

# **REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 20-06-2019**

**Mødedato** Torsdag d. 20. juni 2019 kl. 16:00

**Mødested** E.3.16

## Indholdsfortegnelse

Drøftelse af principper for ny planlægning i Sporbyen Scandia delområde 7 og 8.....	3
Scenarier for udvikling af Hvidemølleområdet.....	7
Orientering om aftale om resultatkontrakt for Erhvervshus Midtjylland 2019.....	10
Samarbejdsaftale med Aarhus Universitet.....	12
Afrapportering Erhverv Randers 2018.....	13
Visit Randers afrapportering.....	16
Lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup. Endelig vedtagelse.....	19
Lokalplan 676 og tillæg 36 til kommuneplanen 2017 - Punkthuse på Gl. Hobrovej. Endelig vedtage	21
Forslag til lokalplan 657 - Asferg præstegård og boliger ved Allégården samt forslag til tillæg 41 til	23
Forslag til ophævelse af lokalplan 163 - Offentligt område på Væthvej i Langå. Vedtagelse af forsla	26
Forslag til ophævelse af lokalplan 144 - Centerområde på Ulstrupvej i Langå og lokalplan 151 for s	28
Igangsætning af ny planlægning for omdannelse det gamle vandtårn på Hadsundvej til liberalt erhv	30
Orientering om planforslag for seks nye 149,9 m høje vindmøller ved Hallendrup i Favrskov Komn	32
Opsamling på fordebat til planlægning for etageboliger ved Niels Brocks Gade 1.....	34
Orientering om udvikling i erhvervs- og butikslokaler i Randers Midtby.....	36
Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for delvis areal i lokalplan 557 samt perspektivareal i Kon	38
Igangsætning af planlægning for bolig og erhvervs bebyggelse på Markedsgade 8-10.....	41
Orientering om plansystemet og mulige bestemmelser i lokalplaner.....	44
Sagsstyringsliste pr. 14. juni 2019.....	45
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 20. juni 2019.....	46

# Punkt 109: Drøftelse af principper for ny planlægning i Sporbyen Scandia delområde 7 og 8

01.02.05-G01-106-18

## Resume

*Byrådet vedtog i 2017 lokalplan 640 for Sporbyen Scandia, baseret på en helhedsplan for områdets udvikling. Omdannelsen af Sporbyen Scandia er godt i gang, men der er opstået et ønske om at ændre dele af lokalplanen.*

*Forvaltningen er i dialog med ejeren af Sporbyen Scandia, der ønsker at opføre et nyt blandet byområde med mulighed for boliger, erhverv, hotel, p-hus og kulturelle tilbud i delområde 7 og 8.*

*Der er en række hensyn i lokalplan 640, der skal håndteres før en planlægning kan igangsættes, herunder fordeling af parkering, bebyggelsesstruktur, bygningshøjder, opholdsareal og sammenhæng til omgivelserne.*

*Der er derfor behov for en principiel stillingtagen til områdets ændrede udnyttelse.*

*Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan og tillæg til kommuneplan 2017.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningen bemyndiges til at gå videre i dialogen med ansøger om planlægning af området med udgangspunkt i, at der skal ske en yderligere bearbejdning og præcisering af parkering, bebyggelse, opholdsareal og sammenhæng til områdets eksisterende helhedsplan,
2. at bebyggelsesstrukturen i højere grad skal tage udgangspunkt i helhedsplanens overordnede struktur med en varieret bebyggelse i 3 til 5 etager og kommuneplanens retningslinjer,
3. at det skal sikres, at der etableres tilstrækkeligt med parkering til områdets funktioner og at der i sporbyen under et tilvejebringes tilstrækkeligt med parkering,
4. at området skal tilbyde varierede og attraktive friarealer, som landskabeligt spiller sammen med sporparken og de øvrige friarealer i helhedsplanen. Det skal sikres at friarealerne kan skærmes mod støjbelastning fra Toldbodgade.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om igangsætning af ny planlægning for Sporbyen Scandia i delområde 7 og 8. Området ligger mellem sporparken og Toldbodgade, er på ca. 3,6 ha. og strækker sig fra Banesporet i vest til Ankomstsporet i øst.

Ansøger har oplyst, at de ikke er lykkedes med at omdanne områdets eksisterende haller i "aktivitetsmekkaet" til kultur og fritidsformål. Der ansøges derfor om at omdanne "aktivitetsmekkaet" til nye formål med en bred anvendelse i form af boligbebyggelse, parkeringshus, erhverv, hotel, liberale erhverv, kulturelle tilbud, samt parkering i konstruktion og på terræn.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et skitseprojekt, der adskiller sig væsentligt i forhold til de overordnede rammer for lokalplan 640. Ansøgers ønske om at revidere lokalplanen har særlig betydning for parkering, bebyggelsesstruktur, bygningshøjder, opholdsareal og sammenhæng til omgivelserne.

Det ansøgte projekt vil udgøre en tættere og højere bebyggelse end den, der er vist i lokalplan 640. Derudover har området et stort underskud af parkeringspladser for området under et, som forvaltningen finder problematisk.

Forvaltningen har på møder med ansøger anbefalet, at der planlægges for en ny bebyggelsesstruktur under hensyntagen til principperne i den eksisterende lokalplan for området. Ansøger har ikke ønsket at bearbejde bebyggelsesplanen yderligere og ønsker at fremlægge projektforslaget for udviklingsudvalget. Der er derfor behov for en principiell stillingtagen til områdets ændrede udnyttelse.

Ansøgningen er i bilag 1 og oversigtskort med forslag til lokalplanafgrænsning i bilag 2. Projektmateriale fremgår af bilag 3. Fotos af eksisterende forhold er i bilag 4.

### **Ansøgt projekt**

Ansøger ønsker at opføre ny boligbebyggelse i form af 24 punkthuse der varierer i højder fra 4-7 etager. Bebyggelsen har ved 7 etager en maksimal højde på 22 meter. Punkthusbebyggelsen består af ca. 256 boliger med et samlet bruttoetageareal på 25.660 m<sup>2</sup>.

I Projektområdets nordøstlige hjørne ønsker ansøger at opføre parkeringshus i 3 etager med et samlet bruttoetageareal på ca. 11.400 m<sup>2</sup> og plads til ca. 350 p-pladser.

Ansøger ønsker desuden mulighed for at etablere ny etagebebyggelse i op til 6 etager i form af kontorhus, hotel eller boliger langs Toldbodgade med en samlet bebyggelse på 6.000 m<sup>2</sup>.

Projekt materialet udgør en samlet bebyggelsesprocent på 121. Derudover ønsker ansøger, at planlægningen giver mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten yderligere til 140. Ansøger har i bebyggelsesplanen ikke redegjort for de ønskede ekstra etagemeter.

Det ansøgte materiale suppleres i bilag 3 med volumenstudier, der giver et overblik over bebyggelsesstrukturen.

### **Nuværende planforhold**

Lokalplan 640 for Sporbyen Scandia, har til formål at sikre at det tidligere område for togfabrikken Scandia kan omdannes til en ny blandet bydel.

Området er udlagt til fritids- og kulturformål, service, parkeringshus og regnvandsbassin i delområde 7 og etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse, liberale erhverv og regnvandsbassin i delområde 8.

Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan idet omdannelse af området vil medføre en væsentlig ændring i forhold til den gældende lokalplan.

Ansøgningen overskrider ikke områdets samlede udnyttelsesgrad for delområde 7 og 8, men områdets anvendelse ændres væsentligt, idet ansøger ønsker væsentlige flere byggeretter til boligbebyggelse og ny bebyggelse til erhverv og hotel.

Oversigt med områdets eksisterende planforhold sammenlignet med ansøgt projektforslag er beskrevet i bilag 5.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår bygningshøjder og etageantal. Forvaltningen anbefaler, at skitseforslagets etagehøjder tilpasses så bebyggelsen holder sig inden for kommuneplanens rammer på maks. 5 etager og 16 meter.

### **Vurdering og principper for planlægning**

#### *Parkering - underskud af parkeringspladser:*

Der ligger nogle bindinger i den eksisterende helhedsplan og lokalplan 640, der forudsætter at der tilvejebringes mere parkering i delområde 7 (projektområdet) til dækning af parkerings behovet i tilstødende delområder herunder delområde 4, 8 og 9. Det er vigtigt at disse principper fastholdes ved ny planlægning.

I projektforslaget er parkeringshuset blevet reduceret med 13.392 m<sup>2</sup> i forhold til lokalplan 640. Det medfører, at området har et parkeringsunderskud på ca. 753 p-pladser. Der henvises til bilag 5.

#### *Bebyggelsesstruktur:*

Det planlagte byggeri vil være højere og afvige arkitektonisk fra lokalplanens principper.

Projekt materialet består af højere punkthuse i op til 7 etager, som adskiller sig væsentligt fra den planlagte boligbebyggelse i lokalplan 640. Til sammenligning består boligbebyggelsen i lokalplan 640 af en slynget karrestruktur med mulighed for etageboliger og rækkehuse i 3-5 etager.

Projektet vil have en synlig indvirkning på naboområderne og vil i forskellig grad påvirke naboområdernes kig til fjorden. Det er vigtigt, at den nye etagebebyggelse ikke bliver en visuel barriere mellem fjorden og det bagvedliggende kvarter med boliger og bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen anbefaler, at planlægningen af området i højere grad indgår i en sammenhæng med lokalplanens overordnede struktur hvad angår principper for etagehøjder, sigtelinjer og disponering.

Der skal være særligt fokus på, hvordan den nye bebyggelse fremstår i forhold til nabobebyggelsen, sportparken, den bevaringsværdige bebyggelse, men også hvordan den forholder sig til den omkringliggende by og sammenhænge til landskabet. Det er vigtigt, at bebyggelsen forholder sig til stedet, så der skabes et sammenhængende boligområde med en genkendelig identitet for Sporbyen.

Projektet udgør med 24 sammensatte punkthuse og ca. 256 boliger et nyt stort boligområde i sporbyen. Forvaltningen vurderer, at det er særlig vigtigt, at de mange nye bygninger fremstår med variation i udtryk, struktur og etagehøjder for at skabe et interessant nyt område. Bebyggelsen bør bearbejdes så der eksempelvis dannes tydeligere retninger og afgrænsninger til Toldbodgade og Sportparken og skabes en større diversitet i bebyggelse, boformer og friarealer.

Strukturen med de sammensatte huse skaber grønne uderum mellem husene og derved også en vis gennemsigtighed til det bagvedliggende kvarter. Bebyggelsen fremstår dog med tætte indbyrdes afstande. De højere punkthuses indbyrdes afstande er flere steder ca. 12-13 meter hvilket er tæt for bebyggelse med etagehøjder på 5,6 og 7 etager i forhold til at skabe kvalitative opholdsarealer på terræn grundet skyggegener. Husenes tæthed kan også medføre uhensigtsmæssige indkigsgener i boligerne. Det er forvaltningens vurdering, at etagehøjder der varierer fra 3-5 etager skaber potentialer for bedre byrum og gademiljøer end det skitserede forslag.

Ansøger ønsker desuden også at opføre ny bebyggelse langs Toldbodgade i form af hotel eller erhverv i op til 6 etager i byggefelt v-syd. Til sammenligning er dette område i lokalplan 640 udlagt til parkering, vej og manøvreareal på terræn og kan ikke bebygges. Det er forvaltningens vurdering, at bygningens udformning og højde udgør en visuel barriere i forhold til områdets bagvedliggende kvarter.

#### *Byrum og landskab:*

Byrum og grønne friarealer skal indtænkes i den nye bydel på lige fod med bebyggelse. Der skal i den videre proces fastsættes principper for uderum, landskab og beplantning der nærmere redegør for den ønskede kvalitet.

Projektet har et beplantningsdesign der tager afsæt i parolen "vild med vilje" og grønt på stedets præmisser. Overordnet set arbejdes der på at fremhæve den vilde natur og biodiversitet hvilket stemmer fint overens med den oprindelige lokalplans intentioner om et "engkvarter".

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges tilstrækkeligt med opholdsareal til bebyggelse, at disse disponeres hensigtsmæssigt og er i overensstemmelse med kommuneplan 2017.

Opholdsarealer langs Toldbodgade vil være belastet af vejtrafikstøj fra Toldbodgade. I forbindelse med planlægningen af lokalplanen skal der udarbejdes støjnotat til belysning af trafikstøj.

## **Økonomi**

Eventuelle afledte udgifter i form af udbygning/omlægning af veje og stier vil blive belyst i forbindelse med planlægningen.

Det skal afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

## **Bilag**

Bilag 1\_Anmodning om igangsættelse af ny lokalplan

Bilag 2\_Oversigtskort med forslag til lokalplanafgrænsning

Bilag 3\_Ansøgt projektmateriale

Bilag 4\_Fotos af eksisterende forhold

Bilag 5\_Områdets eksisterende forhold sammenlignet med ansøgt projektforslag

Præsentation sporbyen delområde 7 og 8\_20.6

# Punkt 110: Scenarier for udvikling af Hvidemølleområdet

01.02.03-P15-2-19

## Resume

*Udvalget besluttede i juni 2018 at udvikling af Hvidemølleområdet skulle ses i en helhed.*

*Forvaltningen har nu udarbejdet analyser for området samt 6 scenarier for den fremtidige udvikling af Hvidemølleområdet.*

*Udvalget skal nu drøfte scenarierne.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget drøfter scenarierne.

## Beslutning

Scenarierne blev drøftet. Forvaltningen bedes arbejde videre med udgangspunkt i scenarie 4.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Udvalget besluttede i juni 2018 at udvikling af Hvidemølleområdet skulle ses i en helhed.

Forvaltningen har nu udarbejdet analyser for området samt 6 scenarier for den fremtidige udvikling af Hvidemølleområdet.

Udvalget skal nu drøfte scenarierne. Analyser og scenarier er i bilag 1.

Arealet er mod nord afgrænset af BaneDanmarks sporstrækning og arealerne omkring Randers Station samt Gasværksgrunden. Mod øst afgrænses arealet af banebroen og Randers Regnskov og mod syd af Gudenåen og naturen omkring. Mod vest er der inden for afgrænsningen et stort §3 område og den vestlige afgrænsning omfatter kobling ved Vasen til Viborgvej.

Inden for afgrænsningen findes flere erhvervsvirksomheder, Fabrikken (Maker Space), Calum, Randers Regnskov og Randers Kommunes driftsafdeling.

Afgrænsningen omfatter store naturarealer samt DSB's arealer for at se området i en helhed.

## Områdets potentialer

Hvidemølleområdet er med sin nærhed til Randers Station og dermed Aarhus og Aalborg indenfor kort afstand, forventeligt et attraktivt sted for byudvikling og bosætning, og det nuværende iværksætteri kan være katalysator for områdets identitet.

En byudvikling af Hvidemølleområdet kan skabe en ny bydel på kanten af naturen - et nyt kvarter med en ny fortælling og identitet, og samtidig øge forbindelserne mellem byen og Vorup Enge/åen.

Hvidemølleområdet er med sin placering og manglende forbindelser nærmest et hemmeligt kvarter. Ankommer man fra Gudenåen får man en smuk naturoplevelse, og det ældre erhvervsområde er gemt godt væk af naturen.

Anderledes ser det ud, hvis man ankommer fra bysiden. Her fremstår området råt - en smule forladt - og bygningerne fortæller historien om et kvarter til produktion. I den karakteristiske gule fabriksbygning lever historien i en nyfortolkning. Her har Fabrikken (Maker Space) til huse, som sætter rammen om iværksætteri. Fabrikken kan i en helhedsbetragtning være med til at give kvarteret identitet i form af iværksætteri - kreativitet og fællesskab, samtidig med at bygningen står som et ikon for historiens gang.

Området ligger mellem Randers Midtby og Gudenåen. På grund af lave bygningshøjder og infrastrukturanlæg fremstår det som et mellemrum i byen. Nord for Viborgvej og stationsområdet er der et veldefineret byområde med høje karreer, men syd for vejen fremstår området øde uden bymæssighed. Det er ikke synligt, at Gudenåen og unikke naturområder er små 500 m mod syd.

#### Forbindelser i byen

Banerealerne med de tilhørende funktioner omkring stationsbygningen udgør sammen med Gasværksgrunden en barriere mellem Hvidemølleområdet og midtbyen.

Forbindelsen til Hvidemølleområdet forventes ændret om kort tid, da BaneDanmark pga. elektrificeringen flytter broen over banerealerne i 2021, så forbindelsen fra Vestervold bliver mere direkte.

I forbindelse med BaneDanmarks sporarbejde ved stationen er forvaltningen i dialog med BaneDanmark om fremtidig anvendelse af spor og bygninger, herunder om der bliver arealer til rådighed til omdannelse. Det drøftes ligeledes, om det er muligt at forlænge tunnelen under sporene ved Banegården, da den kan danne en ny direkte forbindelse til Hvidemølleområdet.

Ved byudvikling af Hvidemølleområdet kan Gasværksgrunden bringes i spil, da det umiddelbart vil være på dette sted, at en ny bydel vil koble sig til bymidten.

Gasværksgrunden kan være med til at igangsætte en bymæssig fortætning og forbinde midtbyen med Gudenåen. Det bør være en forudsætning, at fortætningen fortsat rummer en stor parkeringskapacitet. En omdannelse af Gasværksgrunden vil desuden afvente afklaring af placering af busterminal.

#### Klimabåndet

Området forventes klimasikret mod Gudenåen af klimabåndet. Klimabåndet giver forskellige bud på rekreative foranstaltninger, der skal klimasikre Randers. I Hvidemølleområdet er der forslag om diger, der integreres i landskabet med bagvedliggende regnvandsbassiner. Uddrag fra materiale om klimabånd er i bilag 2.

Med fokus på at friluftsliv og natur er væsentlige parametre for valg af bosætning, kan principløsningerne i klimabåndet være med til at øge områdets attraktivitet og tiltrækningen af tilflyttere.

#### Randers Regnskov

Randers Regnskov ønsker udvidelse i tre faser frem til 2035. Randers Regnskoves masterplan er i bilag 3.

Regnskoven har følgende ønsker om udvidelser:

Fase 1: Hvidemøllevej, øst 2019-2021

Udvidelse af Danmarksparken med plads til større dyrearter samt logistikcenter i eksisterende bygning på Hvidemøllevej 3.

Fase 2: Hvidemøllevej midt og arealer imellem Randers Regnskov og Tørvebryggen 2021-2025

Markante, store dyrearter samt nyt domekompleks med tropisk regnskov. Parkeringshus til ca. 1000 biler ved Tørvebryggen.

Fase 3: Hvidemøllevej, vest og P-pladsen vest for Randers Regnskov 2025-2035. Anvendelse er endnu ikke konkretiseret, men fasen tænkes som en videreudvikling af den zoologiske have fra fase 2.

Til fase 3 følger en ide om mere eksperimentelle aktiviteter og udstillingselementer, ex. Naturambassade, brugsgenbanker - En videreudvikling af Fabrikken med fokus på "Provenance DK" fødevarer, en forskningsenhed omkring biodiversitet eller områder med borgerinddragelse f.eks. i samspil med Aarhus Universitet eller Friluftsrådet.

#### **Scenarier for byudvikling af Hvidemølleområdet**

Forvaltningen har udarbejdet 6 scenarier, der undersøger balancen mellem udviklingen af Randers Regnskov og byudviklingen. Undersøgelserne går fra scenarie 1, der viser minimal byudvikling og maksimalt areal til Randers Regnskov - til scenarie 6, med overvægt af byudvikling og en mindre udvidelsesmulighed til Randers Regnskov.

Undersøgelserne viser også en mere eller mindre sammenhæng med henholdsvis den eksisterende by og Gudenåen. Større områder til Randers Regnskov forventes at medføre, at muligheden for direkte forbindelser mellem by og Gudenå begrænses.

I scenarie 1 og 2 er arealerne til byudvikling væsentlig spredt fra hinanden, og det vil være vanskeligt at udarbejde en samlet ny bydel. Der er dårlig forbindelse både til byen og åen. Der er meget store arealer til udvidelse af Randers Regnskov.

I scenarie 3 nærmer arealerne til byudvikling sig hinanden, og man ville forventeligt kunne løse den visuelle sammenhæng i et arkitektonisk greb med Gasværksgrunden. Der bør være fokus på stiforbindelse til stien langs Gudenåen.

Scenarie 4 tegner et solidt greb for byudvikling og har visuel stærk forbindelse til Gasværksgrunden. Randers Regnskov udgør i dette scenarie et væsentligt areal svarerende til det meste af Regnskovens fase 2. Der skal her fortsat være fokus på stiforbindelse til Gudenåen.

Scenarie 5 har god forbindelse til den eksisterende by og vil med stiforbindelser også have god forbindelse til Gudenåen. Scenariet vil give mulighed for ny bydel af en væsentlig størrelse og har potentiale for at forbinde Randers midtby med Gudenåen.

Her vil være areal nok til at beholde Fabrikken og iværksætteriet, samtidig med at en ny bydel kan dannes. Scenariet søger at finde en balance mellem byudvikling og mulig udvikling af Randers Regnskov. Et scenarie hvor byens udvikling og regnskovens kan spille sammen og berige hinanden.

Scenarie 6 har en overvægt af byudvikling og efterlader alene arealer til Regnskovens fase 1 men ikke de langsigtede fremtidsplaner. I dette scenarie har byudviklingen direkte forbindelse til både byen og Gudenåen.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Bilag**

Analyser og scenarier for udvikling af Hvidemølleområdet\_UU\_juni19

Uddrag af materiale om Klimabåndet

Randers Regnskov Masterplan

Præsentation af scenarier

# Punkt 111: Orientering om aftale om resultatkontrakt for Erhvervshus Midtjylland 2019

24.10.00-A00-1-19

## Resume

*Randers Kommune har - sammen med de 18 andre midtjyske kommuner - via KKR Midtjylland indgået en resultatkontrakt med Erhvervshus Midtjylland om samarbejdsrelationer, mål og aktiviteter for Erhvervshus Midtjylland i 2019.*

*Udviklingsudvalget forelægges: "Aftale om resultatkontrakt for Erhvervshus Midtjylland 2019" til orientering.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Randers Kommune har - sammen med de 18 andre midtjyske kommuner - via KKR Midtjylland indgået en resultatkontrakt med Erhvervshus Midtjylland om samarbejdsrelationer, mål og aktiviteter for Erhvervshus Midtjylland i 2019 (Bilag A og B).

Baggrunden for resultatkontraktens indgåelse er, at den nye lov om erhvervsfremme er trådt i kraft og at der er etableret seks tværkommunale erhvervshuse, der sammen med kommunerne og den digitale erhvervsfremmeplatform er centrale elementer i den decentrale erhvervsindsats.

Omstilling og implementering af det nye erhvervsfremmesystem er således i fuld gang og resultatkontrakten med Erhvervshus Midtjylland for 2019 er en vigtig brik i den forbindelse. Der har i arbejdet med kontrakten været dialog med kommunernes kontaktpersoner på erhvervsområdet, for at sikre fokus på relevante opmærksomhedspunkter.

Målet med resultatkontrakten er dels at tilvejebringe de bedste udviklingsmuligheder for alle virksomheder i Midtjylland via adgang til specialiserede erhvervsserviceydelse, dels at sikre midtjyske erhvervmæssige styrkepositioner og interesser de bedste forudsætninger for videre udvikling og vækst via bidrag til Danmarks samlede erhvervsfremmestrategi og samspil med Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse.

Resultatkontrakten mellem KKR Midtjylland og Erhvervshus Midtjylland er aftalt inden for rammerne af *Aftale om etablering af tværkommunale erhvervshuse* (Bilag C) og *Aftale om rammerne for Erhvervshuse, 2019-2020* (Bilag D). Resultatkontrakten indeholder nationale mål samt fælles indsatsmål for alle erhvervshusene, som følger af rammeaftalen mellem KL og Erhvervsministeriet 2019-2020.

De nationale mål er:

- 1) Virksomhedernes tilfredshed,
- 2) Virksomhedernes oplevede effekt
- 3) Digital erhvervsfremme.

De fælles indsatsmål er:

- 4) Bredere målgruppe,
- 5) Specialiseret vejledning,
- 6) Knudepunktsfunktion,
- 7) særlig indsats for digital omstilling.

Derudover følger en række regionale målsætninger vedr.:

- 8) Opsøgende indsats

## 9) Synlighed og samarbejde.

I forlængelse af ovenstående fælles aftalepunkter er der for de enkelte midtjyske kommuner også muligheder for at få indføjet nogle lokale opmærksomhedspunkter.

I resultatkontrakten beskrives også proces for KKR Midtjyllands inddragelse i Erhvervshus Midtjyllands bidrag til den nationale erhvervsfremmestrategi ligesom resultatkontrakten adresserer rammerne for Erhvervshus Midtjyllands opsøgende virksomhedsindsats.

### Implementeringsproces og opfølgning

KKR Midtjylland vil årligt modtage en afrapportering på Erhvervshusets resultatopfyldelse, når denne kan opgøres efter årets afslutning. Der foretages opfølgning i første kvartal 2020.

Derudover er der i resultatkontrakten indarbejdet en række status- og dialogmøder mellem Erhvervshuset og henholdsvis kommunaldirektørkredsen og relevante erhvervsfremmepersoner i kommunerne. Der er således taget højde for at 2019 på mange måder er et implementeringsår, hvor der kan være behov for yderligere dialog og justeringer undervejs.

## Økonomi

Erhvervshus Midtjyllands basisbevilling er på kr. 36,792 mio. i 2019, hvoraf de kr. 23,736 mio. kommer fra de midtjyske kommuners tidligere finansiering af Væksthus Midtjylland.

Den samlede basisbevilling til Erhvervshus Midtjylland finansieres af Randers Kommune og de 18 andre midtjyske kommuner og fordeles som følger:

Kommune	1.000 kr.
Horsens	2.508
Herning	2.484
Holstebro	1.632
Lemvig	564
Struer	600
Syddjurs	1.188
Norrdjurs	1.068
Favrskov	1.356
Odder	636
Randers	2.748
Silkeborg	2.580
Samsø	108
Skanderborg	1.716
Aarhus	9.528
Ikast-Brande	1.152
Ringkøbing-Skjern	1.596
Hedensted	1.308
Skive	1.308
Viborg	2.712
<b>Midtjylland i alt</b>	<b>36.792</b>

Fordelingen af de beløb, kommunerne faktureres, sker efter bopælskommunefolketal pr. 1. januar 2018. Randers Kommunes andel af basisbevillingen beløber sig til kr. 2,748 mio. i 2019.

Udover basisbevillingen driver Erhvervshus Midtjylland i samarbejde med en række regionale og nationale aktører en række programmer.

## Bilag

Bilag A - Resultatkontrakt KKR Midtjylland og Erhvervshus Midt 2019

Bilag B - Bilag 1 Indhold i og rammer for specialiserede erhvervsserviceydelse

Bilag C - Aftale-om-etablering-af-tvaerkommunale-erhvervshuse

Bilag D - Rammeaftale-om-erhvervshusene-2019-2020

# Punkt 112: Samarbejdsaftale med Aarhus Universitet

00.00.00-A00-13-18

## Resume

Forvaltningen har udarbejdet en samarbejdsaftale med Aarhus Universitet som forelægges til godkendelse.

## Indstilling

Det indstilles til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at samarbejdsaftalen med Aarhus Universitet godkendes.

## Beslutning

Indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

På baggrund af en henvendelse fra Rektor fra Aarhus Universitet, der har ønsket at styrke samarbejdet med Randers Kommune og lokalområdets virksomheder, er der afholdt en række dialogmøder med Aarhus Universitet, med henblik på udarbejdelse af en samarbejdsaftale.

Der er allerede i dag en række samarbejder mellem Aarhus Universitet, virksomheder og Randers Kommune - især indenfor uddannelse, sundhed, og erhverv. Derudover er der indgået en samarbejdsaftale mellem Aarhus Universitet og Business Region Aarhus med hovedvægt på at skaffe relevante jobmuligheder for medrejsende ægtefæller, samt at udbyde PhD projekter i relation til regional vækst og udvikling.

I overskriftsform er de væsentligste punkter i samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Aarhus Universitet som følger:

- Studentersamarbejde - der styrker Randers Kommune og de studerendes kontakt til arbejdsmarkedet
- Randers Regnskov - naturforvaltning, biodiversitet, fødevarer, genressourcer og oplevelsesøkonomi
- Styrke små og mellemstore virksomheder via forskning samt rekruttering af højtuddannede
- Sundhed - at sikre høj kvalitet og evidens i sundhedsydelse i Randers Kommune
- Plastik og bæredygtighed - hvor lokale plastvirksomheder og AU samarbejder om nye og mere bæredygtige løsninger.

Der er som følge af samarbejdsaftalen ikke økonomiske forpligtelser mellem parterne. Hver part afholder egne udgifter til koordinering og administration af samarbejdet.

Aftalen løber til udgangen af 2021. Der gøres status i 2020. Senest i august 2021 igangsættes de nødvendige foranstaltninger for en eventuel forlængelse af aftalen.

## Økonomi

Ingen.

## Bilag

Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Aarhus Universitet - AU 2019

# Punkt 113: Afrapportering Erhverv Randers 2018

24.00.00-G01-10-19

## Resume

*I henhold til samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Erhverv Randers skal der foretages en årlig redegørelse af de opnåede resultater.*

*Erhverv Randers har fremsendt årsberetning samt resultatopgørelse og regnskab for 2018. Erhverv Randers har på grund af flere forhold været udfordret i forhold til at løse flere af de opgaver, som de i henhold til samarbejdsaftalen skal varetage.*

*Udviklingsudvalget forelægges redegørelsen til orientering.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

I samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Erhverv Randers fremgår det, at der umiddelbart efter den årlige generalforsamling skal udarbejdes en redegørelse for de opnåede resultater.

Erhverv Randers har fremsendt årsberetning samt resultatopgørelse og regnskab for 2018. Udviklingsudvalget forelægges redegørelsen til orientering.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at Erhverv Randers i 2018 har været udfordret i forhold til at løse flere af de opgaver, som de jf. samarbejdsaftalen skal varetage.

Efter aftale med forvaltningen har Erhverv Randers ikke involveret sig i en række af udviklingsprojekterne, som er beskrevet i samarbejdsaftalen.

Randers Kommunes samarbejdsaftale med Erhverv Randers udløb oprindeligt pr. 31/12 2017, men Randers Kommune valgte at forlænge den hidtidige samarbejdsaftale med yderligere et år, så aftalen udløb pr. 31/12 2018 (Bilag: Samarbejdsaftale).

I aftalen beskrives en række basale erhvervsydelser, som Erhverv Randers skal levere. Gennem samarbejdsaftalen med Randers Kommune vejleder Erhverv Randers iværksættere og virksomheder samt faciliterer netværk mellem virksomheder. Aftalen indebærer også, at Erhverv Randers skal henvise vækstiværksættere og vækstvirksomheder til yderligere eller specialiseret vejledning hos Væksthus Midtjylland.

Erhverv Randers har fremsendt årsberetning (Bilag: Generalforsamling) samt resultatopgørelse (Bilag: Opfølgning) og regnskab for 2018 (Bilag: Årsrapport):

## Vejledning af iværksættere

Erhverv Randers vejleder lokale iværksættere og virksomheder og har gennemført 279 vejledninger i 2018 mod 507 vejledninger i 2017.

I 2018 har der således været afholdt 96 basisvejledninger af iværksættervirksomheder (her er måltallet 250) og 183 virksomhedsvejledninger af etablerede virksomheder (her er måltallet 160).

Erhverv Randers har sammen med Erhvervsakademi Dania afholdt et iværksætterkursus, som har haft 12 deltagere.

Erhverv Randers har foretaget en tilfredshedsundersøgelse blandt de vejledte i 2018. 83 af de adspurgte har deltaget. Resultatet af undersøgelsen viste en generel god tilfredshed med vejledningen.

Der er endvidere lavet en ekstern undersøgelse *Profilanalyse 2019* med fokus på aktiviteter og på brugerne af den lokale- og specialiserede erhvervsvejledning i region Midtjylland 2018 (Bilag: Profilanalyse). Profilanalyse 2019 forholder sig til de brugere af erhvervsfremmesystemet, der har anvendt systemet minimum en gang i løbet af 2018.

Af analysen fremgår det bl.a., at 7 procent af alle iværksættere i Randers Kommune har modtaget vejledning. I regionens kommuner ligger andelen mellem 4 og 26 procent. I Randers Kommune har godt 2 procent af de etablerede virksomheder modtaget vejledning i 2018. I regionens kommuner ligger andelen mellem 1 og 11 procent.

Samlet set har Erhverv Randers haft færre vejledninger end målsat i 2018 og også noget færre end i 2017. Erhverv Randers har oplyst at årsagerne til dette har været længere tids sygdom i medarbejderstaben samt en prioritering af indsats i relation til projektet "Vækstledelse for fremtiden" og en beslutning om ikke at genbesætte en konsulentstilling, der blev ledig i 2018.

### **Væksthuset og den specialiserede erhvervsservice**

Erhverv Randers har skullet henvise vækstiværksættere og vækstvirksomheder til yderligere eller specialiseret vejledning hos Væksthus Midtjylland.

I 2018 er der henvist 0 iværksættervirksomheder og måltallet er 70. For etablerede virksomheder over 3 år er der blevet henvist 8 og måltallet er 30.

Samlet set har Erhverv Randers haft betydeligt færre henvisninger end målsat, hvilket - i følge Erhverv Randers - er et udtryk for at virksomhederne ikke har haft det fornødne vækstpotentiale.

### **Detailhandelspuljen**

Der har i 2018 været afholdt udgifter til drift af Lyshesten samt fire møder i Inspirationsforum for detailhandlere, som er blevet finansieret af detailhandelspuljen. Samme pulje har bidraget til betale for et par foredragsholdere til forskellige arrangementer og til at støtte om et konkret arrangement vedr. persondataforordningen (GDPR) i Langå. De resterende ca. 116.000 kr. er overført til 2019.

### **Organisatorisk koordinering i virksomhedsopsøgende indsatser i Randers Kommune**

Erhverv Randers har deltaget i de koordinerede aktiviteter mellem erhvervs-, beskæftigelses- og uddannelsesområdet mhp. at understøtte en samlet indsats for fremme af vilkår for erhvervslivet i Randers Kommune.

### **Udviklingsprojekter**

I forhold til erhvervsudviklingsaktiviteter, som er beskrevet i samarbejdsaftalen, har Erhverv Randers efter aftale med forvaltningen ikke deltaget i aktiviteter relateret til indsatserne tiltrækning af højtuddannet arbejdskraft, erhvervsservice i turismesektoren, Business Park Randers, Industri Smart Center Randers samt den globale indsats.

I 2018 har Erhverv Randers deltaget i følgende udviklingsprojekter:

Erhverv Randers har i 2018 bistået CBS Executive med at arrangere et uddannelsesforløb for ledere af virksomheder i Randers og omegn. Erhverv Randers har deltaget i de koordinerede aktiviteter mellem erhvervs-, beskæftigelses- og uddannelsesområdet i regi af projektet: KompetenceforsyningMIDT.

Erhverv Randers har i samarbejde med Center for Små og Mellemstore Virksomheder (Aarhus Universitet) og Sparringspartnerne udviklet projektet "Vækstledelse for fremtiden". Projektet, som er finansieret af Randers Kommune med 1,5 mio. kr., Nykredit ca. 500.000 kr., Region Midtjylland 175.000 kr., samt et mindre beløb fra Brandbase, har resulteret i, at 24 virksomheder er en del af forløbet. Erhverv Randers er ansvarlig for de 2 sparringsnetværk, som kører i projektet, og har således brugt en del ressourcer på at være en aktiv del af projektet.

### **Andre aktiviteter, netværk og projekter**

Der er i 2018 afholdt ca. 60 arrangementer med ca. 1.200 deltagere. Der er tale om iværksættercafe, infomøder og seminarer, mentorpanel samt involvering i en række netværk.

Erhverv Randers har også været involveret i afholdelsen af Randers Business Award, som blev afholdt for første gang i 2018, som en hyldest til erhvervslivet i Randers.

### **Øvrige forhold**

Ved Erhverv Randers' seneste generalforsamling blev følgende medlemmer valgt til bestyrelsen: Jan Hørby, Aslau ApS samt Søren Mark Andersen, Toppac A/S. De afløste henholdsvis Peter Nissen og Frank Hansen, der begge ønskede at fratræde.

Udviklingen i antallet af medlemmer i Erhverv Randers har været som følger opgjort ved årets udgang: 2013 = 463, 2014 = 456, 2017 = 381 og 2018 = 362.

### **Årsregnskab 2018**

Erhverv Randers har fremsendt regnskab for 2018 til orientering til Randers Kommune. Regnskabet er udarbejdet af Erhverv Randers' revisor Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Erhverv Randers har haft indtægter for i alt 4.467.571 kr. og udgifter for i alt 4.369.093 kr. Samlet set giver det Erhverv Randers et samlet nettoresultat på 98.478 kr., som overføres til foreningens egenkapital, der herefter udgør 1.000.694 kr.

Der var oprindeligt budgetteret med et overskud på 30.200 kr., men Erhverv Randers har haft lavere administrationsomkostninger end budgetteret, hvilket hovedsageligt er årsag til, at det samlede overskud blev større end budgetteret.

Forvaltningen gør opmærksom på, at serviceniveauet for den lokale erhvervsfremme fra 1/1 2020 endnu ikke er vedtaget.

### **Økonomi**

Ingen. Randers Kommunes betaling i 2018 har været på 3.414.000 kr.

### **Bilag**

Samarbejdsaftale REU og RK 2014 2017

Årsrapport 2018 - underskrevet

Generalforsamling Erhverv Randers formandens beretning 2019

Opfølgning på samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers 2018

Profilanalyse 2019 - brugere af erhvervsvejledning i Midtjylland 2018

# Punkt 114: Visit Randers afrapportering

24.00.00-G01-7-19

## Resume

*I henhold til samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Visit Randers skal der foretages en årlig redegørelse af de opnåede resultater. Visit Randers har gennemført sin årlige generalforsamling og har fremsendt redegørelse, årsrapport og godkendt regnskab for foreningen i 2018 til Randers Kommune i henhold til den gældende samarbejdsaftale. Den årlige afrapportering forelægges udviklingsudvalget til orientering.*

*Det er forvaltningens samlede vurdering, at de realiserede indsatser i 2018 er i overensstemmelse med de kontraktlige forpligtelser, der er formuleret i den forlængede samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Visit Randers.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

I samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Visit Randers fremgår det, at der umiddelbart efter den årlige generalforsamling skal udarbejdes en redegørelse for de opnåede resultater.

Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Visit Randers var gældende til udgangen af 2018 som følge af den 1-årige forlængelse af den eksisterende aftale, der oprindeligt løb fra 2014-17. Hvert år, umiddelbart efter afholdt generalforsamling, skal Visit Randers orientere Randers Kommune om regnskab og opnåede resultater i henhold til samarbejdsaftalens målsætninger.

Visit Randers har i 2018 arbejdet på en række indsatser, som har til formål at give turister i Randers den bedst mulige oplevelse samt fremme kendskabet til og markedsføring af Randers som destination for turister. I det følgende gennemgås hovedaktiviteterne for Visit Randers i 2018 og for en mere udførlig gennemgang henvises til sagens bilag. Det er forvaltningens samlede vurdering, at de realiserede indsatser i 2018 er i overensstemmelse med de kontraktlige forpligtelser, der er formuleret i den forlængede samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Visit Randers.

### Indsatser i henhold til kontrakt

#### **Markedsføring af Randers Kommune**

I henhold til aftalen skal der informeres løbende til interessenter og ske en markedsføring samt udvikling af en turist-app. Der er blevet udviklet en app, den såkaldte "Welcome Randers app", som tager udgangspunkt i Stjerneruten. Appen er blevet downloadet knap 3.000 gange.

Herudover benytter Visit Randers sig af tryksager, messer og workshops samt digitale platforme til at kommunikere og informere interessenter. Hvad angår de digitale kommunikationsplatforme, så formidles budskabet om Randers som attraktiv turistdestination også på Facebook, Instagram, LinkedIn og Youtube, ligesom der er udviklet forskellige film og filmkoncepter om Randers som turistby med Visit Randers som bidragende aktør.

Af konkrete eksempler på markedsføringstiltag i udlandet kan bl.a. fremhæves indsatsen på de norske, hollandske og tyske markeder. Det har bidraget til godt 100 omtaler i nationale og internationale medier i løbet af 2018. Herunder hører kampagner i Norge og Tyskland via Business Region Aarhus-samarbejdet, hvor Visit Randers deltager i online kampagner under kategorien "oplevelsesregion". Kampagnerne er gennemført i samarbejde med de lokale VisitDenmark markedskontorer.

Endelig har Visit Randers placeret to turistinformationstavler hos henholdsvis Randers Regnskov og Randers City Camp for at sikre synlighed og tilstedeværelse på to af kommunens største turistattraktioner. Og der er

også lanceret en mobil "Lyst til Randers"-kampagnevogn, der er sat på gaden for at sikre gæsteservice dér, hvor gæsterne befinder sig. Kampagnevognen er støttet af Elro Fonden.

Indsatsen over for det kinesiske marked har udmøntet sig i, at der i 2018 har været et stigende antal kinesiske turister i Randers. Som en del af arbejdet med at forhandle om etableringen af en Randers-kopby i Kina, har der været øget interesse for og besøg af kinesiske turister.

MeetRanders-sekretariatet samarbejder med mødeudbydere og overnatningssteder og gør det muligt at lave utraditionelle rammer for møder i Randers. Bl.a. arrangeres møder på Stjernernes Scene, hos Memphis Mansion, i Naturpark Randers Fjord, Randers Regnskov eller på Hotel Randers. Visit Randers arbejder på at tiltrække fx erhvervsarrangementer og årsmøder. I 2018 afholdtes således Randers Fjord Mega Geocaching Event, DM i Mountainbike samt DM og VM for Shæferhunde som følge af godt samarbejde mellem turistaktørerne i Randers. Samlet set vurderes møder, konferencer og arrangementer fra 2017-2019 at generere en omsætning på 18,5 mio. kr. i kraft af godt 7.500 estimerede overnatninger i perioden.

### Dokumentation og analyse

Jf. samarbejdsaftalen med Randers Kommune skal VisitRanders oparbejde og bruge en systematiseret tilgang til turismeindsatsen med henblik på at dokumentere effekter. VisitRanders bruger et såkaldt "Scorecard for Destinationer" til at vurdere, måle og kvalificere destinationer. Dette scorecard anvendes til at registrere attraktioners niveau i forhold til produkt, relationsskabelse mellem gæst og destination, gæstehåndtering, destinationens sammenhængskraft og presse.

I forhold til udviklingen på en række målbare parametre, kan det konstateres, at antallet af hotelovernatninger i Randers Kommune er steget fra ca. godt 62.000 i 2017 til godt 65.500 i 2018, hvilket er det næsthøjeste antal siden 2013. Denne positive udvikling forklares med fremgang på overnattende forretningsrejsende og feriegæster. Det samlede antal overnatninger (hotel, lystbådehavne, camping, feriehus) er steget fra 138.055 i 2017 til 142.090 i 2018.

Herudover kan der konstateres følgende besøgstal for de største destinationer i Kronjylland, hvor det under kolonnen TOTAL kan konkluderes, at der er en mindre tilbagegang i det samlede antal besøgende. Tilbagegangen kan dog til en vis grad forklares med de uoplyste besøgstal fra Værket i 2018.

Besøgstal - attraktioner i Randers, 2009-2017								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Randers Regnskov	291.300	316.643	272.524	246.909	251.159	260.146	256.415	232.446
Djurs Sommerland	662.000	623.000	752.000	705.000	801.593	744.600	808.000	818.000
Memphis Mansion 1)	55.000	45.000	118.000	122.430	130.121	142.413	150.008	144.000
Museum Østjylland 2)	54.899	50.348	143.895	151.254	173.000	164.916	183.011	166.531
Randers Kunstmuseum	52.519	42.938	38.172	39.405	39.500	35.000	42.713	34.494
Mariager Saltcenter	35.485	32.000	32.000	32.000	33.000	30.000	28.321	24.800
Kyst- og Fjordcentret	-	12.870	25.525	26.456	32.911	29.772	32.000	36.239
Værket	89.500	83.200	82.300	88.700	80.500	79.100	81.800	*
Randers Egnsteater	23.375	26.980	27.616	22.387	25.623	27.090	34.945	24.449
Klatreparken 3)	-	-	-	-	4.000	9.000	8.000	9.789
W&W 4)	-	-	-	-	500.000	344.527	305.484	301.915
<b>TOTAL</b>	<b>1.264.078</b>	<b>1.232.979</b>	<b>1.492.032</b>	<b>1.434.541</b>	<b>2.071.407</b>	<b>1.866.564</b>	<b>1.930.697</b>	<b>1.792.663</b>

1) Fra 2013 tælles både diner og museumsgæster med. 2) Fra 2013 er besøgstallet inkl. centre i Ebeltoft og Grenaa. 3) Åbnede i juli 2015. 4) Åbnede i februar 2015

Kilde: "Det arbejder vi med 2019", Visit Randers

### Turistkontor

Efter aftale skal Visit Randers drive lokalt turistkontor. I 2018 har Visit Randers haft til huse på Rådhusstorvet 4, 8900 Randers. Visit Randers har i 2018 haft 4.739 besøgende på turistkontoret. De besøgende registreres via en dørtæller. Gæsterne hjælpes med alt fra indkvartering til identifikation af lokale seværdigheder og oplevelser. Kontoret har i 2018 haft 2.746 telefoniske kontakter.

### Detailhandel

I henhold til aftale skal Visit Randers lave en særlig indsats for detailhandlen i Randers Kommune. Det har

udmøntet sig i forskellige konkrete initiativer, der skal fremme eksponeringen af detailhandlen over for turister. Her kan f.eks. nævnes initiativet "City Hosts", der består af uddannede frivillige, der i løbet af sommeren og ved større begivenheder står til rådighed for gæster og turister i Randers. I 2018 var City Hosts i kontakt med 2.082 besøgende.

#### **Erhvervsfremme i forhold til turismesektor**

Jf. samarbejdsaftalen skal Visit Randers i samarbejde med Erhverv Randers og Randers Kommune udvikle initiativer, der kan fremme erhvervsservicen over for turisme-iværksættere og turismevirksomheder i området. Der skal årligt gennemføres 25 vejledninger inden for denne indsats. Der har ikke været gennemført nogle møder i 2018.

#### **Yderligere**

Visit Randers har endvidere haft et løbende fokus på cykelturismen i Randers. I forlængelse af udviklingen af de 12 temaruter i 2017, har Visit Randers i 2018 udarbejdet et stort kort, der giver gæsten overblik over cykleruter, naturområder og friluftsfaciliteter i Randers og omegn.

#### **Årsregnskab 2018**

VisitRanders har fremsendt regnskab for 2018 til orientering til Randers Kommune. Regnskabet er underskrevet af bestyrelsen og godkendt af VisitRanders' revisor Dansk Revision Randers. Første delregnskab vedrører Turistforeningen, som i 2018 har et resultat på -63.708 kr. i underskud på foreningens drift inklusive afskrivninger og finansielle omkostninger. Andet delregnskab vedrører aktiviteterne i Turistnetværkssamarbejdet. Resultatet er her et underskud på -70.800 kr. Dette giver VisitRanders et samlet nettoresultat på -134.508 kr., der fratrækkes foreningens egenkapital, der herefter udgør 261.715 kr. Afslutningsvis skal det bemærkes, at den fremtidige organisering af turismeområdet er under udformning.

#### **Økonomi**

Ingen.

#### **Bilag**

Det arbejder vi med 2019

Årsrapport + årsregnskab - VisitRanders

Samarbejdsaftale mellem Visit Randers og Randers Kommune.pdf

# Punkt 115: Lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-71-17

## Resume

Den 17. januar 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 667 for et boligområde ved Krogen i Borup.

Lokalplanforslaget giver mulighed for op til 19 boliger som en kombination af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse (3 af boligerne er allerede bygget).

Den 2. maj 2019 behandlede udviklingsudvalget Forslag til lokalplanen til endelig vedtagelse. Udvalget besluttede her at sende sagen tilbage til forvaltningen med henblik på at tage hensyn til indsigelse nr. 6 samt ønske om sti langs eksisterende haver. Forvaltningen har indarbejdet udvalgets ønskede ændringer.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 667 vedtages med de i bilag 1 nævnte ændringer,
2. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

## Beslutning

Godkendt.

Lars Søgaard undlod at stemme.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Den 17. januar 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 667 for et boligområde ved Krogen i Borup.

Lokalplanforslaget udlægger området til boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt fælles opholdsareal. Opholdsarealet placeres så det er let tilgængeligt for beboerne på Krogen og den nye bebyggelse indenfor lokalplanens område.

Den 2. maj 2019 behandlede udviklingsudvalget forslag til endelige vedtagelse. Beslutningen var følgende: *"Sagen tilbagesendes til forvaltningen med henblik på at tage hensyn til indsigelse nr. 6 samt herudover øvrige indsigeres ønsker om en sti langs de eksisterende haver"*

Lars Søgaard og Anders Henrik Jensen undlod at stemme.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

Forvaltningen har med udgangspunkt i udvalgets beslutning udarbejdet forslag til ændringer i lokalplanen.

## Ændringer i planforslag

Forvaltningen har indarbejdet følgende ændringer i planforslaget:

- Jf. udvalgets ønske om at tage hensyn til indsigelse nr. 6, fjernes der en boliggrund fra projektet så det ikke bliver muligt at udstykke grunde øst for ejendommen på Krogen 3. Arealet udlægges til friareal med mulighed for beplantning og fælles parkering.
- Der udlægges areal til sti mellem de nye boliggrunde og de eksisterende haver mod vest (i delområde III).

- Ovenstående ændringer medfører at den nordlige stikvej rykkes lidt mod syd for at bygherre ikke mister mere end én parcelhusgrund eller to grunde til rækkehuse på baggrund af ændringer.

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

Forvaltningen har i forbindelse med ændringerne været i kontakt med bygherre der har indsendt bemærkninger til ændringerne. Bygherres bemærkninger er fremsendt til udvalget selvstændigt, idet det indeholder personfølsomme oplysninger.

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

### **Økonomi**

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

### **Bilag**

Forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelse lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup

# Punkt 116: Lokalplan 676 og tillæg 36 til kommuneplanen 2017 - Punkthuse på Gl. Hobrovej. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-55-17

## Resume

Den 7. marts 2019 vedtog udviklingsudvalget forslag til Lokalplan 676 for punkthuse på Gl. Hobrovej og forslag til Tillæg 36 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etageboligbebyggelse med 131 boliger, fordelt på 6 punkthuse på henholdsvis 3, 4 og 5 etager.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 9 høringssvar.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 676 og forslag til Tillæg 36 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Den 7. marts 2019 vedtog udviklingsudvalget forslag til Lokalplan 676 for punkthuse på Gl. Hobrovej og forslag til Tillæg 36 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for 6 punkthuse beliggende i et parklignende område. Bebyggelsen placeres centralt i området med grønne opholdsarealer på terræn.

De to nordligste punkthuse kan opføres i 3 etager og grænser op til parcelhusbebyggelse på Frejasvej. De to sydligste punkthuse kan opføres i 4 etager og grænser op til eksisterende byggeri i 3,5 etager ved Gl. Hobrovej 31-33. Punkthuset i midten - mod Gl. Hobrovej mod øst - kan opføres i 5 etager og vil stå længst inde i området og ligge i god afstand til bebyggelsen på Gl. Hobrovej. Punkthuset i midten - mod vest - kan opføres i 4 etager og grænser op til etagebebyggelse på Hobrovej.

Hele bebyggelsen trækkes tilbage fra Gl. Hobrovej, da der er planlagt et parkeringsareal mod og langs vejen. Dette medvirker til at begrænse indkigs- og skyggegener. Til hvert punkthus er tilknyttet parkeringsareal.

Området har vejadgang fra Gl. Hobrovej. Planforslaget udlægger areal til stier til cyklende og gående.

Planforslaget giver mulighed for fortætning i området, dog med en bygningshøjde der er tilpasset omgivelserne. Hvert byggefelt udlægges med særligt fokus på at mindske indbliksgener.

Nabobebyggelsen mod syd og vest er primært orienteret væk fra planområdet, hvilket betyder at der ikke vil være indbliksgener til opholdsarealer.

Planforslaget sikrer, at facaderne udføres i blank mur af rødlige teglsten med mulighed for bygningsdetaljer i andre materialer.

Alle lejligheder skal have indeliggende altan på mindst 6 m<sup>2</sup>, samt opholdsarealer på terræn, der overholder kommuneplanens krav om opholdsarealer.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for etageboligbebyggelse i op til 5 etager med en samlet bebyggelsesprocent på 85.

Planforslaget har været i offentlig høring fra 19.03.2019 til 16.04.2019.

### **Borgermøde**

Der har været afholdt borgermøde 10.april 2019 på Laksetorvet om planforslaget. Der kom 11 borgere.

Debatten handlede primært om stiforbindelser, bygningshøjden, bebyggelsesprocenten og indkigsgener.

Forvaltningens referat af borgermødet er i bilag 1.

### **Høringssvar og forslag til ændringer**

Der er kommet 9 høringssvar (høringssvar er i bilag 2).

Høringssvarene omhandler

- Bebyggelsens placering og omfang (Bebyggelsesprocent, bygningshøjde, størrelse, altaner)
- Stiforbindelser (a-b og c-d)
- Skyggevirkning
- Indkigsgener
- Parkering og trafik
- Støj fra ny bebyggelse
- Beplantning
- Andet (byggeperiode og pilotering)

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Forvaltningen anbefaler følgende ændringer:

At reducere byggefelt E, så det flugter med og bliver på størrelse med byggefelt D og derved får mere afstand fra bebyggelse langs Frejasvej.

At sti c-d mod vest og g-h mod syd tages ud af planforslaget.

At sikre beplantningsbælte mod nord mod Frejasvej.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 4.

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

### **Økonomi**

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

Er der afledte investeringer i infrastruktur og vejombygning, skal disse i så fald pålægges bygherre.

### **Bilag**

Referat fra borgermøde

Høringssvar

Indsigelsesnotat

Lokalplan 676 og tillæg 36 til kommuneplanen 2017 til endelig vedtagelse

# **Punkt 117: Forslag til lokalplan 657 - Asferg præstegård og boliger ved Allégården samt forslag til tillæg 41 til kommuneplan 2017. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse**

01.02.05-P16-70-17

## **Resume**

*Miljø- og teknikudvalget har i oktober 2017 igangsat planlægning for et nyt boligområde ved Vestergade i Asferg. Der er i mellemtiden sket et ejerskifte på arealet, og forvaltningen har derfor afventet bygherre.*

*Den nye planlægning giver mulighed for nedrivning af resten af den eksisterende ejendom på Vestergade 1 og udstykning til en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen har samtidig til formål at sikre bevaringsværdierne for præstegården på Søndergade 2.*

*Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.*

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 657 og tillæg 41 til kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 6 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

## **Beslutning**

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## **Sagsfremstilling**

Miljø- og teknikudvalget har den 11. oktober 2017 (punkt 205) igangsat planlægning for et nyt boligområde ved Vestergade og Søndergade i Asferg.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 657 der er i bilag 1 og forslag til tillæg 41 til kommuneplan 2017 der er i bilag 2. Forslagene skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden de kan vedtages endeligt.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3 ha og ligger i Asferg by, syd for Vestergade og vest for Søndergade. Lokalplanens område omfatter den nordlige del af ejendommen på Vestergade 1, som i lokalplanen foreslås udstykket som nyt boligområde.

Udover at give mulighed for et nyt boligområde har lokalplanen til formål, at sikre bevaringsværdierne for Præstegården på Søndergade 2. Den gamle præstegårdslade er restaureret og anvendes i dag som historisk værksted.

Ejendommen på Søndergade 4 overføres ved denne lokalplan til byzone.

## **Lokalplanforslaget**

Lokalplanforslaget udlægger området mod vest til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse i alt op til maks 39 boliger.

Bebyggelse kan opføres i maks 2 etager og i en højde af maks 8,5 meter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan for at opnå harmoni og sammenhæng i området.

Der skal for det samlede boligområde etableres et fælles fri- og opholdsareal til gavn for områdets beboere.

Lokalplanen sikrer, at der etableres stiforbindelser til boligområdet på Æblehaven.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, og lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser om, at veje og parkeringsarealer skal udføres med uigennemtrængelig belægning.

Lokalplanen har, udover at give mulighed for et nyt boligområde, til formål at sikre bevaringsværdierne for Præstegården på Søndergade 2. Præstegården er en del af kulturmiljø og fremstår som en fint bevaret helhed. Præstegården udlægges til liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle formål og boliger.

Tagform:

For at sikre en harmonisk og ensartet standard i områdets bebyggelse i sammenhæng med området omkring Asferg Præstegård, indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om, at bebyggelse skal opføres med saddeltag eller valmtag og at facader altovervejende skal udføres som ubehandlet murværk.

Forvaltningen har været i dialog med grundejer i forhold til bestemmelser om tagform. Bygherre ønsker, at der bliver mulighed for, at der kan laves tage med ensidig taghældning. Bygherre har fremsendt deres argumenter og skitser over hvordan bebyggelsen kunne se ud - dette fremgår af bilag 3.

Ensidig taghældning vil efter forvaltningens vurdering ikke harmonere med den øvrige by og ej heller præstegården. Formålet med bestemmelserne om tagform er, at sikre en harmonisk og ensartet standard i områdets bebyggelse i sammenhæng med området omkring Asferg Præstegård og Asferg-laden. I lokalplanen for Æblehaven der ligger syd for præstegården er der ligeledes bestemmelser om tagform som sikrer, at tage opføres med hældning mellem 25-45 grader.

Det er forvaltningens vurdering, at der kun skal være mulighed for saddeltage og valmtag. Lokalplanforslaget tager derfor udgangspunkt i det.

### **Forhold til kommuneplanen**

Området er i kommuneplanen udlagt til henholdsvis boligområde og centerområde.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår boligprogrammets afgrænsning mod syd og nord-vest.

Med tillægget overføres ca. 500 m<sup>2</sup> af rammen fra centerformål til boligprogrammet. Derudover justeres afgrænsningen af boligprogrammet til at omfatte ca. 2000m<sup>2</sup> mere mod syd.

Tillægget medfører ændring af retningslinjer for detailhandelsstruktur og særlige værdifulde landbrugsområder. Ændringerne er af mindre karakter og geografisk omfang, og vurderes derfor ikke at være af væsentlig betydning.

### **Miljøvurdering**

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

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

- Ny bebyggelse ikke forventes at tilføje en væsentlig trafikal stigning i området.
- Områdets vejadgange er placeret for at sikre trafiksikkerheden.
- Planlægningen muliggør ikke arealanvendelse der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- Der i lokalplanområdet ikke forefindes beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber
- Der i lokalplanen er redegjort for nedrivning af bygninger og fældning træer i forhold til flagermusens potentielle leve- og rasteområder. Dermed er det sikret, at rydning af træer og bygninger ikke vil være væsentlig i forhold til eventuelle flagermus.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

## **Økonomi**

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

## **Bilag**

Udkast til Lokalplan 657 - Asferg præstegård og boliger ved Allégården

Tillæg\_41\_til\_kommuneplan\_-\_boligomraade\_syd\_for\_vestergade

Bygherres bemærkninger til tagform

# Punkt 118: Forslag til ophævelse af lokalplan 163 - Offentligt område på Væthvej i Langå. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-10-19

## Resume

*I forbindelse med sag om områdefornyelse, har byrådet tiltrådt forslag om ophævelse af lokalplan 163 i Langå, da områdets planlægning til offentlige formål ikke længere er aktuel.*

*Der er derfor udarbejdet et forslag til ophævelse af lokalplan 163 for et offentligt område på Væthvej i Langå.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til ophævelse af lokalplan 163 for et offentligt område på Væthvej i Langå vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Lokalplan 163 omfatter et område, der er udlagt til offentlige formål i form af grønt område med eventuel legeplads og legepladsredskaber, som er friholdt for ny bebyggelse.

Byrådet igangsatte i marts 2015 områdefornyelse i Langå.

I forbindelse med sag om områdefornyelse, har byrådet den 24. august 2017, tiltrådt forslag om ophævelse af lokalplan 163 i Langå, da lokalplanen indeholder forældede bestemmelser.

Forslaget om at ophæve lokalplan 163 udspringer af en vurdering af, at der ikke på det pågældende område alene er behov for offentlige formål. Området er privat ejet og ønskes udvidet i anvendelsen fra offentlige formål til bolig- og erhvervsformål, som kommuneplanen giver mulighed for.

En ændret anvendelse forudsætter, at lokalplanen ophæves.

Forvaltningen har derfor udarbejdet forslag til ophævelse af Lokalplan 163, der er i bilag 1.

Forslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden den kan vedtages endeligt.

## Planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 163 - for et offentligt område på Væthvej i Langå.

Ophævelse af lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus, som forbliver byzone.

Lokalplanen ophæves i sin helhed.

Kommuneplanen 2017 udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Byggeansøgninger vil fremadrettet administreres efter kommuneplanen.

## Miljøvurdering

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

- Ophævelsen vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da ophævelsen af planen muliggør udvidelse i anvendelsen fra offentlige formål til bolig- og erhvervsformål.

- Der vil ikke ske ændringer i trafikken i området.
- Der er ikke særlige naturinteresser.

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

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

### **Økonomi**

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

### **Bilag**

Forslag til ophævelse af lokalplan 163

# Punkt 119: Forslag til ophævelse af lokalplan 144 - Centerområde på Ulstrupvej i Langå og lokalplan 151 for skilte og facader ved Bredgade i Langå. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-8-19

## Resume

I forbindelse med sag om områdefornyelse, har byrådet tiltrådt forslag om ophævelse af lokalplan 144 i Langå, da området ikke længere er udlagt til detailhandel i kommuneplanen.

Forvaltningen forslår samtidig at delområde 2 af lokalplan 151 i Langå ophæves, da området ikke længere skal sikres med bestemmelser for skilte og facader.

Der er derfor udarbejdet et forslag til ophævelse af lokalplan 144 for et centerområde ved Ulstrupvej i Langå og et forslag til ophævelse af lokalplan 151 for skilte og facader ved Bredgade i Langå.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til ophævelse af lokalplan 144 for et centerområde ved Ulstrupvej i Langå og forslag til ophævelse af lokalplan 151 for skilte og facader ved Bredgade i Langå vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

De to lokalplaner er delvist sammenfaldende.

**Lokalplan 144** omfatter et område, der er udlagt til centerformål med mulighed for boligformål samt parkeringsplads.

Byrådet igangsatte i marts 2015 områdefornyelse i Langå.

I forbindelse med sag om områdefornyelse, har byrådet den 24. august 2017, tiltrådt forslag om ophævelse af lokalplan 144 i Langå, da lokalplanen indeholder forældede bestemmelser.

**Lokalplan 151** omfattede delområde 1 og 2, hvor delområde 1 er ophævet og erstattet af lokalplan 663 - Langå bymidte og stationsområde er vedtaget den 18. juni 2018. Ændringen trådte i kraft den 27. juni 2018.

Lokalplan 151 (delområde 2) er et supplement til eksisterende lokalplaner i området, med mere detaljerede retningslinjer for udformning af facader og opsætning af skilte, markiser mm.

Området har tidligere været anvendt til dagligvarebutik. Bygningen på ejendommen er nedrevet.

Evt. ansøgninger i overensstemmelse med lokalplan 144 vil medføre nedlæggelse af et § 14 forbud.

Arealet er overtaget af menighedsrådet.

Området ønskes anvendt som offentligt formål (såsom kirke, kirkegård, sognegård samt præstebolig) som kommuneplanen giver mulighed for. Kommuneplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

En ændret anvendelse i overensstemmelse med kommuneplanen forudsætter, at lokalplanerne ophæves.

Forvaltningen har derfor udarbejdet forslag til ophævelse af lokalplan 144 og 151. Ophævelsesdokumentet er i

bilag 1.

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

### **Planforhold**

Området er omfattet af **lokalplan 144** - for et centerområde ved Ulstrupvej i Langå. Lokalplan 144 blev udarbejdet for at sikre områdets anvendelse til center- og boligformål samt parkeringsplads.

Området er ligeledes omfattet af **lokalplan 151** - for skilte og facader ved Bredgade. Lokalplan 151 blev udarbejdet for at sikre mere detaljerede retningslinjer for udformning af facader og opsætning af skilte, markiser mm.

Ophævelse af lokalplanerne ændrer ikke på områdets zonestatus, som forbliver byzone.

Lokalplanerne ophæves i sin helhed.

Området er ikke længere udlagt til detailhandel i kommuneplanen.

Kommuneplanen 2017 udlægger området til offentlig formål, såsom kirke, kirkegård, sognegård samt præstebolig. Byggeansøgninger vil fremadrettet administreres efter kommuneplanen.

### **Miljøvurdering**

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

- Ophævelserne vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da ophævelse af planerne muliggør udvidelse i anvendelsen fra centerformål til offentlige formål.
- Der vil ikke ske ændringer i trafikken i området.
- Der er ikke særlige naturinteresser.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til ophævelse af lokalplanerne.

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af ophævelse af lokalplanerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om lokalplaner uden principiel betydning.

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage ophævelse af lokalplanerne endeligt.

### **Økonomi**

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med ophævelsen af lokalplanerne.

### **Bilag**

Forslag til ophævelse af lokalplan 144 og 151

# Punkt 120: Igangsætning af ny planlægning for omdannelse det gamle vandtårn på Hadsundvej til liberalt erhverv, restaurant og boliger

01.02.05-G01-18-19

## Resume

*Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at ændre lokalplan 599 til også at omfatte muligheden for at lave liberale erhverv i det gamle vandtårn på Hadsundvej. Udgangspunktet for en ny lokalplan vil derfor være den eksisterende lokalplan samt en udvidelse af anvendelsen til boliger, liberale erhverv og restaurant. Bestemmelser om vejadgang og friarealer overføres som udgangspunkt fra den gældende plan.*

*Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan, da anvendelsesbestemmelserne i gældende lokalplan ikke giver mulighed for liberalt erhverv.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ændring af lokalplan 599 for vandtårnet på Hadsundvej, Randers NØ.

Ansøgningen er i bilag 1.

Projektet omfatter omdannelse af det gamle vandtårn, som i dag står ubenyttet hen. Vandtårnet kan efter gældende lokalplan anvendes til boliger og restaurant på øverste etage, men med ansøgningen ønskes anvendelsen udvidet til også at omfatte liberalt erhverv / kontor, da det ikke indenfor en årrække har vist sig muligt at realisere projektet med udelukkende boliger og restaurant. Der er derfor tale om en mindre ændring af den gældende plan, da der stadig er tale om omdannelse af eksisterende bygning.

En ny lokalplan skal sikre en vis fastholdelse af vandtårnets oprindelige udtryk, så fortællingen om dens oprindelige funktion stadig kan aflæses. Vandtårnets stueetage skal fortsat have en åben karakter, og den bærende konstruktion skal fortsat være synlig i facaden, så form og udtryk bevares og renoveres, mens den gamle tank udvides og laves om til en moderne bygningsmasse.

## Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 599, der udlægger området til etageboliger og restaurant. Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da tårnet også ønskes anvendt til liberalt erhverv i form af kontor. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan. Bestemmelser om vejadgang, friarealer mv. overføres som udgangspunkt i ny plan.

## Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til bolig og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Bebyggelse må ikke opføres højere end 43 m, og bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 180% for området under ét. Ifølge kommuneplanrammen kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-3.

Planlægningen for liberale erhverv og boliger er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

## Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et nyt projekt som understøtter omdannelsen af det gamle vandtårn. Vandtårnet er opført i 1950, og er i dag taget ud af drift. Det er opført som en betonkonstruktion, der

hviler på seks ben og med et indvendigt trappetårn. Vandtårnet er meget karakteristisk i byens skyline og er kulturhistorisk værdifuldt. Hvis vandtårnet skal bevares, er det nødvendigt at finde en ny anvendelse af det, men den gældende lokalplan er forholdsvis snæver i sit formål, hvorfor det er hensigtsmæssigt at udvide anvendelsen til også at omfatte liberalt erhverv.

Lokalplanen bør udlægge området til blandet bolig og erhverv med mulighed for liberale erhverv / kontor og restaurant.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt den eksisterende lokalplan suppleret med en udvidet anvendelse til liberale erhverv; herunder at sikre at det gamle vandtårn bevares, og at der indenfor området etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til områdets funktion. Endvidere skal lokalplanen sikre, at vandtårnets eksisterende konstruktive system fortsat vil være delvist synlig udefra.

Bestemmelser om vejadgang, friarealer mv. søges videreført fra den gældende lokalplan, mens funktionerne indenfor de forskellige delområder justeres til, så det er muligt at udstykke delområderne til særskilte matrikler.

### **Miljøforhold**

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

### **Økonomi**

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen.

### **Bilag**

Bilag 1 - ansøgning og situationsplan

# Punkt 121: Orientering om planforslag for seks nye 149,9 m høje vindmøller ved Hallendrup i Favrskov Kommune

01.02.00-P17-1-19

## Resume

*Favrskov Kommune har godkendt planforslag og miljørapport, for seks nye 149,9 m høje vindmøller, til offentlig høring.*

*Vindmøllerne planlægges opført ved Hallendrup, nær kommunegrænsen til Randers Kommune.*

*Udvalget kan vælge, at tage sagen til efterretning, eller fremsætte bemærkninger, eller gøre indsigelse, eller anmode om supplerende visualiseringer.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at sagen drøftes.

## Beslutning

Taget til efterretning med 6 stemmer for.

Imod stemte Frank Nørgaard med bemærkningen: Dansk Folkeparti kan ikke acceptere, at man planlægger for vindmøller ganske få 100 meter syd for vores kommunegrænse, og indenfor 10 km. af vores fremtidige byudviklingsområde, Randers Syd / Munkdrup.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Byrådet i Favrskov Kommune har den 28. maj 2019 vedtaget planforslag og miljørapport for seks nye 149,9 m høje vindmøller, ved Hallendrup, nær kommunegrænsen til Randers Kommune.

Planforslag og miljørapport er den 3. juni 2019 offentliggjort til 10 ugers offentlig høring frem til den 12. august 2019.

Oversigtskort, planforslag og miljørapport med visualiseringer er i Bilag 1-5.

Formålet med planforslagene er at udnytte områdets vindenergi bedst muligt, under hensyntagen til naboer og omgivelser.

Møllerne opføres i to grupper med tre møller hver, med tilhørende teknik-bygninger, transformerstation, arbejdsarealer og adgangsveje.

De boliger, der forudsættes nedlagt som beboelse, eller er beboet af mølle-ejer, indgår også i planområdet.

Den ene mølle-gruppe opstilles i den nordvestlige del af området, parallelt med Landevejen / Gl. Århusvej. Den anden gruppe opstilles i den sydøstlige del af området parallelt med E45.

I forbindelse med realisering af projektet skal fire eksisterende møller i området nedtages. Desuden skal fire boliger i området nedlægges.

## Forholdet til Randers Kommune

Som det fremgår af visualiseringer i den tilhørende miljørapport, vil de planlagte vindmøller kunne ses et stykke ind i Randers Kommune.

Møllerne planlægges opstillet uden for eksisterende landskabelige interesseområder.

Møllerne vil dog være synlige over store afstande, ind i områder af Randers Kommune, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som områder med særlige landskabelige interesser.

Forholdet til landskabet i området er beskrevet i miljørapporten, side 70 - 82.

I visualiseringerne, nr. 12, 19 og 22, er møllerne vist fra områder i / tæt på Randers Kommune på følgende sider: XLI - XLII, LIX - LX og LXIX - LXX.

Favrskov Kommune konkluderer i miljørapporten, at moræne-landskabet i området er præget af en let bølget terræn-overflade med et indhold, der giver landskabet en stor åbenhed og skala.

Landskabet vurderes gennemgående at være robust for opstilling af seks store vindmøller i området ved Hallendrup.

Som det fremgår af miljørapportens side 51 - 59, vil møllerne medføre en støjbelastning af området.

Favrskov Kommune konkluderer i miljørapporten, at beregninger i hht. bekendtgørelse om støj fra vindmøller viser, at møllerne kan overholde bekendtgørelsens krav vedr. støj og lavfrekvent støj ved alle nabobeboelser.

Som det fremgår af miljørapportens side 59 - 61, vil møllerne medføre skyggekast i området. Det fremgår også, at ingen boliger i Randers Kommune vil blive påvirket af skyggekast.

#### **Om mulighederne for at gøre indsigelse efter planloven, m.m.**

Randers Kommune kan gøre indsigelse efter planlovens § 29b, imod et planforslag fra en nabo-kommune, såfremt planforslaget har væsentlig betydning for Randers Kommunes udvikling. Favrskov Kommune kan ikke vedtage et planforslag endeligt, før der er opnået enighed mellem parterne, hvis der foreligger en indsigelse efter § 29b fra en nabo-kommune.

Det er forvaltningens vurdering, at planforslagene for vindmøller ved Hallendrup ikke har væsentlig betydning for Randers Kommunes udvikling, og at § 29b derfor ikke kan bringes i anvendelse.

Det er forvaltningens vurdering, at udvalget godt kan fremsætte almindelige bemærkninger til planforslagene, såfremt udvalget ønsker dette. Bemærkninger har ikke veto-virkning efter planlovens § 29b.

Det er forvaltningens vurdering, at udvalget også kan anmode om supplerende visualiseringer, såfremt udvalget ønsker dette.

#### **Udvalgets muligheder**

Udvalget kan vælge

1. at tage planforslagene til efterretning, eller
2. at gøre indsigelse efter planlovens § 29b imod planforslagene, eller
3. at fremsætte almindelige bemærkninger til planforslagene, eller
4. at anmode om supplerende visualiseringer.

#### **Økonomi**

Ingen.

#### **Bilag**

Oversigtskort, 1-100.000

Forslag til Lokalplan 379, Vindmøller ved Hallendrup

Forslag til Tillæg 9 til kommuneplan, Vindmøller ved Hallendrup

Miljørapport, Vindmøller ved Hallendrup

Appendiks 1, Visualiseringer

# Punkt 122: Opsamling på fordebat til planlægning for etageboliger ved Niels Brocks Gade 1

01.02.05-P16-104-18

## Resume

I forbindelse med den igangværende planlægning for etageboliger ved Niels Brocks Gade 1 har forvaltningen indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Da der er indkommet væsentlige bidrag, der har indflydelse på den videre planlægning, kræver det fornyet beslutning om planforslagernes indhold.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at gennemgang af de indkomne ideer og forslag til planlægningen tages til efterretning,
2. at der udarbejdes Forslag til Lokalplan 615 samt Tillæg 31 til Kommuneplan 2017 som beskrevet,
3. at der gennemføres borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget besluttede på mødet 15. november 2018, at igangsætte ny planlægning for etageboliger på ejendommene Niels Brocks Gade 1 og Niels Ebbesens Gade 6. Da ændringerne af kommuneplanen blev vurderet til at være væsentlige, har der været gennemført fordebat i 4 uger i perioden fra 20. marts 2019 til 17. april 2019.

Fordebattens hovedspørgsmål omhandlede: "Hvad bør området anvendes til?", "Er der særlige hensyn, der skal tages i planlægningen?" og "Hvis der planlægges for boliger, hvilken type boliger og bebyggelse vil du foreslå der bliver planlagt for?". Debathæfte til fordebatten er i bilag 1.

## Fordebat

Der er i indkommet 49 forslag og ideer fra fordebatten. Høringssvarene fremgår af bilag 2.

Høringssvarene er behandlet i forhold til følgende 8 tværgående temaer:

- Bebyggelsens udseende og omfang,
- Kommuneplanrammen (justering af Kommuneplan 2017 uønsket),
- Skyggekast, udsigt og indkigsgener,
- Trafik og parkering,
- Tøjhushavekvarterets egenart - 'Stedets ånd',
- Anlægsfasen og økonomiske konsekvenser,
- Kriterier for udvælgelse af høringspart til fordebat, og
- Andre boformer.

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 bemærkningerne og foreslår, at bemærkningerne giver anledning til, at der stilles krav i den videre planlægning som beskrevet herunder.

## Principper for planlægningen

Forvaltningen foreslår på baggrund af gennemgang af høringssvarene, at principperne for den nye planlægning ændres sådan, at:

- bebyggelse maksimalt må opføres i 6 etager,
- etageantallet defineres for de enkelte byggefelt, og
- bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 185.

Principperne for den nye planlægning er vist i bilag 4. Hvis byggeriet reduceres med én fuld etage vurderer forvaltningen at byggeriet bliver bragt i bedre harmoni med karréens øvrige bygninger. Samtidig bevares byggeriets varierede højder og facadelinjens forskydninger, hvilket vurderes at fastholde byggeriets kvalitet.

### **Bygherrers kommentar**

Forvaltningen har modtaget brev med kommentar fra bygherre vedr. fordebattens høringssvar. Kommentarerne fremgår af bilag 5.

Bygherre opsummerer følgende synspunkter i deres kommentar til fordebatten:

- *Bebyggelsens omfang og udseende er nyskabende, hvor den 7. etage bidrager til en spændende arkitektur,*
- *Vi ønsker at fastholde projektet som beskrevet, men en alternativ løsning kunne være at sløjfe 7. etage mod at hele projektet gennemføres i 6 etager. Dermed vil bygningen ikke være højere end Valsemøllen,*
- *Bygningen vil harmonere med de eksisterende etagebygninger i området og medvirke til en mærkbar støjdemping for de eksisterende bygninger. Derfor vil bebyggelsesgraden ikke være et væsentligt problem,*
- *Vi har faktisk forstået, at bebyggelsesprocenten i flere af de omkringliggende bygninger er højere end den i vores projekt,*
- *Randers Kommune anser Valsemøllen for at være bevaringsværdig. Investor er indstillet på at bevare og renovere ejendommen, hvilket indebærer et væsentligt løft for kvarteret, og*
- *Randers Kommune har, i adskillige år, ikke været højt placeret i investorkredse. Her har vi en investor, som er positiv og tror på sagen. Hvis projektet reduceres, vil økonomien i projektet ikke kunne hænge sammen, og investor må formodes at trække sig.*

### **Økonomi**

Vedtagelsen af planforslagene medfører ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen, og der forventes heller ingen afledte kommunale udgifter i forbindelse med realisering af plangrundlaget.

### **Bilag**

Debathæfte til fordebat for boligbyggeri ved Niels Brocks Gade 1

Samledokument - Høringssvar fra fordebat

Notat med behandling af høringssvar fra fordebat

Notat m. principper for den nye planlægning

Bygherrers kommentar til høringssvar fra fordebat - Høringssvar 05.06.2019

# Punkt 123: Orientering om udvikling i erhvervs- og butikslokaler i Randers Midtby

01.11.00-Ø36-5-18

## Resume

Forvaltningen præsenterer nye tal for udviklingen i tomme butikslokaler i Randers midtby.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført en halvårlig kortlægning af omfanget af butiksl- og erhvervslokaler inden for cityringen i Randers Midtby, der er uden anvendelse. Kortlægningen gennemføres som en del af indsatsen i Randers Midtby for at få et aktuelt billede af, hvordan antallet og beliggenheden af tomme butikslokaler udvikler sig. Den nye kortlægning er gennemført ultimo maj 2019 og sammenlignes herunder med tal fra maj og november 2018. Placeringen af de kortlagte lokaler kan ses på bilag 1.

Inden for cityringen	maj-18	nov-18	maj-19	Udvikling
Tomme butiksl- og erhvervslokaler i stueetagen	46	41	41	Tendensen er stabil
Lokaler under ombygning	3	1	7	Stigende aktivitet
Lokaler med butik under ophør	2	0	2	
Lokaler under udlejning/salg	3	4	6	Stigende aktivitet
Andet (f.eks. Planlagt flytning)	1	1	1	
I alt registreret	55	47	57	

*Note: Der er registreret på adresseniveau, hvorfor Slotscentret tæller som 1 lokale*

Det samlede antal kortlagte lokaler er højere end i november 2018, hvilket skyldes stigende aktivitet i form af ombygning og udskiftning blandt lejerne. Der arbejdes flere steder med sammenlægning og opdeling af lokaler - i Tårngade er et nyt butikslokale på vej, mens lokaler i Rosengade og Rådhusstræde er ved at blive slået sammen (i registreringen fremstår sidstnævnte som to lokaler). De lokaler, der er udlejet, men endnu ikke taget i brug, ligger primært i Brødregade og Rådhusstræde.

Der er en betydelig koncentration af tomme lokaler i Østergade/Slotsgade og Middelgade. Modecentret (Torvegade 16) står stadig registreret som tom på trods af et nyligt salg af ejendommen. I de øvrige dele af midtbyen er der et billede af en mere naturlig udskiftning. De to butikker, som er under ophør, er begge inden for kategorien isenkram og brugskunst.

Lokalet under "Andet" er midlertidigt udlejet til valgcafe.

## Økonomi

Ingen.

## Bilag



# Punkt 124: Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for delvis areal i lokalplan 557 samt perspektivareal i Kommuneplan 2017-2029

01.02.05-G01-30-19

## Resume

*Udviklingsudvalget behandlede på sit møde d. 23. maj 2019 et ønske fra EB Invest Randers ApS om udarbejdelse af lokalplan for delvis areal i lokalplan 557 samt perspektivareal i Kommuneplan 2017-2029. Arealet er beliggende ved Tjærby Diger.*

*Udvalget ønskede på baggrund af drøftelsen en redegørelse for praksis for håndtering af henvendelser om nye arealudlæg i kommuneplanen inden der kunne træffes afgørelse.*

*Det fremgår af forvaltningens praksis, at forvaltningen opsamler ønsker om arealudlæg. I forbindelse med revisionen af kommuneplanen hvert fjerde år træffes der afgørelse om, hvilke nye områder der skal udlægges i kommuneplanen på baggrund af en tværgående prioritering og planlægning.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at det besluttes, om der skal igangsættes udarbejdelse af kommuneplanstillæg og lokalplan for projekt indsendt af EB Invest Randers Aps.

## Beslutning

Der igangsættes udarbejdelse af kommuneplanstillæg og lokalplan.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget behandlede den 23. maj 2019 en ansøgning fra EB Invest Randers Aps om at få udarbejdet en lokalplan ved Tjærby Diger. Sagen var rejst af byrådsmedlem Lars Søgaard.

Arealet er udlagt som perspektivareal for byudvikling, men er endnu ikke udlagt i kommuneplanen til byudvikling. Der vil derfor skulle laves et kommuneplantillæg, der udlægger området til byudvikling, hvis der skal laves en lokalplan for området.

Forvaltningen blev i forbindelse med drøftelsen bedt om at belyse praksis for håndtering af henvendelser om ændringer i kommuneplanen.

## Kommuneplanens status

Kommuneplanen fastlægger med sit 12-års sigte byrådets langsigtede fysiske planlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år - typisk ved afslutningen af valgperioden. Revisionen starter med en "Planstrategi", der vedtages i første halvdel af valgperioden.

Offentligheden inddrages i den overordnede fysiske udvikling i forbindelse med indkaldelse af idéer til planlægningen i planstrategien og senere i den offentlige høring af kommuneplanen. Kommuneplanen fungerer derfor som byrådets "kontrakt" med borgere, virksomheder og investorer omkring den udvikling, byrådet vil virke for i planperioden.

I henhold til planloven kan byrådet vedtage mindre ændringer af kommuneplanen ved hjælp af tillæg - men i princippet er der i kommuneplanværktøjet lagt op til, at selve planen udarbejdes så robust, at borgere, forsyningsselskaber og investorer kan regne med, at planen kan bruges som sikkerhed for, hvor der kan investeres og i hvad.

Større ændringer bør derfor afvejes nøje ud fra et helhedsperspektiv, hvilket sker i forbindelse med den samlede revision hvert fjerde år.

## Kommuneplantillæg og mindre ændringer i kommuneplanen

I Randers Kommune er der praksis for, at der laves mindre ændringer i kommuneplanen i form af "Tillæg". De mindre ændringer er typisk ændringer af bebyggeshøjder og procenter, mindre geografiske justeringer af rammeafgrænsninger, udvidelser af anvendelsesbestemmelser mv. Tillæggene følges typisk med en lokalplan i forbindelse med konkrete projekter.

Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2017 er der udarbejdet 42 lokalplaner (vedtaget og forslag), hvoraf 22 også har medtaget kommuneplantillæg. Derudover er der udarbejdet 4 kommuneplantillæg uden lokalplan. To af de i alt 26 kommuneplantillæg udvider rammeområderne i mindre grad til boliger - og et enkelt tillæg (nr. 6 "Opsamling på Kommuneplan 2017") omplacere rammer til boliger på baggrund af en tværgående drøftelse som et opsamlingstillæg efter kommuneplanrevisionen.

Det er ikke praksis, at der med kommuneplantillæg udlægges nye rammer til byudvikling i det åbne land - andet end som naturlige mindre justeringer/afrundinger.

### **Praksis for behandling af indkomne ønsker til nye arealudlæg i kommuneplanen**

Forvaltningen er løbende i dialog med mange investorer og developere, der ønsker at gennemføre projekter i Randers Kommune. Dialogen foregår indenfor kommuneplanens rammer, men der kan, som nævnt ovenfor, laves mindre ændringer i kommuneplanen i forbindelse med konkrete projekter.

Forvaltningen møder også ønsker fra investorer og developere om udlæg af nye arealer til byvækst. Forvaltningen indgår i en dialog med developere og investorer og noterer i disse tilfælde ønskerne og meddeler investorerne og developerne, at stillingtagen til nye arealudlæg sker hvert fjerde år i forbindelse med revisionen af kommuneplanen. I forbindelse med revisionen hvert fjerde år indkalder forvaltningen også proaktivt ønsker til arealudlæg.

Hensigten med denne praksis er at give anledning til en samlet tværgående prioritering på tværs af ønskerne for at tage strategiske valg om kommunens fysiske udvikling. Prioriteringen sker på baggrund af en arealramme, der fastsættes i dialog med Erhvervsstyrelsen på baggrund af en metode, der baserer sig på kommunens historiske befolkningstilvækst, analyser af udviklingsmuligheder, eksisterende byggemuligheder etc.

I takt med at kommunen udvikler sig kan der i løbet af de fire år mellem hver revision teknisk set frigøres "ramme", der kan anvendes til nye arealudlæg. Men anvendes rammen løbende kan man risikere at afskære sig muligheden for tværgående prioriteringer og strategiske valg.

I løbet af 2018 og 2019 er der indsendt otte projekter som omhandler udlæg af nye rammer til byudvikling. Disse projekter har fået at vide, at de må afvente en samlet revision af kommuneplanens arealudlæg.

<b>Geografi</b>	<b>Antal / størrelse</b>
Mariesmindevej, Romalt	Åben-lav, 2,2 ha= ca. 22 boliger
Hørning nord	10 tæt-lav boliger
Nord for nordskellet, Randers	24 ha = ca. 340 blandede boliger
Råsted	3,2 ha = ca. 45 blandede boliger
Fuglsangsvej	2,8 ha = ca. 40 blandede boliger
Øster Bjerregrav	10,5 ha = ca. 147 blandede boliger

Øster Bjerregrav/Over Fussing	8 Åben-lav
Toldbodgade, Dronningborg	190 etageboliger

### **Igangsættelse af planlægning ved Tjærby Diger**

Det er vurderingen, at det vil være lovligt at imødekomme ønske fra EB Invest Randers ApS om udarbejdelse af lokalplan for delvis areal i lokalplan 557 samt perspektivareal i Kommuneplan 2017-2029.

For en igangsættelse af planlægningen taler udviklers succes og ønske om at fortsætte denne udvikling som beskrevet i den vedlagte ansøgning og ikke mindst en fortsættelse af byggeudstillingen "Randers Bygger".

Mod igangsættelse af planlægning taler den vedtagne Planstrategi, der anviser andre udviklingsretninger for Randers By, muligheden for at prioritere på tværs, samt at øvrige projekter afventer en tværgående prioritering.

Ønsker udvalget at imødekomme ansøger uden at afvente en samlet revision af kommuneplanen, vil det udlagte areal indgå i beregningen af restrummelighed i den kommende revision. Dette kan medføre, at der sættes en stopper for de strategiske arealudlæg, byrådet ønsker at gennemføre med baggrund i planstrategien, og/eller at der skal tages arealer ud andre steder i kommunen.

### **Opgørelse af arealramme**

EB Invest Randers ApS har anført over for forvaltningen, at kommunens opgørelse af "arealrammen" underestimerer arealet, der kan udlægges i kommuneplanen. Ansøger anfører, at dette indskrænker byudviklingsmulighederne i Randers i unødigt grad. Forvaltningen har været i dialog med ansøger og vil se nærmere på fastsættelse af arealrammen. Udviklingsudvalget vil blive orienteret.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Bilag**

Sagsfremstilling\_23-5-2019

Ansøgning om ny lokalplan

45711 illustration-26042019

Notat om byudvikling

# Punkt 125: Igangsætning af planlægning for bolig og erhvervs bebyggelse på Markedsgade 8-10

01.02.05-G01-11-19

## Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af bebyggelse til bolig- og erhvervsformål på Markedsgade 8-10.

Projektet kræver, at der vedtages en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen. Udvalget har på møde den 23. maj drøftet grundlaget for at revidere den nuværende planlægning for området.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af bebyggelse til bolig- og erhvervsformål på Markedsgade 8-10. Bebyggelsen består af to bygningskomplekser i 4 - 6 etager. Nord for hvert bygningskompleks etableres gårdhaver som fælles opholdsareal. De to bygningskomplekser adskilles af et større torv bestående af ind-/udkørsel og parkering, samt en stiforbindelse op til Ridehuset og Værket. Bebyggelsen indeholder parkering og detailhandel i form af dagligvarebutik i stueetagen, de resterende etager er lejligheder.

1. udkast til ansøgning og skitsemateriale findes i bilag 1.

Projektet er beliggende i blandet bolig og erhvervsområde, der i dag anvendes til detailhandel i form af en Fakta butik, med tilhørende parkering. Det resterende areal fremstår som en grusplads.

Projektet indeholder et samlet boligareal på ca. 5.700 m<sup>2</sup>, erhvervsareal på 1.040 m<sup>2</sup> og parkeringsareal på 2.500 m<sup>2</sup>. Antal boliger vil ligge omkring 50-60 boliger, med opholdsarealer på 1.700 m<sup>2</sup>. Projektet indeholder i alt 120 parkeringspladser fordelt i stueetagen og på torvet, 80 pladser til boliger og 40 pladser til erhverv.

Byggeriet er planlagt til at blive opført i 2 etaper. Etape 1 er opførelse af den østlige bygning, hvorved den eksisterende dagligvarebutik kan flytte fra nuværende butikslokaler til de nye. Herefter påbegynder etape 2, som består af nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af den vestlige bygning.

Eksisterende bebyggelse er ikke udpeget som bevaringsværdig.

## Nuværende planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 340, der udlægger området til bolig-, erhvervs- og offentlige formål. I den gældende lokalplan er der mulighed for op til 4,5 etager og en bygningshøjde på 19,5 m, samt en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Gældende lokalplan sætter desuden krav om maksimal antal boliger på 38. Det ansøgte projekt kan ikke gennemføres med det gældende plangrundlag. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

## Forhold til kommuneplanen

Ejendommen er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv.

Ejendommen er omfattet af rammebestemmelser, der giver mulighed for 3,5-4,5 etager og en bebyggelsesprocent 100.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår maksimalt etageantal og bebyggelsesprocent. Projektet kræver derfor et tillæg til Kommuneplan 2017.

## Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, der på mange punkter opfylder principperne i den gældende lokalplan. Bygningens placering, torvet, stiforbindelsen og kigget op til Ridehuset følger gældende lokalplan. Der er dog en væsentlig ændring på etagehøjden, da det er bygherres ønske at bygge attraktive penthouselejligheder med udsigt i toppen af de to højeste bygningskroppe, derfor ansøges der om 6 etager mod torvet og med gavl ud mod Markedsgade.

Forvaltningen fremlagde for Udviklingsudvalget d. 23.05.2019, bygherres ønsker og forvaltningens anbefalinger til bebyggelsens udformning. Forvaltningen fremlagde også volumenstudier, der sammenligner volumenerne fra det ansøgte projekt, med mulighederne i gældende lokalplan. Se præsentation i bilag 2.

Bygherre har ønsket at fremlægge 2. udkast for udvalget, da dette bedst illustrerer bygherres ønsker til byggeriet. Skitse materialet ses i bilag 3.

Forvaltningen pointerer, at projektforslaget stadig er i skitsefasen og at der fortsat vil være dialog om udformning. Projektet skal desuden bearbejdes i forbindelse med planlægningen, så det tilpasses omgivelserne i forhold til eksisterende bebyggelse, skyggevirksomheder, terrænbearbejdning, samt fordeling og størrelse på boligerne, mm.

På baggrund af drøftelserne på mødet d. 23.05.2019, anbefaler forvaltningen, at der fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der bl.a sikrer:

- Maksimalt 3,5 etager med sadeltag mod Markedsgade og 6 etager med fladt tag mod Torv.
- At der kun kan opføres bebyggelse svarende til det konkrete skitseprojekts omfang, placering og principper.
- At området kan anvendes til etageboliger med maksimalt 60 boliger.
- At planlægningen sikrer, at områdets bebyggelsesprocent maksimalt bliver på 150.
- At opholdsarealer placeres på bebyggelsens nordside og skal udgøre mindst 30 % af boligetagearealet.
- At der bliver etableret gode støjafskærmede udearealer med fokus på funktionalitet og opholdskvalitet.
- At bebyggelsen har variation i højder og facader, så byggeriets facader fremstår med fremryk og tilbagetrækninger.
- At bebyggelsen opføres i rød- og brunlige nuancer.
- At planlægningen sikrer, at anvendelsen til boligformål kan overholde de vejledende krav til vejstøj.

## Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Jævnfør planloven må der ikke planlægges for støjbelastede boligformål. Det skal derfor sikres, at boligerne og de udendørs opholdsarealer kan overholde de vejledende krav til vejstøj. Det skal derfor sandsynliggøres i den videre planlægning at eventuelle opholdsarealer mod Markedsgade kan opfylde de vejledende grænseværdier for vejstøj.

Foranstaltninger til begrænsning af vejstøjen fra Markedsgade kan f.eks. opnås gennem afskærmning og støjdæmpende facadekonstruktioner.

## Økonomi

Ingen.

## Bilag

Ansøgning og skitse materiale

Præsentation

Skitsemateriale med tilretninger

## **Punkt 126: Orientering om plansystemet og mulige bestemmelser i lokalplaner**

01.02.00-G01-3-19

### **Resume**

*Forvaltningen orienterer om plansystemet og mulige bestemmelser i lokalplaner.*

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Udviklingsudvalget, 28. marts 2019, pkt. 45:**

Udsat.

Karen Lagoni deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Lars Søgaard.

### **Udviklingsudvalget, 2. maj 2019, pkt. 61:**

Udsat.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

### **Beslutning**

Udsat.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

### **Sagsfremstilling**

Udviklingsudvalget udtrykte på sit møde den 7. marts 2019 et ønske om en orientering om plansystemet og hvad der kan reguleres i en lokalplan.

Forvaltningen holder et oplæg på mødet.

### **Økonomi**

Ingen.

## **Punkt 127: Sagsstyringsliste pr. 14. juni 2019**

00.22.04-P35-14-17

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

### **Sagsfremstilling**

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 14. juni 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

### **Bilag**

UU-sagsstyringsliste\_20-06-2019

## **Punkt 128: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 20. juni 2019**

00.22.04-P35-13-17

### **Beslutning**

Forvaltningen orienterede om klimabroløsningen.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

### **Sagsfremstilling**

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 20. juni 2019.

- Orientering om klimabroløsning.

### **Bilag**

BTV - Klimabroen vs. tunnel