, der udlægger området til offentlige formål, beredskabsgård, erhverv og rekreative formål. Denne mindre del vil blive omfattet af den nye lokalplan, så området opleves som en helhed.

Den nye lokalplan skal fastlægge anvendelsen til rekreative formål, herunder badesø, bygninger og landskabsbearbejdning. Den skal samtidig sikre en arkitektonisk og landskabelig helhed, tydeliggøre adgangsforhold fra omkringliggende veje og stier, sikre tilgængelighed og tage hensyn til både naturbeskyttelse og kulturhistoriske elementer såsom eksisterende stiforløb og områder omfattet af §3-beskyttelse.

Planen skal også fastlægge principper for materialer, farver, inventar, belysning og wayfinding og angive, hvordan parkering, nye stiforbindelser frem mod badesøen og interne adgangsveje for redningskøretøjer, drift og vedligehold etableres, så naturen skånes bedst muligt.

Lokalplanområdet skal forblive i landzone og skal overordnet indpasses i en større rekreativ sammenhæng med Naturstyrelsens øvrige arealer.

Se i øvrigt startredegørelsen, bilag 2, hvori der yderligere redegøres for bl.a. projektet, afgrænsning af det berørte område, de relevante planmæssige rammer og centrale opmærksomhedspunkter.

### **Kommuneplantillægget**

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.07.R.2 – Nordre Fælled (rekreative formål til offentlige fritidsformål som bypark, grønt område o.l.). Der må ikke opføres ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme vedr. bebyggelse og der skal derfor udarbejdes kommuneplantillæg, der giver mulighed for de ønskede bygninger og faciliteter i forbindelse med badesøen.

### **Miljøforhold**

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

### **Randers Kommunes Arkitekturpolitik og forvaltningens anbefaling**

Der skal i en videre planlægning redegøres for, hvordan projekter forholder sig til Arkitekturpolitikens 3 mål: Forstå Helheden, Styk Stedet, og Skab Livskvalitet.

Indledningsvis skal der fokuseres på den helhed, som projektet skriver sig ind i.

De umiddelbare opmærksomhedspunkter i den videre planlægning bør være:

- Jordbalance
- Bevaring af bærende værdier
- Trafikhåndtering og tilgængelighed
- Balance mellem naturinteresser og den forventede, øgede brug af området.

Og samtidig er det vigtigt, at der i planlægningen er fokus på at sikre følgende:

- Hensigtsmæssig placering - og omhu ved formgivning - af den jord der bortgraves
- Bygningers arkitektoniske udtryk
- At parkeringspladser fremstår uformelle og underordner sig stedets karakter.

### **Betydning for anden igangværende lokalplanlægning**

Hvis planlægningen igangsættes, vil det have betydning for anden igangværende planlægning, da projektet vedrørende badesøen har en forholdsvis stram tidsplan. Igangsætningen medfører, at der skal flyttes ressourcer i forvaltningen, hvilket vil betyde, at den påvirkede planlægning vil blive forsinket eller udskudt.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

## **Bilag**

Bilag 1\_Anmodning om igangsætning af planlægning.pdf

Bilag 2\_Startredegørelse

# Punkt 68: Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers

01.02.05-P16-35-25

## Resumé

Den 29. januar 2026 godkendte erhvervs- og planudvalget forslag til Lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers til offentlig høring.

Lokalplanen giver mulighed for at afholde festival og andre kulturelle events på arealet samtidig med, at naturindholdet bevares.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Udvalget skal beslutte, om forslaget skal vedtages endeligt.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes, og
2. at forslag til Lokalplan 764 vedtages endeligt uden ændringer

## Beslutning

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Den 29. januar 2026 godkendte erhvervs- og planudvalget forslag til Lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers. Planforslaget, som har været i høring, kan ses i bilag 1.

Lokalplan 764 muliggør, at området overordnet fastholdes og styrkes som primært rekreativt område med mulighed for lejlighedsvis afholdelse af events og arrangementer såsom motionsløb, sidste skoledag, koncerter og festivaler som Blå Sol med videre. Nordre Fælled kan dermed stadig anvendes til friluftaktiviteter som den daglige tur med hunden, løbeturen eller andre hverdagsaktiviteter som bidrager til livskvalitet og sundhed.

Disponeringen af lokalplanområdet som en kombination af rekreativt naturområde og lokation for større og mindre events tager udgangspunkt i områdets eksisterende natur- og landskabskvaliteter samt de eksisterende vej- og stianlæg.

Der har ikke været afholdt borgermøde.

## Høringssvar og forslag til ændringer

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 2. februar 2026 til den 2. marts 2026.

Der indkom et høringssvar, der kan ses i bilag 2. Høringssvaret omhandler et ønske om, at området rengøres efter arrangementer, da der er mange vilde dyr i området. Herudover påpeges det, at arrangører af events bør sørge for, at besøgende ikke parkerer på Kompagnivej, der er en privat boligforeningsvej, skiltet som legegade, og hvor der skal være adgang for hjemmehjælp, brand, redning og beboere.

Høringssvaret medfører ikke forslag til ændringer i planforslaget ved den endelige vedtagelse, da lokalplanen ikke kan pålægge brugere af et område en bestemt adfærd (oprydning) eller regulere forhold udenfor lokalplanens afgrænsning (parkering). Begge forhold vil dog indgå i den aftale som event-arrangører og områdets ejer (Naturstyrelsen) udfærdiger for hvert event.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af nogle parkeringspladser indenfor området. De kan dog ikke dække behov for parkering ved større events. Festivalen Blå Sol har løst udfordringen i forhold til deres arrangement og tilbyder shuttlebus-kørsel til og fra omgivende parkeringspladser.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## **Bilag**

Bilag 1 Forslag til Lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers

Bilag 2 Høringssvar

# Punkt 69: Byudvikling nord for Nordskellet - behandling af høringsvar til forslag til Kommuneplan 2025

01.02.05-G01-2026-23

## Resumé

*I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025 har Birch Ejendomme indsendt et høringsvar vedrørende et areal nord for Nordskellet.*

*Forvaltningen har været i dialog med Birch Ejendomme igennem en længere periode, om det pågældende areal. Ansøger har endnu ikke kunne præsentere et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Sagen lægges derfor frem til principiel stillingtagen, da der er tale om et ønske om en væsentlig ændring af Kommuneplanen.*

*I denne sag skal høringsvaret til forslag til Kommuneplan 2025 derfor behandles. Høringsvaret omhandler fordelingen af boligtyper, boligantal for området og grundstørrelser.*

*Forvaltningen anbefaler ikke, at høringsvaret imødekommes, da det vil begrænse muligheden for at udlægge andre nye boliggrammer eller betyde, at allerede eksisterende boliggrammer ville skulle tages ud af Kommuneplanen og der vil ske en væsentlig fortætning af boligområdet.*

## Indstilling

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

1. at høringsvaret ikke imødekommes, og byrådet fastholder sin tidligere beslutning for rammeområderne 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.R.13 samt grundstørrelserne i området.

## Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, den 29. januar 2026, punkt 21:

Sagen udsættes til udvalgsrådet i april.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Beslutning

Indstilles forkastet med 1 stemme for og 5 stemmer imod. For stemte Merete Bak Laustsen.

Christian Bach undlod at stemme.

Udvalget besluttede, at der tilføjes et nyt, tilrettet bilag fra Birch Ejendomme til sagen.

## Sagsfremstilling

Byrådet har d. 28. april 2025 godkendt forslag til Kommuneplan 2025 og den 28. oktober 2025 endeligt vedtaget Kommuneplan 2025. Forslaget var i offentlig høring og udover de høringsvar, der er behandlet i selve kommuneplansagen, er der kommet et høringsvar fra Birch Ejendomme vedrørende arealet nord for Nordskellet. Dette høringsvar blev behandlet særskilt på samme møde den 28. oktober 2025, hvor det blev sendt retur til forvaltningen. Se bilag 4 for en oversigt over tidligere politiske behandlinger af denne konkrete sag.

Denne sag vedrører behandling af det specifikke høringsvar. Birch Ejendomme har haft et ønske om at få behandlet projektet politisk, da der har været dialog om boligfordeling og -antal, uden at ansøger er kommet frem til et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Der er derfor behov for politisk stillingtagen for at komme videre i sagen.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at Birch Ejendommens ønsker imødekommes, for hvad angår:

- En forøgelse af antal boligenheder inden for rammerne i forhold til de tidligere beslutninger i byrådet.
- En ændring i Kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser i forhold til de tidligere beslutninger i byrådet.

Projektforslaget indeholder flere forhold, som forvaltningen ser positivt på at arbejde videre med. Birch Ejendomme har f.eks. udarbejdet et forslag til en overordnet struktur for området, hvor den rekreative kommuneplanramme revideres, så

den placeres midt i området som en øst-vestgående korridor. Derudover foreslås en dagligvarebutik, placeret på hjørnet mellem Nordskellet og Højmarksvej, samt areal til offentlige formål i områdets etape 4.

Det har ikke været muligt at indarbejde rammeændringerne i forbindelse med Kommuneplan 2025 pga. timing af projektet og kommuneplanens proces. En ændring af rammernes udformning og placering som foreslået, kan derfor kun ske med et kommuneplantillæg.

Forvaltningen har efter vedtagelsen af Kommuneplan 2025 opdaget, at der i restrummelighedsopgørelsen er byttet rundt på arealerne til rammerne, 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.B.25, i det beregningerne er lavet. Dette er yderligere beskrevet i bilag 1, der er vedlagt til denne sag.

Forvaltningen anbefaler, at dette justeres i forbindelse med Tematillæg for byudvikling, hvor det er politisk besluttet at der skal kigges på den samlede byudvikling i hele kommunen. Forvaltningen finder fortsat ingen saglig begrundelse for, at der netop i dette område frem for andre byudviklingsområder skal gives mulighed for flere boligenheder i kommuneplanrammerne, end der er redegjort for i Kommuneplanen. Det samme gør sig gældende for ønsker om fravigelse af Kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser.

Nedenfor fremgår forvaltningens vurdering af Birch Ejendomes ønske om at øge det mulige boligantal med 126 boligenheder i de pågældende kommuneplanrammer.

### **Resume af høringssvar til Kommuneplan 2025**

Birch Ejendomme fremsendte et høringssvar vedrørende forslag til ændringer i kommuneplanrammerne 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.R.13, i forbindelse med den offentlige høring af kommuneplanen i 2025.

Af høringsbrevet fremgår det, at Birch Ejendomme ønsker, at ovennævnte kommuneplanrammer revideres, så der gives mulighed for at etablere flere boligenheder på arealerne. Konkret ønskes der tæt-lav boligbebyggelse i den sydlige ramme, mens området nord for ønskes anvendt til åben-lav boligbebyggelse.

Birch Ejendomme anfører i høringssvaret, at Kommuneplan 2025 ændrer de tidligere aftalte forudsætninger for udviklingen af boligområdet. Ifølge Birch Ejendomme matcher deres projekt en efterspørgsel, især blandt seniorer, enlige og unge familier. Birch Ejendommen har som argumentation medsendt deres egen markedsanalyse. Denne viser blandt andet, at 80 % af lejerne i deres ejendomme kommer fra Randers Kommune. Derudover fremføres det i markedsanalysen, at tæt-lav bebyggelse understøtter flyttekæder og et varieret boligudbud.

I markedsanalysen beskrives det også, at flere og flere efterspørger tæt-lav boliger som rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse.

Herudover foreslår Birch Ejendomme en grundstørrelse på minimum 250 m<sup>2</sup> pr. enhed, inklusiv andel af fælles friarealer for tæt-lav bebyggelse.

For åben lav bebyggelse foreslår Birch Ejendomme grundstørrelser på minimum 700 m<sup>2</sup> til traditionelle parcelhuse og minimum 500 m<sup>2</sup> for kompakthusgrunde.

I høringssvaret er der, ud over markedsanalysen, vedlagt skitseprojekt og landskabsanalyse, naturgrundlag, vandnotat, miljønotat og referenceprojekter. Høringssvaret er vedlagt, som bilag 2.

### **Faktiske forhold**

Høringssvaret vedrører et område, der i Kommuneplanen er rammelagt til boligformål og rekreative formål.

I forbindelse med Lokalplan nr. 654, for den første etape (vedtaget den 2. marts 2020), blev der udarbejdet en helhedsplan for de i alt fire etaper nord for Nordskellet. Helhedsplanen er vedlagt som bilag 3.

Høringssvaret vedrører det, der svarer til etape 2 og 3 i området.

Helhedsplanen beskriver boligtyper og boligantal i etaperne. I planlægningen for den første etape blev der opført en større andel af tæt-lav boliger imod, at de kommende tre etaper skulle indeholde flere åben-lav boliger. Dette har dannet grundlag for den indledende dialog med Birch Ejendomme.

Etape 1 er fuldt udbygget (139 rækkehuse opført af Birch Ejendomme samt 31 parcelhuse). Restrummeligheden i Kommuneplan 2025 for etape 2 og 3 er følgende:

- Etape 2 - ramme 1.06.B.23: 102 boliger (åben-lav og maks. 30 % tæt-lav)
- Etape 3 - ramme 1.06.B.24: 42 boliger (åben-lav)

Birch Ejendomme ønsker følgende:

- Etape 2 - ramme 1.06.B.23: 190 boliger (tæt-lav)
- Etape 3 - ramme 1.06.B.24: 80 boliger (åben-lav)

Det er 126 flere boliger, end der er udlagt i Kommuneplan 2025.

Beregningsmetoden og fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse er besluttet i Kommuneplan 2025. For alle de kommuneplanlagte boligområder, der ikke er lokalplanlagt, er boligantal beregnet ud fra følgende:

*Rummeligheden for boliger beregnes ud fra arealets størrelse sammenholdt med en faktor på 70 % åben-lav og 30 % tæt-lav, herunder 5 åben-lav boliger pr. hektar og 20 tæt-lav boliger pr. hektar.*

Beregningsmodellen bygger på et studie af antallet af boliger i en lang række nyere boligområder i Randers Kommune, der både rummer åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse. Samtidig er der taget højde for, at håndtering af regnvand i stigende grad skal ske på terræn og inden for de enkelte rammeområder. Restrummeligheden i arealer, som er omfattet af helhedsplaner eller lignende, er estimeret ud fra disse.

### Restrummelighed

Ifølge planloven § 11a, stk. 7 kan kommunalbestyrelsen kun udlægge nye arealer til byzoner, hvis det kan dokumenteres, at der findes et behov, som overstiger restrummeligheden, i allerede eksisterende kommuneplanrammer. Det er en forudsætning, at der redegøres ved anvendelse af erhvervsministeriets fastlagte metode, jf. § 11a, stk. 13 i samme lov.

En ændret anvendelse, som forespurgt, vil medføre, at det bliver muligt at planlægge for flere boligenheder, end der er redegjort for i Kommuneplan 2025.

Konsekvenserne ved at imødekomme Birch Ejendomes ønske er, at byrådet begrænser sine muligheder for fremtidig udvikling andre steder i Kommunen. I forbindelse med offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 2025 er der indsendt 17 forskellige ønsker om nye boligudlæg. Alle forslag er behandlet ens og er afvist ud fra en forudsætning om, at udviklingen i Flodbyen prioriteres højest i nærværende planperiode.

Som alternativ kan der omfordeles restrummelighed ved at tage en eksisterende boligramme ud eller reducere i rammen og udlægge arealet til potentiel fremtid byzone. Hvis det ansøgte projekt skal kunne realiseres, skal der udtages restrummelighed svarende til 126 boliger et andet sted i kommunen eller alternativt tage etape 4 ud (1.06.B.25). I nedenstående tabel ses rammer, som endnu ikke er lokalplanlagte. Disse rammer ville kunne bringes i spil til omfordeling. Såfremt en eksisterende ramme udtages, vil grundejer miste retten til at få udarbejdet lokalplan for arealet inden for den næste planperiode. En eventuel omfordeling af restrummelighed vil skulle ske i forbindelse med et tillæg til Kommuneplanen.

I Kommuneplan 2025 fremgår forvaltningens beregning for behov for fremtidig byvækst, samt opgørelse over restrummelighed i allerede eksisterende rammer. Det fremgår af Kommuneplanens retningslinje for byvækst, at der findes en begrænset restrummelighed, som endnu ikke er rammelagt. Det fremgår samtidig, at restrummeligheden forventes anvendt i forbindelse med den løbende realisering af Flodbyen. Derfor er der ikke nogen reel restrummelighed til at imødekomme de 126 ekstra boligenheder, som ønskes indenfor den nuværende ramme. Hvorfor det vil betyde, at der skal tages udlæg ud i f.eks. Flodbyen, Langå eller et andet sted i kommunen for at imødekomme ønsket.

Ramme	Restrummelighed	Status
Højmarksvej etape 4 (1.06.B.25)	150	Udgør fjerde etape af området nord for Nordskellet og indgår i helhedsplanen for området. Rammerne for etape 2, 3 og 4 indeholder rækkefølgebestemmelser, så etape 4 først kan udbygges

		efter etape 2 og 3 er udbygget.
Vest for Rosenholmvej (1.08.B.13)	180	Rammen indeholder rækkefølgebestemmelser om, at området ikke kan udbygges, før der er sket en videreføring af Ringboulevarden.
Nord for Grønhøj (3.01.B.11)	130	Indledende dialog vedr. lokalplan pågår.
Nord for Åbrovej (3.01.B.12)	138	Ny ramme udlagt i Kommuneplan 2025.

### Grundstørrelser

Kommuneplanen indeholder generelle rammer for grundstørrelser. Som udgangspunkt skal tæt-lav boligbebyggelse udstykkes med en grundstørrelse på minimum 500 m<sup>2</sup>. Dog kan der ved lokalplanlægning og en konkret vurdering, gives mulighed for mindre grundstørrelser. Dette er kun muligt, når de generelle rammer følges i forhold til bebyggelsesprocent for fællesarealer, så der sikres en bebyggelsesplan med kvalitet.

Parcelhusgrunde til åben-lav boligbebyggelse skal, ifølge kommuneplanens generelle rammer, være mellem 700-1400 m<sup>2</sup>. Dog gør forvaltningen opmærksom på, at der kan være lokale forhold, som eksempelvis et kuperet terræn, hvor det af hensyn til husenes placering kan være nødvendigt at planlægge for grunde større end 700 m<sup>2</sup>.

### Samlet vurdering

Forvaltningen anbefaler ikke, at høringssvaret leder til ændringer af Kommuneplanen.

I vurderingen har forvaltningen lagt afgørende vægt på, at der allerede findes tilstrækkelig med byggemuligheder i allerede eksisterende kommuneplanrammer, som dækker den forventede fremtidige efterspørgsel.

Hertil har forvaltningen lagt vægt på, at byrådet tidligere har prioriteret andre udlæg af nye boliger andre steder i kommunen, hvorfor der ikke kan redegøres for yderligere fortætning af de pågældende kommuneplanrammer.

Forvaltningen har hertil vurderet, at det bør fastholdes, at maks. 30 % af rammeområde 1.06.B.23 kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse jf. byrådets tidligere beslutning. Det er forvaltningens vurdering, at en fordeling på 30 % tæt-lav og 70 % åben-lav boligbebyggelse fordelt på areal, giver et differentieret boligområde. Fordelingen vurderes at give en boligsammensætning og arealfordeling, hvor der fortsat er plads til private haver og fælles opholdsarealer, stier, parkering osv. Det bemærkes i den sammenhæng, at Birch Ejendomme selv påpeger behovet for en blandet boligsammensætning, men samtidig fremstår projektforslaget opdelt, så tæt-lav og åben-lav bebyggelse placeres i hvert sit rammeområde – adskilt af en rekreativ ramme.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at hvis der udelukkende planlægges for tæt-lav boligbebyggelse i hele det ene rammeområde, med mulighed for at opføre 190 tæt-lav boligenheder, så vil området fremstå med manglende variation. Forvaltningen har i forbindelse med dialog med Birch Ejendomme opfordret til at variere områdets boligtyper i højere grad, eksempelvis ved at indføre klyngehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse el. lign., men dette er ikke imødekommet i tilstrækkelig grad. Igennem planlægningen kan ejerformer ikke bestemmes. Det er forvaltningens erfaring, at hvis Birch Ejendomme opfører projektet som ønsket, vil der med al sandsynlighed blive tale om lejeboliger. Dertil skal forvaltningen bemærke, at der i etape 1 allerede findes 139 tæt-lav lejeboliger.

Kapaciteten på dagtilbudsområdet i distriktet beregnes ud fra boligprogrammet. Det seneste boligprogram tager udgangspunkt i den restrummelighed der er i området jf. de tidligere politiske beslutninger. Hvis der sker en væsentlig større udbygning af området omkring Nordskellet end planlagt i det nuværende boligprogram, så vil efterspørgslen efter dagtilbudspladser stige mere, end den nuværende kapacitetsanalyse viser. Dette vil have en betydning for kapaciteten og kan lede til et behov for etablering af en ny daginstitution og dermed få økonomiske konsekvenser for Randers Kommune.

Forvaltningen bemærker, at der i Birch Ejendommens markedsanalyse, udelukkende er undersøgt behovet for tæt-lav boligbebyggelse. Behovet er således ikke sammenholdt med behovet for parcelhuse. I løbet af 2 år var 28 ud af 31 parcelhusgrunde bebygget i etape 1. Forvaltningen vurderer dermed, at der potentielt fortsat vil være efterspørgsel på parcelhusgrunde i området.

Forvaltningen har ikke praksis for at afvige fra de generelle rammer i forhold til grundstørrelser forbindelse med lokalplanlægning. Af samme grund kan forvaltningen ikke anbefale at ændre i de politisk vedtagne generelle rammer for grundstørrelser.

Forvaltningen vurderer derfor samlet set, at ønsket ikke bør imødekommes i forbindelse med tematillægget for byudvikling.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

## **Bilag**

Slides til sag nr. 21 - EPU d. 29. januar 2026

Bilag 1 - Notat vedr. restrømmelighed, Nordskellet i Helsted

Bilag 2 - Høringsvar til forslag til Kommuneplan 2025 - Helsted med bilag

Bilag 3 - Helhedsplan fra Lokalplan nr. 654

Bilag 4 - Oversigt over tidligere beslutninger

Bilag 5 - Inhabilitsvurdering - EPU-medlemmers deltagelse i arrangement

Bilag 6 - Inhabilitsvurdering - kommuneplan 2025

Bilag 7 - Inhabilitsvurdering - Jesper Gade

Bilag 8 - Helsted Præsentation Birch 27.03.2026

Bilag 9 - Helsted Præsentation Birch 28.03.2026.pdf

# Punkt 70: Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 762 for området Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej.

01.02.05-P16-19-25

## Resumé

Den 2. oktober 2025 godkendte erhvervs- og planudvalget forslag til lokalplan 762 for Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej til offentlig høring.

Forslaget til lokalplanen skal sikre bevaringsværdierne i området og er en bevarende temalokalplan med bestemmelser i forhold til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og bestemmelser for bebyggelsens udvendige fremtræden.

Forslaget har nu været i offentlig høring, og der er indkommet to høringssvar.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer. Udvalget skal derfor 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 762 vedtages endeligt uden ændringer
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

## Beslutning

Forkastet.

Henrik Hove stillede følgende ændringsforslag:

Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på, at lokalplanafgrænsningen indskrænkes.

Ændringsforslaget blev godkendt.

## Sagsfremstilling

Planforslaget er udarbejdet, da miljø- og teknikudvalget den 7. januar 2025 besluttede, at der skulle gives afslag på ansøgning om nedrivning af det bevaringsværdige hus, Laksegade 15. Et afslag til en ansøgning om nedrivning skal ske med hjemmel i planlovens § 14. Et såkaldt § 14-forbud udløser et krav om udarbejdelse af et lokalplanforslag inden for et år efter at afslaget er givet, og lokalplanforslaget skal omfatte et nedrivningsforbud af den ansøgte ejendom.

Erhvervs- og planudvalget igangsatte derfor udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for bebyggelsen langs med Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej i Randers den 3. april 2025. Afgrænsningen på lokalplanområdet blev bl.a. begrundet med behovet for en lokalplan for hele byområdet, hvor en del bebyggelse er udpeget som bevaringsværdigt, men hvor byområdet også bærer præg af enkelte nedrivninger og utilpassede ombygninger. Byområdet vurderes at være sårbar over for større ændringer, som ikke er tilpasset stedets eksisterende bebyggelse med stilarter, volumen, placering og orientering. Formålet med lokalplanforslaget er derfor, udover at stadfæste nedrivningsforbuddet på Laksegade 15, at sikre den eksisterende oplevelse af byområdets ved dets videre udvikling.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 22. oktober 2025 til den 19. november 2025 og kan ses i bilag 1.

### Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet to høringssvar. Høringssvarene er gengivet i sagsfremstillingen ved kort resumé og forvaltningens bemærkninger. Høringssvar er samlet i bilag 2.

Pkt. 1. Høringssvar fra ejer af Laksegade 15, Lars Munch Svendsen - resumé og forvaltningens bemærkninger:

Ejer af Laksegade 15 beskriver en langvarig og vanskelig salgssituation, forværret af en markant stigning i grundværdien, som dog blev reduceret i 2025. Ejer oplever, at nybyggeri i nærområdet giver indsigtsgener og bør påvirke ejendommens bevaringsværdi. Samtidig peger ejer på, at lokalplanens bevaringskrav kan gøre modernisering dyrere og dermed mindske ejendommens attraktivitet, hvilket kan føre til tomme boliger og et svækket lokalmiljø. Ejer efterlyser svar om støtteordninger, håndtering af oversvømmelsesrisiko og balancen mellem bevaring og udvikling. Ejer beskriver ydermere, at oversvømmelsesrisikoen på den sydlige del af grunden kan føre til både skader og værditab.

Forvaltningen har noteret bemærkningerne, men understreger, at ejendomsvurderinger hører under Vurderingsstyrelsen. Kommuneplanens rammer er ved revisionen i 2025 justeret, så de afspejler den faktiske anvendelse i området. Forvaltningen bemærker desuden, at en bygnings bevaringsværdi fastlægges ud fra dens egne arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og ikke af nabobebyggelsen. Lokalplanen forhindrer ikke modernisering, så længe den sker inden for planens rammer, og har til formål at skabe klare, langsigtede udviklingsvilkår i respekt for områdets bevaringsværdier. Oversvømmelseskortlægningen ændres ikke af lokalplanen, men området er omfattet af kommunens samlede klimatilpasningsstrategi, herunder planlagt højvandsbeskyttelse via Klimabroen og Klimabåndet. Forvaltningen gør opmærksom på, at tilskud til bevaringsværdige bygninger pt. kun gives i landdistrikter og ikke i Randers by (jf. politisk beslutning fra 2017).

Samlet vurderes høringssvaret ikke at give anledning til ændringer i lokalplanforslaget, da lokalplanen ikke regulerer handelsværdi eller markedsefterspørgsel.

**Pkt. 2. Høringssvar fra Museum Østjylland ved Hanne Schaumburg Sørensen, Leder af nyere tid, ph.d. - resumé og forvaltningens bemærkninger:**

Museet vurderer, at lokalplanen bidrager til at bevare et væsentligt og helstøbt kulturmiljø, som afspejler Randers' sociale og industrielle udvikling gennem mere end 100 år. Områdets varierede bygninger giver høj kulturhistorisk og arkitektonisk værdi og er en central del af det særlige tøjhushavekvarter, der fremstår som en afskåret og karakterfuld bydel. Kvarteret er et typisk provins-brokkvarter fra industrialiseringens udvidelsesfase og vidner om et mangfoldigt arbejds miljø præget af forskellige erhverv og byggeskikke.

Forvaltningen deler museets vurdering af områdets væsentlige bevaringsværdier og vurderer, at lokalplanforslaget imødekommer museets pointer ved at sikre den oprindelige byggeskik gennem konkrete bestemmelser om blandt andet facader og materialer. Museets bemærkninger om områdets bredere historiske kontekst betragtes ikke som et ønske om at udvide lokalplanområdet. Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen samlet set, at høringssvarene ikke medfører forslag til ændringer i planforslaget ved den endelige vedtagelse. Rettelsesblad er vedlagt som bilag 3.

## **Økonomi**

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal behandles som en ansøgning om dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 og 20.

Et afslag på dispensation om nedrivning kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Forvaltningen vurderer umiddelbart for den bevaringsværdige bebyggelse i byområdet, at evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdi, men derimod i ejendommens stand, f.eks. manglende vedligehold. Det medfører efter praksis ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive end at anvende den eksisterende bygningsmasse.

Det er derfor forvaltningens umiddelbare vurdering, ud fra de foreliggende oplysninger, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig af ejendomme med bevaringsværdige bebyggelse inden for lokalplanområdet.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 762 offentlig høring\_red.

Høringssvar samlet lokalplan 762

Rettelsesblad lokalplan 762

# Punkt 71: Udmøntningsplan - Bosætning og Bedre boliger, Fremtidens Randers

00.01.00-P35-11-26

## Resumé

Byrådet besluttede på byrådsmøde d. 23. marts den strategiske plan og proces for udarbejdelse af udmøntningsplaner vedrørende Fremtidens Randers.

Formålet med dette punkt er en drøftelse af, hvordan udvalget ønsker inddragelse i udarbejdelsen af udmøntningsplanen vedrørende målsætningen om attraktiv bosætningskommune og boliger i bedre kvalitet.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at proces og indhold for udmøntningsplanen drøftes

## Beslutning

Drøftet.

## Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med budget 2024-2027 at igangsætte forandringsprojektet 'Fremtidens Randers Kommune'. Indledningsvist er udarbejdet en Hvidbog, som beskriver kommunens styrker, svagheder og problemstillinger samt udpeger de væsentligste temaer, der bør fokuseres på i det videre arbejde med 'Fremtidens Randers Kommune'.

Forvaltningen har herefter - med afsæt inputs fra borgere, virksomheder, medarbejdere mv. - og et efterfølgende byrådsseminar udarbejdet en strategisk plan for det videre arbejde med 'Fremtidens Randers Kommune'. Denne plan blev vedtaget på byrådsmødets møde d. 23. marts.

### Målsætningen 'Boliger i bedre kvalitet'

Af vedlagte bilag kan ses det oprindelige udkast til beskrivelse af målsætningen. Denne er med seneste byrådsbeslutning 23. marts suppleret af følgende:

- Titlen er ændret til 'Attraktiv bosætningskommune og boliger i bedre kvalitet'.
- I beskrivelsen er temaet 'attraktiv bosætningskommune' udbygget, så det generelt udgør et større element i målsætningen. I den forbindelse er den grundlæggende forudsætning om 'En tydelig og sammenhængende kommunikations- og brandingindsats – med fokus på Randers Kommune som en attraktiv bosætningskommune' indarbejdet i beskrivelsen - og sløjfes dermed også som en grundlæggende forudsætning i den strategiske plan (jf. nedenfor).
- Betydningen af servicetilbud og kapacitet i de områder, hvor der ønskes mere tilflytning, er tilføjet beskrivelsen.
- I beskrivelsen er tilføjet en ambition om at kunne tilbyde blandede boligområder med fleksible boligtyper i varierende størrelse, som kan imødekomme beboernes skiftende behov gennem livets faser.
- Det er forsøgt tydeliggjort i beskrivelsen, at målsætningen dækker over boligmassen og bosætningsmønstre i hele kommunen. I den sammenhæng er tilføjet civilsamfundets rolle i en samlet bosætningsindsats med et forstærket fælles fokus på at fastholde, udvikle og styrke fællesskaber i lokalområderne.
- Som et nyt fokusområde er tilføjet muligheden for at anvende områdefornyelse som et aktivt redskab til forandring og fornyelse af nedslidte og problemramte områder.

Som beskrevet i forslaget til strategisk plan vil de fem overordnede målsætninger for 'Fremtidens Randers Kommune' blive ledsaget af hver sin udmøntningsplan med en beskrivelse af, hvilke konkrete indsatser der igangsættes for at opnå målsætningerne. Hver udmøntningsplan forankres i det mest relevante fagudvalg (hovedansvar), som samtidigt får en

særlig koordinations- og dialogforpligtelse med henholdsvis §17, stk. 4-udvalget for Fremtidens Randers Kommune samt andre fagudvalg.

Hovedansvaret for målsætningen vedrørende Attraktiv bosætningskommune og boliger i bedre kvalitet placeres i erhvervs- og planudvalget, og udvalget har en særlig koordinations- og dialogforpligtelse med §17,4 udvalget vedr. Fremtidens Randers, Landdistriktsudvalget og Miljø- og teknikudvalget.

Involvering af interessenter, borgere mv. sker som udgangspunkt i regi af arbejdet med de enkelte udmøntningsplaner - dog således, at der gennemføres et fælles borger- og interessentmøde på tværs af de fem udmøntningsplaner d. 16. juni 2026. §17, stk. 4-udvalget for Fremtidens Randers Kommune får ansvaret for at tilrettelægge og gennemføre dette arrangement.

Som en del af arbejdet med udmøntningsplanerne vil relevante dele af kommunens nuværende politikker blive gennemgået med henblik på at identificere eventuelle emner/initiativer, som med fordel kan videreføres, indgå og/eller konkretiseres i de enkelte udmøntningsplaner.

Udmøntningsplanerne færdiggøres i et første udkast, så de er klar til byrådsmødet d. 24. august 2026 – og dermed kan indgå i baggrundsmaterialet for de politiske forhandlinger om budget 2027-2030. Efterfølgende færdiggøres udmøntningsplanerne inden for de økonomiske rammer, som politisk fastlægges i det endelige budget 2027-2030.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen. Initiativer, der skitseres i udmøntningsplanen, kan indebære behov for finansiering. Dette vil i givet fald blive beskrevet i den endelige indstilling om udmøntningsplanen, hvad evt. behov for finansiering tilsvarende vil blive anvist.

## **Bilag**

Strategisk plan.pdf

# Punkt 72: Etablering og placering af ny brandstation i Randers Syd

14.00.00-P00-1-26

## Resumé

*Denne sag opsummerer nogle af de problemstillinger, som Randers Byråd tidligere har drøftet ifm. tidligere budgetlægninger vedrørende behov og finansiering af en eventuel ny brandstation i det sydlige Randers. Forvaltningen anbefaler at der arbejdes videre med forberedelsen af en etablering frem mod afklaring af en eventuel finansiering ifm. budgetlægningen for 2027-30.*

*Ligeledes gives et oplæg til beslutning af placeringen af en ny brandstation i Sydbyen med udgangspunkt i en vurdering af responstider, økonomi m.m.*

*I sagen vurderes to mulige placeringer: Haraldsvej 28, 8960 Randers SØ og Clausholmvej 24, 8960 Randers SØ. Forvaltningen vurderer at en placering ved Clausholmvej er den mest hensigtsmæssige.*

## Indstilling

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

- at arbejdet med etableringen af en eventuel ny brandstation fortsættes med bevilling af de i Budget 2026-29 afsatte 3. mio. kroner til lokalplanlægning og projektering,
- at finansieringen af en eventuel ny brandstation i Sydbyen drøftes ved budgetlægningen for 2027-30,
- at det besluttes, at en placering af en ny brandstation i Randers Syd i givet fald sker ved de ledige grundarealer ved Clausholmvej 24,
- at finansieringen af bemanningen og køretøjer til den nye station i Sydbyen drøftes senest ved budgetlægningen for 2028-31, således stationen kan være bemandede i 2029.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

## Sagsfremstilling

### 1. Baggrunden for overvejelserne om etablering og placering af en ny brandstation

Beredskab & Sikkerhed er det fælleskommunale beredskabsselskab, som ejes af Randers, Favrskov, Norddjurs og Syddjurs kommuner.

Randers by har i mange år været dækket beredskabsmæssigt af én brandstation, som er placeret i den nordlige del af byen. Beredskabskommissionen vedtog i september 2023, at beredskabets administration skulle igangsætte et analysearbejde, som skal danne grundlag for et forslag til det fremtidige beredskab i Randers by. Analysearbejdet er vedhæftet denne sag.

Analysens konklusioner anviste forslag til den minimumsløsning, der på flere områder skal til, for at sikre en forsvarlig førsteindsats ved hændelser i Randers By, og således at beredskabet i Randers by bliver fremtidssikret til de næste mange år. Analysen byggede på en antagelse om, at beredskabet ikke må være en begrænsende faktor i forhold til byens udvikling. Analysen viser at flere forhold på nuværende tidspunkt udfordrer beredskabet:

- Geografisk udbredelse af byen betyder, at serviceniveau på 10 minutter i dag ikke kan overholdes på flere områder i den sydlige del af byen. Fremtidig byudvikling vil udfordre dette yderligere.
- Der konstateres flere og flere samtidige hændelser, hvormed begge slukningsenheder er optaget af indsats. Nabobrandstationer svækkes ved at skulle dække af i Randers By.
- Brand i højhuse er mandskabskrævende. Der er behov for mange brandfolk på kort tid for at sikre en sikkerhedsmæssig forsvarlig indsats. Derudover kræver højhuse analyse- og uddannelsesressourcer.
- Komplekse bygninger og virksomheder stiller nye krav til mandskab, materiel og uddannelse.
- Den grønne omstilling stiller nye krav til mandskab, materiel og uddannelse.
- Det ændrede trusselsbillede øger behovet for træning og uddannelse i sikkerhedshændelser.

Med vedtagelsen af Budget 2025-28 blev afsat midler til opgraderingen af bl.a. bemanning af den nuværende brandstation.

Som en væsentlig del af analysens konklusioner anbefaledes det at etablere en ny brandstation i den sydlige del af byen for at sikre overholdelse af serviceniveau for de områder, som ligger længst væk fra den nuværende brandstation på Hadsundvej. Og for at fremtidssikre beredskabet i byen i forhold til de kommende års byudvikling mod syd, jf. Planstrategien.

Med Budget 2026-29 blev besluttet:

En ny brandstation er en stor udgift. Forvaltningen bedes derfor afsøge mulighederne for at ansøge ministeriet om en ekstraordinær lånedispensation til opførelsen og dermed lånefinansiering af byggeriet. Opførelsen af en ny brandstation vurderes at kunne holdes inden for en samlet økonomisk ramme på ca. 45 mio. kr. - fordelt med 3 mio. kr. i 2026, 15,5 mio. kr. i 2027 og 26,5 mio. kr. i 2028.

Tillige besluttedes det med budget 2026-29:

Der afsættes allerede nu 3 mio. kr. i 2026 til opstart af lokalplanlægning og projektering mv. Midlerne finansieres af den samlede projektøkonomi, men håndteres som et midlertidigt udlæg fra opsparingen på jordforsyningen.

Senest fra og med 2029 skal der være afsat midler til bemanning af den nye brandstation.

Det udestår således, bortset fra i 2026, fortsat at afklare, om og hvordan opførelse af en eventuel ny brandstation kan finansieres.

Forvaltningen har på den baggrund taget initiativ til at forberede en lokalplansag, jf. afsnit 2 i denne sag, og til forberedelse af projekteringen, så etableringen af en eventuel ny brandstation kan gå i gang så snart finansieringen måtte være på plads. Det forventes at lokalplansagen behandles i EPU i maj 2026.

## **2. Placeringen af en ny brandstation**

Med vedtagelsen af Budget 2025-28 blev det også besluttet at:

*”Frem imod disse drøftelser [Budget 2026-29, red.] er aftalepartierne enige om, at der skal udarbejdes en analyse af placeringmuligheder for en ny brandstation i den sydlige del af Randers by.*

På den baggrund blev der til budgetmaterialet til Budget 2026-29 udarbejdet yderligere en analyse (vedhæftet denne sag), som bl.a. rummede en vurdering af placeringen af en ny brandstation i det sydlige Randers.

Af analysen fremgår:

*Det er således en forudsætning for placeringen af en ny brandstation (uanset om der er tale om eksisterende bygninger eller nyopført brandstation), at placeringen sikrer overholdelse af servicemålet om en responstid på 10 minutter i Randers by. Dette både i forhold til eksisterende boliger og erhverv, men også fremtidssikring i forhold til både planlagte udvidelser og mulig kommende ny by- og erhvervsudvikling.*

*Hvis der bygges en ny brandstation i Randers i den sydlige del af byen, skal den kunne dække det geografiske behov i minimum de næste 20-30 år.*

I analysen blev identificeret et område ved krydset mellem Hammelvej og Clausholmvej, hvor kommunen ejer tre matrikler, som kunne være relevante at undersøge nærmere. Arealet er skitseret på kortet nedenfor. Området ligger godt for beredskabet, idet det både er muligt at nå Randers midtby og hele Sydbyen i Randers inden for 10 minutter. Det blev desuden vurderet, at det også om 20-30 år er muligt for beredskabet at nå en responstid på 10 minutter i hele Sydbyen med placeringen på nedenstående kort.

På den baggrund besluttedes i Budget 2026-29:

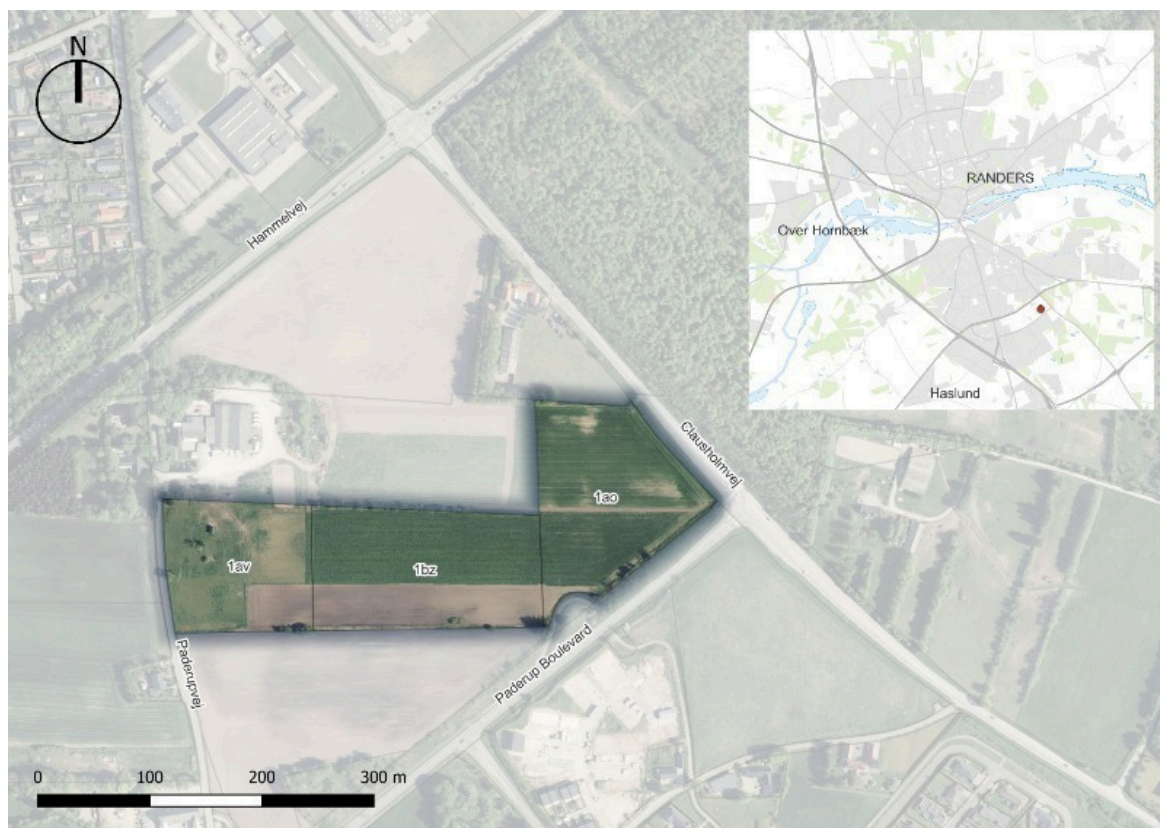
*I budget 2025-2028 blev der igangsat en fremtidssikring af beredskabet i Randers Kommune.*

*En væsentlig del af fremtidssikringen er etableringen af en ny yderligere brandstation. Denne skal være placeret i den sydlige del af Randers by. Behovet for en yderligere brandstation er en nødvendig investering, og arbejdet med etableringen ønskes derfor igangsat. Processen med arbejdet gennemføres på en måde, hvor en ny brandstation kan idriftsættes fra og med 2029.*

I analysen blev desuden undersøgt muligheden for placeringen af brandstationen i eksisterende bygninger. Forvaltningen afsøgte mulighederne for enten at leje eller købe en eksisterende bygning, i det geografiske område, hvor det er

fordelagtigt at placere brandstationen. Det var på daværende tidspunkt ikke muligt at identificere egnede bygninger hverken til leje eller eje.

### Kort 1. Oversigt over mulig byggegrund ved Clausholmvej



Ligeledes afsøgte forvaltningen, om kommunen selv ejer eksisterende bygninger der har en geografisk placering, som er relevant for den nye brandstation. Det var her heller ikke i de kommunalt ejede bygninger, muligt at finde en egnet eksisterende lokation til placeringen af brandstationen. Dette er fortsat tilfældet.

### 3. Alternativer til placeringen ved Clausholmsvej

Siden budgetvedtagelsen for 2026-29 har forvaltningen modtaget en henvendelse fra Jens Nielsen, Volvo Truckcenter på Haraldsvej i Randers Syd om mulighed for at anvende Volvo Truckcenter til ny brandstation. Se kort 2 nedenfor.

Der er således på nuværende tidspunkt to forskellige mulige løsninger i spil for placering af en brandstation i Sydbyen, Haraldsvej og Clausholmvej. Forvaltningen har derfor nedenfor set på konsekvenserne af valg af de to placeringer mht. responstid, økonomi m.m.

Beredskab & Sikkerhed har i den forbindelse besøgt ejendommen på Haraldsvej, og der er foretaget en række analyser i GIS systemet i forhold til en placering her.

Som nævnt skal Randers Kommunes investering i en ny brandstation være langtidsholdbar, dvs. den skal kunne rumme byudviklingen de næste 20-30 år.

Det er derfor en overvejelse værd ved placeringen af brandstationen i Sydbyen at kigge på responstiden i forhold til Assentoft. Der er 1100 m mellem Romalt, der ligger indenfor bygrænsen, og Assentoft.

Med et indbyggertal på under 5000 indbyggere har Assentoft i dag et servicemål på 17 minutters responstid. Da Romalt bebyggelsesmæssigt hænger sammen med resten af Randers by har Romalt et servicemål på 10 minutter.

### Kort 2. Oversigt over muligt lejemål på Haraldsvej



Assentoft er en by i udvikling. Den aktuelle opgørelse af forventningerne til indbyggertal i Assentoft viser, at prognosen 4.202 indbyggere pr. 1. januar 2039.

År	2026	2029	2039
Forventet antal indbyggere	3983	4058	4202

Det betyder at Assentoft ikke indenfor den nuværende prognoseperiode på 13 år forventes at komme op på et responstidsmål på 10 minutter. Det kan dog overvejes om nærheden til den del af Randers by der har et responstidskrav på 10 minutter skal tillægges betydning ifm. placeringen.

På nedenstående kort vises på baggrund af en GIS-analyse hvilke områder, der kan dækkes fra en placering på Haraldsvej med en responstid på 10 minutter.

Som det fremgår, vil ikke hele Assentoft/Drastrup-området kunne dækkes med en responstid på 10 minutter, herunder med en eventuel yderligere udbygning mod øst.

Responstiden til Assentoft/Drastrup-området på 17 minutter vil således på nuværende tidspunkt være acceptabelt, men et responstidsmål på 10 minutter vil ikke være muligt.

Kort 3. Visualisering dækningen af en responstid på 10 minutter fra Haraldsvej



Ligeledes bør en direkte udkørsel til Aarhusvej vurderes. Med en placering af brandstationen på Haraldsvej vil udrykning som udgangspunkt ske via Aarhusvej. Aarhusvej er i myldretiden meget trafikbelastet, og det vil derfor have betydning for beredskabets responstid. Beredskabet har derfor beregnet fremkommeligheden ved en udkørsel via Aarhusvej.

Fremkommelighedskortet er beregnet med 60% fremkommelighed, som formentlig er lidt højt sat. Her kan der forventes en fremkommelighed på 40% i myldretidsperioder svarende til midtbyen i myldretiden. Det vil ligeledes have betydning for responstiderne til Assentoft/Dragstrup. Responstiden til Assentoft/Drastrup kan derfor vise sig reelt at være yderligere forringet.

Forvaltningen har derfor også set på muligheden for, at der evt. etableres en forlængelse af Haraldsvej, så der etableres udkørsel og et lyskryds på Hammelvej. Der er i første omgang alene set på en sådan løsning for at kunne beregne, om et ændret vejforløb fra ejendommen på Haraldsvej kan forbedre køretiden og dermed responstiden. Det er ikke, inden en eventuel beslutning om placering på Haraldsvej, yderligere undersøgt om det er en realiserbar løsning.

Beregningerne viser, at en evt. etablering af en ny kørevej for at undgå Aarhusvej stort set giver sammen køretid som med udkørsel til Aarhusvej

På trods af den lidt kortere distance, viser GIS beregninger, at køretiden alene vil kunne forbedres med ca. 20 sekunder.

Kort 4. Visualisering af mulige fiktive vejforløb forenden af Haraldsvej



#### 4. Responstider ved en placering ved Clausholmsvej

Foretages en tilsvarende vurdering af responstiden for en placering ved Clausholmsvej vil området ved Assentoft/Drastrup kunne nås med en responstid på 10 minutter.

Med en placering på Clausholmsvej tæt på krydset ved Hammelvej, vil der være ca. 2 km kortere kørevej til Assentoft i forhold til placeringen ved Haraldsvej. I morgen- og eftermiddagstrafikken kan det betyde op mod ca. 2-3 minutter kortere køretid mod Assentoft end fra Haraldsvej via Aarhusvej/eller udkørsel via Hammelvej.

Foruden responstiden til Assentoft, vil en placering ved Clausholmsvej på sigt betyde hurtigere fremkørsel til dele af den nordlige del af byen, i de situationer hvor Beredskabet & Sikkerhed fremover vil have behov for at rykke ud fra begge brandstationer. Her vil placering ved Hammelvej/Clausholmsvej været en fordel med tæt forbindelse til Klimabroen og dermed hurtig adgang til den nordlige del af byen.

#### Kort 5. Visualisering dækningen af en responstid på 10 minutter fra Clausholmsvej



#### 5. Samlet vurdering af placeringerne

Forvaltningen har lavet simulerede målinger på responstiden på 2 forskellige adresser i Assentoft fra de to brandstationsplaceringer.

Responstiderne er præsenteret nedenfor:

Responstid til Højvangen 21, Assentoft:

Haraldsvej, udkørsel via Aarhusvej 7 min. 25 sek.

Haraldsvej, udkørsel direkte fra Haraldsvej til Hammelvej 7 min. 6 sek.

Clausholmvej 5 min. 34 sek.

Køretid til Dybdalen 1, Assentoft:

Haraldsvej, udkørsel via Aarhusvej 10 min. 55 sek.

Haraldsvej 28, udkørsel direkte fra Haraldsvej til Hammelvej 10 min. 34 sek.

Clausholmvej 9 min. 4 sek.

Der er altså ca. 2 min. forskel på responstiden ved en placering på Haraldsvej (udkørsel via Aarhusvej) og en placering på Clausholmvej ved kørsel til Assentoft. Responstiden forbedres kun lidt, hvis der kan etableres udkørsel via Hammelvej. I morgen og eftermiddagstrafikken vil responstiden kunne forøges yderligere med 2-3 minutter til Assentoft ved en placering på Haraldsvej.

Samlet set ligger responstiden ved begge placeringer dog på et godt niveau ift. at kunne nå Assentoft med et serviceniveau på 17 minutter. Ønskes en fremtidssikring af et eventuelt behov for et øget serviceniveau ved kørsel ud mod et voksende Assentoft i de næste 20-30 år vil Clausholmvej være mest fordelagtig.

En placering ved Clausholmvej vil ligeledes være en fordel ift. at kunne anvende klimabroen til at nå den nordlige del af byen fra den nye brandstation i de tilfælde hvor der kræves assistance til den eksisterende brandstation.

Ift. responstiden til de øvrige dele af Sydbyen vurderes det, at der ikke vil være problemer med at overholde de ønskede 10 minutter ved begge de to placeringer.

Samlet set vurderer forvaltningen, at en placering ved Clausholmvej vil være den mest hensigtsmæssige med hensyn til responstider.

## **6. Økonomi og andre forhold ved de to placeringer**

Forvaltningen har ikke foretaget præcise vurderinger af udgifterne ved enten en ombygning og efterfølgende leje af de nuværende bygninger på Haraldsvej eller ved en erhvervelse af ejendommen på Haraldsvej og en efterfølgende ombygning til ny brandstation. Herunder heller ikke økonomi til vej- og lyskrydsetablering ved en eventuel udkørsel direkte til Hammelvej eller af og de faktiske muligheder for etablering af et nyt lyskryds samt erhvervelse af de nødvendige grundarealer ud mod Hammelvej.

En række forhold taler for en placering ved Clausholmvej frem for på Haraldsvej:

1. Ejendommen på Haraldsvej er umiddelbart for stor til en brandstation. Garagerne har huset værksted til store lastvogne, herunder sættevogne, der er betydeligt større end de brandbiler, der er behov for i Beredskab & Sikkerhed.
1. Der er i dag meget store arbejdsmiljømæssige krav til indretningen af en arbejdsplads for brandfolk på døgnvagt, herunder korrekt arbejdsgang/ flow mellem rent og beskidt område, badefaciliteter, udsugning, støj omkring soverum osv. Der er ikke blot tale om behov for egnede garagefaciliteter. Ideelt set skal soverum på en moderne brandstation placeres over og tæt på garageanlæggene på en første sal. Det er derfor usikkert om soverummene kan placeres tæt nok på garagerne til at kunne overholde afgangstid på 60 sek. om natten. Ifm. besøg i bygningen

vurderer Beredskab & Sikkerhed at velfærdsrum/soverum må placeres et stykke væk fra garagerne og ikke ovenpå garagerne ved en placering i de nuværende bygninger. Det er ukendt om der kan bygges ovenpå de eksisterende garageanlæg på Haraldsvej.

Ligeledes er erfaringerne fra andre kommuner med hensyn til placering af velfærdsfaciliteter i eksisterende bygninger ikke gode.

2. Bygningen er samtidig ca. 50 år gammel og nedslidt, hvilket betyder at en totalrenovering vil være nødvendig med de ukendte udgifter til husleje, der følger heraf. Samtidig er erfaringerne fra ombygning af flere brandstationer i beredskabet, at det kan være stort set lige så dyrt at renovere som at bygge nyt, hvis der reelt skal foretages en total ombygning næsten helt fra bunden.

Forvaltningen vurderer derfor på det foreliggende grundlag, at det vil være vanskeligt at etablere alle de nødvendige krav i den pågældende ejendom, som den fremstår i dag.

Der vil derfor være betydelige krav til ombygning og renovering af bygningerne.

Samlet set vil der skulle laves et yderligere analysearbejde for med sikkerhed at kunne præcisere økonomi og hensigtsmæssighed ved en anvendelse af bygningerne på Haraldsvej nærmere.

Indstillingerne i denne sag er, ved en placering af en ny brandstation ved Clausholmsvej, baseret på de beregninger, der indgik ved behandlingen af Budget 2026-29, hvor udgangspunktet var en forventet afsættelse af 45 mio. kr. samlet set.

Det forventes derfor ikke, at de økonomiske forudsætninger ifm. vedtagelsen af Budget 2026-29, ved en placering af et nybyggeri på Clausholmvej, vil være anderledes som følge af de her indstillede beslutninger.

## **Økonomi**

Der henvises til afsnittet ovenfor.

## **Bilag**

Notat vedrørende det fremtidige beredskab i Randers by

Budgetanalyse placering af ny brandstation

# Punkt 73: §11 sag - Forslag fra Anker Boje – Vedtagelse af ny Lokalplan (erstatning for Lokalplan 335) Ubebyggede arealer øst for Tjærbyvangsvej

00.01.00-G01-9-26

## Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

### Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, den 29. januar 2026, punkt 26:

Udvalget besluttede, at sagen udsættes til udvalgsmødet i april med henblik på, at behandlingen kan ske samtidig med, at udvalget beslutter principper for forvaltningens sagsbehandling af ønsker til nye lokalplaner.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen skal fremlægge en sag med en sammenligning mellem de tidligere lokalplaner 335/742 og den indsendte ansøgning og lokalplansforslag med 5 stemmer for.

Claus Berggren og Christian Bach undlod at stemme.

Sagen fremlægges for udvalget inden sommerferien 2026.

## Sagsfremstilling

*Anker Boje, Østbroen, har i mail af d. 20. januar 2026 fremsendt følgende:*

*Anker Boje, Østbroen, indstiller hermed en §11 sag til Erhverv og Planudvalgets behandling*

*Indstiller at Erhvervs- og Planudvalget:*

- 1. Bemyndiger forvaltningen til at gennemgå og fagligt vurdere den fremsendte ansøgning om ny lokalplan samt det tilhørende lokalplansforslag.*
- 2. Bemyndiger forvaltningen til at fremlægge et samlet lokalplansforslag for Erhvervs- og Planudvalget på mødet den 5. marts 2026 med henblik på at kunne sende det i offentlig høring på et efterfølgende tidspunkt.*

*EB Invest Randers ApS har den 18. december 2025 fremsendt ansøgning om vedtagelse af en ny lokalplan, som delvist skal erstatte Lokalplan 335 for ubebyggede arealer øst for Tjærbyvangsvej i Dronningborg.*

*Ansøgningen indeholder et udstykningsforslag samt et lokalplansforslag udarbejdet af ansøger og ansøgers rådgiver Geopartner. Forslaget omfatter etablering af ca. 40 parcelhusgrunde med tilhørende fælles opholdsarealer og stiforbindelser, der kobler området til eksisterende stinet i de omkringliggende lokalplanområder.*

*Det fremsendte lokalplansforslag bygger videre på de samme byggeretslige principper for parcelhusene i området, som tidligere var aftalt mellem udstykker og forvaltningen i forbindelse med det forkastede lokalplansforslag 742. Forslaget viderefører dermed principper for grundstørrelser, bebyggelsesprocent, veje, stier og terrænplacering, som tidligere blev drøftet og aftalt.*

*Udvalget skal være opmærksom på, at det forkastede lokalplansforslag 742 tidligere blev fagligt indstillet til godkendelse af forvaltningen, og at de lokalplansbestemmelser, som regulerede parcelhusgrundene, er videreført uændret i det nye lokalplansforslag.*

*Lokalplansforslaget er justeret for at imødekomme tidligere rejste bemærkninger i forbindelse med lokalplansforslaget 742 vedrørende blandt andet:*

- Afstand til Tjærbyvangsvej*
- Udsigtsforhold*
- Afstande til naboskel*
- Antal boliger*
- Nyt kortbilag og delområder*

*Adgangsvej fra Tjærbyvangsvej fastholdes i overensstemmelse med tidligere aftalt løsning.*

*Et supplerende notat fra ansøger dateret 20. december 2025 redegør for, at lokalplansforslaget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen og Randers Kommunes arkitekturpolitik, samt at det følger principperne fra omkringliggende lokalplaner (335, 506, 557 og 704).*

*Forvaltningen har endnu ikke foretaget en faglig vurdering af ansøgningen og lokalplansforslaget.*

*Med denne sag anmodes derfor Erhvervs- og Planudvalget om at bemyndige forvaltningen til at:*

- Gennemgå og vurdere ansøgning og lokalplansforslaget fagligt*
- Udarbejde et samlet forslag til udvalget og fremlægge lokalplansforslaget på mødet den 5. marts 2026, med henblik på at kunne sende det i 4 ugers offentlig høring efterfølgende.*

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## **Bilag**

Ansøgning om vedtagelse af ny lokalplan

Notat lokalplansforslag xxx i overensstemmelse med kommuneplan og arkitekturpolitikken

## **Punkt 74: Lukket: Salg af fast ejendom**

13.06.02-G10-7-21

# Punkt 75: Fokusområder for ny erhvervsenhed

00.01.00-P35-10-26

## Resumé

Randers byråd vedtog i 2024 Randers Kommunes erhvervspolitik. På basis af erhvervspolitikken har Randers Kommune behov for en styrkelse af erhvervsindsatsen.

Forvaltningen lægger med denne sag op til at erhvervsindsatsen styrkes ved en række målsætninger indenfor to hovedmål:

1. En strategisk erhvervsindsats som sikrer, at de virksomheder, der er lokaliseret i Randers Kommune, får mulighed for at bidrage til realiseringen af de potentialer for erhvervsudviklingen, der er beskrevet i hvidbogen om "Fremtidens Randers".
2. En styrkelse af Randers Kommunes erhvervsservice med det mål at skabe de bedst mulige vilkår for at drive erhvervsvirksomhed i Randers Kommune med henblik på at tiltrække nye virksomheder og skabe de bedst mulige betingelser for virksomhedernes vækst.

De to hovedmålsætninger indstilles yderligere konkretiseret i en række initiativer og indsatser.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at erhvervsområdet i Randers Kommune skal forfølge to hovedmålsætninger for at styrke erhvervsudviklingen i Randers Kommune: en strategisk erhvervsindsats og et styrket erhvervsservice.
2. at de to hovedmålsætninger består i de i sagen beskrevne initiativer og indsatser
3. at proces og indhold for udmøntningsplanen for Fremtidens Randers drøftes.

## Beslutning

1. at godkendt.
2. at godkendt.
3. at drøftet.

## Sagsfremstilling

Randers byråd vedtog i 2024 Randers Kommunes erhvervspolitik. Erhvervspolitikken er vedhæftet denne sag. På basis af erhvervspolitikken har Randers Kommune behov for en styrkelse af erhvervsindsatsen.

Med vedtagelsen af Budget 2026-29 besluttede byrådet derfor, på baggrund af et arbejdsgruppearbejde med deltagelse af erhvervslivet i Randers Kommune, en forstærket erhvervsindsats fra 2026 og frem. Plancherne fra præsentationen af arbejdsgruppens arbejde er vedhæftet sagen.

Byrådet besluttede at dette skulle ske ved at der skabes en ny stærk erhvervsenhed bestående af medarbejderne fra den nuværende erhvervsafdeling og dele af center for Virksomhedsservice og Rekruttering i Jobcenteret og at der ansættes en erhvervsdirektør, der blandt andet skal være formand for et nyt Midtby-Forum (koordination mellem kommunen og Cityforeningen).

Herudover besluttedes det at der etableres et Advisory Board med lokale virksomheder, som skal fungere som løbende sparringspartnere.

Der blev afsat 0,8 mio. kr. årligt fra 2026 og frem til den nye erhvervsafdeling.

Hvidbogen for Fremtidens Randers identificerer endvidere en række problemstillinger, der også omfatter erhvervslivet og erhvervsudviklingen i Randers Kommune. Det gælder især:

- Randers Kommune har en for lav beskæftigelsesfrekvens.
- Randers Kommune har for få private arbejdspladser.
- Randers Kommune har potentiale for at udvikle og tiltrække større virksomheder.
- Randers Kommune har potentiale for at udvikle serviceerhvervene.

Erhvervsindsatsen i Randers Kommune bør medvirke til at løse disse problemstillinger.

Målsætningerne for erhvervsindsatsen i Randers Kommune bør derfor være dobbeltrettede: den skal på en gang både medvirke til fremme den nødvendige erhvervsudvikling i Randers Kommune men samtidig også sikre udvikling og medvirke til at Randers Kommunes organisation leverer en service, som imødekommer virksomhedernes behov.

Forvaltningen indstiller på den baggrund at erhvervsområdet i Randers Kommune skal forfølge to målsætninger:

1. En strategisk erhvervsindsats som sikrer, at de virksomheder, der er lokaliseret i Randers Kommune, får mulighed for at bidrage til realiseringen af de potentialer for erhvervsudviklingen, der er beskrevet i hvidbogen om ”Fremtidens Randers”.
2. En styrkelse af Randers Kommunes erhvervsservice med det mål at skabe de bedst mulige vilkår for at drive erhvervsvirksomhed i Randers Kommune med henblik på at tiltrække nye virksomheder og skabe de bedst mulige betingelser for virksomhedernes vækst.

Ligeledes indstiller forvaltningen at indsatserne for de to målsætninger skal bestå af følgende konkrete indsatser:

#### **Ad 1. Den strategiske erhvervsindsats**

Den strategiske erhvervsindsats skal skabe grundlaget for strategisk udvikling ved:

- Samarbejde, dialog og behovsafdækning for og med virksomhederne.
- Tiltrækning/fastholdelse af virksomheder i Randers Kommune.
- Sikre at der løbende for både virksomheder og Randers Kommunes organisation findes et aktuelt billede af erhvervs- og virksomhedsudviklingspotentialer i Randers Kommune.
- Udarbejdelse af arbejdskraftprognoser, tendensanalyser og jobbarometer til styring af indsatser.
- Udarbejdelse og indkøb af relevante analyser og rapporter til ovenstående.
- Planlægning og gennemførelse af virksomhedsbesøg herunder med politisk deltagelse.
- Udarbejdelse af relevante dagsordener til politisk beslutning.

Igangsætte strategiske udviklingsinitiativer:

- Strategisk udvikling og implementering af erhvervsindsatser, der understøtter udviklingen af erhvervslivet i Randers Kommune.
- Udvikle og indgå strategiske partnerskaber med virksomheder.
- Udvikle og formidle strategisk opkvalificering og kompetenceforsyning til virksomhederne.
- Udvikle de målsætninger indenfor investeringsfremme, tiltrækning af nye virksomheder, midtbysamarbejde og iværksætteri, som Randers Kommune vil bedømmes på.
- Initiere indsatser, der fremmer vækst og arbejdspladser i virksomheder i Randers.
- Understøtte bæredygtige erhvervsinitiativer, grønne iværksættere & erhverv i landdistrikterne.
- Initiere partnerskaber med interessenter indenfor erhvervs- og investeringsfremme, brancheorganisationer m.fl.
- Initiere universitetssamarbejde og talenttiltrækning: Fokus på tiltrækning af højtuddannede og på samarbejde med universiteter og andre uddannelsesinstitutioner.
- Leder og koordinerer det strategiske samarbejde, udarbejdelsen af kontrakter og aftaler vedrørende de erhvervsrelaterede opgaver indenfor beskæftigelse og uddannelse.

Sammen med Randers Kommunes kommunikationsafdeling og med udgangspunkt i ”Strategi for erhvervslokalisering” (vedhæftet) medvirke ved markedsføring og kommunikation af erhvervs mulighederne i Randers Kommune og af Randers Kommunes erhvervsindsats:

- Markedsføring: at medvirke ved synliggørelse af Randers Kommune som en attraktiv erhvervs Kommune.
- Tydeliggøre Randers Kommunes erhvervsprofil på Randers Kommunes egen hjemmeside.
- Medvirken ved planlægningen af events, netværk og arrangementer målrettet erhvervslivet fx: Nytårskur, Gazellefejring, morgen/fyraftensmøder.

Varetage samarbejdet med andre eksterne aktører:

- Leder Randers Kommunes samarbejde med Business Randers og Cityforeningen, herunder formandsposten i Midtby-Forum, der er under etablering. Midtby-Forum koordinerer samarbejdet med Randers Midtbys erhvervsliv.
- Drøfter løbende Randers Kommunes erhvervsarbejde og samarbejdet med erhvervslivet i et Advisory Board bestående af 10 virksomheder, der er under etablering.
- Gentænkning af eksisterende fora'er som Efir/EVA.

- Formidling af CSR-strategier i ledernetværk og ved mentorkurser.
- Planlægning og gennemførelse af events, netværk og konferencer.

#### Ad. 2. Udviklingen af Randers Kommunes erhvervsservice

Styrkelsen af virksomhedernes oplevelse af erhvervsvenlighed i Randers Kommune skal bestå i:

- Give Randers Kommune en tydelig profil og arbejde for bedre årlige erhvervsmålinger.
- Medvirke til at Randers Kommunes oplevede service til virksomhederne på myndighedsområder bliver mere erhvervsorienteret via forståelse for servicekultur og markedslogik.
- Udvikle forslag og idéer til erhvervsorienteret ”fast-track”-baseret erhvervsservice, der imødekommer virksomhedernes behov for myndighedsbeslutninger og servicetilbud.
- Medvirke til udviklingen af digitaliseringsløsninger med fx real-time opdateringer.
- Understøtte Jobcenterets opgave med at alle på overførselsindkomst over 30 år får jobtilbud.

Varetager den løbende virksomhedskontakt og dialog:

- Den løbende kontakt, besøg og rådgivning til virksomhederne om Randers Kommunes og regionale erhvervsservice og erhvervstilbud.
- Understøttelsen af virksomhedernes rekruttering af arbejdskraft og udviklingen af medarbejderkompetencer, herunder rekrutteringsservice.
- Den direkte dialog med virksomhederne om jobåbninger, matchmaking opkvalificering mv.
- Aftaler om praktik, partnerskabsaftaler og fastholdelse.
- Rådgivning til virksomhederne om jobskabelse ved (efter)uddannelse og opkvalificering samt partnerskabsaftaler til gavn for udsatte unge.
- Viden og rådgivning om fremtidens kompetencebehov.
- Rådgivning om CSR-strategi med fokus på skabelse og fastholdelse af CSR

Styrke det tværorganisatoriske samarbejde om erhvervsservice:

- Medvirke til, sammen med direktionen, at udvikle og opstille konkrete og tydelige samarbejdsrammer og fora internt i Randers Kommunes organisation til udvikling, læring og levering af erhvervsserviceydelser.
- Etablere en Key-account-manager-funktion (KAM) for udvalgte virksomheder, der både kan yde disse virksomheder en grundig service, men også medvirke til at skabe bedre forståelse for virksomhedernes behov og ønsker ve jævnlig feedback til forvaltningerne (jf. også afsnit 3).
- Etablere et velkomstteam for nye virksomheder.
- Skabe tilbud om løbende kompetenceudvikling af forvaltningernes medarbejdere om udviklingen i det lokale erhvervsliv og arbejdsmarked.

Sikre efterlevelse af konkrete lovgivningsmæssige og politiske målsætninger:

- Fast-track rekrutteringsservice herunder identificering af jobåbninger.
- Understøtte at alle ledige kontanthjælpsmodtager fremover modtages som jobparate.

En central opgave for den nye erhvervsenhed bliver generelt at bidrage med løbende tilbagemeldinger og inputs til erhvervs- og planudvalget omkring forslag til justeringer og forbedringer af erhvervsindsatsen.

## Økonomi

Økonomien er fastlagt ved etableringen af den nye erhvervsenhed.

## Bilag

strategi-for-erhvervslokalisering-2023-wt

Servicetjek - erhvervsområdet

erhvervspolitik\_2024\_-\_2026

# Punkt 76: Sagsstyringsliste pr. 26. marts 2026

00.01.00-A00-34-25

## Resumé

*Orientering om forventede sager til de næstkommende erhvervs- og planudvalgsmøder.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om forventede kommende sager tages til efterretning.

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet en oversigt over forventede sager til de kommende møder i udvalget. Dette sker med henblik på at give udvalget et bedre indblik i de kommende sager.

Endelig vedtagelse af Forundersøgelse Hvidemølle
Principiel stillingtagen til planlægning for udvidelse af Randers Regnskov
Drøftelse af erhvervs- og planudvalgets budget 2027-2030
Lukket pkt - muligt køb af byggegrund, matr. nr. 10t, Over Hornbæk, Hornbæk
Jordforsynings- og grundstrategi 2026 - 2029
Eventuelt nyt udbud af Søringen 6H, 8970 Havndal
Godkendelse af renovering og finansiering heraf i almen boligorganisation
Endelig vedtagelse af Forslag til lokalplan 767 for Ladegården i Randers
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2026
Endelig vedtagelse af lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenevej i Randers
Forslag til lokalplan 744 for boligområde ved Ny Nedergårdsvej i Paderup
Erhvervs- og planudvalgets forslag og prioriteringer til budget 2027-2030
Igangsætning af planlægning for en brandstation i Paderup
Drøftelse af vejadgang til muligt kommende boligområde i Langå
Lukket sag: Evaluering af prissætning og salg af kommunale grunde
Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2025 og forslag til Lokalplan 752 Bebyggelse ved Trangstræde i Randers

Forvaltningen gør opmærksom på, at der kan forekomme ændringer.

## Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## **Punkt 77: Forvaltningen og formanden orienterer**

00.01.00-G01-49-23

### **Beslutning**

Intet særskilt at berette.

## **Punkt 78: Digital underskrift for tilstedeværelse**

00.01.00-G01-49-23

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at der underskrives digitalt for tilstedeværelse på mødet.

### **Beslutning**

Godkendt.