

# **REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 02-05-2019**

**Mødedato** Torsdag d. 02. maj 2019 kl. 16:00

**Mødested** E.3.16

## Indholdsfortegnelse

Præsentation af helhedsplan for Munkdrup og Munkdrup Bakker.....	3
Orientering om plansystemet og mulige bestemmelser i lokalplaner.....	6
Lokalplan 667 - Boligområde ved Krogen i Borup. Endelig vedtagelse.....	7
Igangsætning af planlægning for et tæt-lav boligprojekt ved Skovboulevarden 6, Stevnstrup, 8870 I	9
Ophævelse af lokalplan 151B - Uggelhuse-Langkastrup Kraftvarmeværk.....	11
Beslutning vedr. igangsætning af planlægning for et nyt erhvervsområde ved Jernholmen 3.....	13
Planstrategi 2018 - Indsendte bemærkninger.....	15
Forslag til Lokalplan 685 - Kontor- og serviceerhverv samt butikformål ved Oust Møllevej i Helst	16
Lukket.....	19
Lukket.....	20
Lukket.....	21
Lukket.....	22
Lukket.....	23
Sagsstyringsliste pr. 26. april 2019.....	24
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 2. maj 2019.....	25

# Punkt 60: Præsentation af helhedsplan for Munkdrup og Munkdrup Bakker

01.00.00-P15-1-18

## Resume

*Udviklingsudvalget har på møde den 17. januar 2019 godkendt, at scenarie C danner grundlag for det videre arbejde med helhedsplan for Randers Syd. Forvaltningen har nu fået udarbejdet helhedsplan for området under navnet Munkdrup og Munkdrup Bakker.*

*Rådgiverteam præsenterer helhedsplan.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at helhedsplan godkendes.

## Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

## Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har på møde den 17. januar 2019 godkendt, at scenarie C danner grundlag for det videre arbejde med helhedsplan for Randers Syd. Forvaltningen har nu fået udarbejdet helhedsplan for området under navnet Munkdrup og Munkdrup Bakker.

Helhedsplan er i bilag 1. Scenarie C er i bilag 2 og Markedsanalyse og potentialevurdering er i bilag 3.

Undervejs i tilblivelsen af helhedsplanen har projektets navn ændret sig til Munkdrup og Munkdrup Bakker. Forvaltningen vurderer at navnet er billedskabende og rammesætter de stedsbundne kvaliteter naturen byder på i Randers Syd.

Rådgiverteam præsenterer helhedsplan.

## Opsummering på scenarie C

Scenariet viser to større landsbyklynger - en omkring Munkdrup og en i det kuperede landskab, der bindes sammen af eksisterende og nye naturområder langs Brusgård Møllebæk.

Scenarie C er en naturlig forlængelse af Randers' nuværende opbygning med mange 'landsbyer i byen'.

## Opsummering på Potentialekatalog

Den nuværende demografiske udvikling i Randers Kommune peger på en befolkningstilvækst på ca. 10.400 indbyggere i 2045, hvilket svarer til et behov for 600.000 m<sup>2</sup> nye boliger frem mod 2045.

Colliers vurderer, at ca. 15-20% af den fremtidige årlige tilvækst i befolkning og det fremtidige boligetagemeterbehov vil kunne ske i Randers Syd. På den baggrund forventes det samlede antal etagemeter i Randers Syd i 2045 at udgøre op til 124.500 etagemeter. Dette svarer til ca. 2.100 nye indbyggere i Randers Syd.

Der er flere større byudviklingsprojekter undervejs, herunder bl.a. Byen til Vandet, Sporbyen Scandia, Thors Bakke og Randers Kaserne. For disse områder er visionen at skabe bydele med boliger, butikker, restauranter og blandede erhverv. Det bliver forventeligt tætte og højere bydele.

Som følge heraf er det Colliers anbefaling at udvikle Randers Syd med overvejende tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Hermed vurderes området ikke at komme i stærk konkurrence med de øvrige områder.

Sammensætningen i befolkningen og boligtyperne i nærområderne peger ligeledes på, at udviklingen i Randers Syd i høj grad kommer til at indeholde åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det vurderes, at det primært vil være førstegangskøbere og personer i 'den tredje alder', der er målgruppen for bosætning i Randers Syd. Colliers anbefaler endvidere, at Randers Syd udvikles i mindre etaper startende med de enklaver, der ligger nær motorvejen.

### **Helhedsplanen**

Helhedsplanen udlægger ca. 1000 nye boliger i den sydlige del af Randers som henholdsvis fortætning omkring den nuværende Munkdrup og som landskabelige boligklynger på Bakkedraget øst for Møllebækken. Den beskriver de overordnede principper for bebyggelsens udformning, herunder bl.a. boligtyper, grønne arealer, veje og stier samt klimatilpasning.

Et særligt fokus i helhedsplanen er at finde den rette identitet for de nye boligområder. Præmissen fra scenarie C om at skabe en ny landsby, gør Munkdrup og Munkdrup Bakker let at integrere i den nuværende landsbystruktur, der er kendetegnende for Randers Kommune.

Områdets landskabelige kvaliteter er det andet primære fokus i helhedsplanen. Et af planens hovedtræk er at skabe forbindelse over Møllebækken mellem Munkdrup og Munkdrup Bakker.

#### **Natur:**

Naturen kan være trækplasteret og grundlaget for attraktiviteten af den nye bebyggelse. Naturen skal brede sig fra ådalen og op ad bakkerne og sprede sig som grønne bånd mellem landsbyklyngerne. Det foreslås at omlægge de større landbrugsarealer til nye naturområder til gavn for både beboere og dyreliv. I de grønne bånd foreslås der nye eng- og overdrevstyper. Lavninger udlægges som del af et sammenhængende vådområdenetværk, der ligeledes fungerer som regnvandshåndtering.

#### **Bebyggelse:**

Bebyggelserne tager udgangspunkt i de identitetsgivende og eksisterende landsbystrukturer i Munkdrup og langs Clausholmsvej. Bebyggelses- og klyngetypologierne er placeret så de relaterer sig til landskabet, og de er bygget op over en variation af tæt-lav og åben-lav boligtyper, der på forskelligvis tilpasser sig landskabet. Bebyggelserne danner en mangfoldighed i arkitektur og i byrum.

Fællesskab er nøgleordet i helhedsplanen, og bebyggelserne er alle centreret omkring et mindre torv.

#### **Infrastruktur:**

Bebyggelsen vil blive vejbetjent fra syd med rundkørslen på Ringvej Syd og fra nord af Munkdrupvej/Merkurvej. Der foreslås et nyt vejforløb på ydersiden af den eksisterende Munkdrup, der betjener alle de nye enklaver i Munkdrup.

Bebyggelsen i Munkdrup Bakker vejbetjenes fra Kirkevadbrovej, her foreslås et vejforløb som forbinder området langs Clausholmvej.

Stiforbindelser placeres i de grønne bånd og på tværs af Møllebækken. Ved at gå på tværs af ådalen bliver den det samlende element i helhedsplanen fremfor at de to landsbyer fremstår adskilt. Der skabes nye interne veje for de nye landsbyklynger, samtidig forbindes området mod nord og syd med en langsgående forbindelse i tilknytning til ådalen, som landsbyklyngerne forbindes til.

#### **Realisering:**

Helhedsplanen skal være robust. Planen rummer forskellige klynge- og bygningstyper, der kan appellere til forskellige målgrupper. Flexibilitet og foranderlighed er et grundprincip undervejs i udviklingen.

Differentierede klynge størrelser giver mulighed for at byggemodne og udvikle i mindre etaper, og sikrer at nye boligområder kan etableres og færdigudvikles i et passende tempo.

### **Brusgård Møllebæk**

Brusgård Møllebæk og selve ådalen er det identitetsgivende træk i området. Et potentielt åbningstræk for udvikling af landsbyerne Munkdrup og Munkdrup Bakker kunne være en genslyngning af Møllebækken. Det nuværende profil er reguleret og fremstår ikke med store rekreative værdier. Ved at udgrave et nyt fladt profil, vil tilgængeligheden til bækken øges og samtidig skabe mulighed for bedre levesteder for dyreliv og fiskebestanden.

Møllebækken løber mellem Munkdrup og Munkdrup Bakker, og stiforbindelser på tværs af Møllebækken bliver vigtig i forhold til at forbinde de to landsbyer.

Et vigtigt træk i helhedsplanen er at lade landskabet og naturen omkring Møllebækken være rekreative forbindelser mellem landsbyklyngerne til det nuværende Munkdrup.

En genslyngning af Brusgård Møllebæk vil kræve et særskilt naturprojekt.

Brusgård Møllebæk er omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjen (§16). Helhedsplanen udlægger ny bebyggelse inden for sø- og åbeskyttelseslinjen, hvilket vil kræve en reduktion af beskyttelseslinjen de pågældende

steder.

Jf. naturbeskyttelseslovens §16 kan en reduktion komme på tale for områder, hvor der over en længere periode skal ske byudvikling. Forvaltningen foreslår at der, på baggrund af helhedsplanen ansøges om reduktion af sø- og åbeskyttelseslinjen ved Miljøstyrelsen.

### **Forvaltningens vurdering**

Forvaltningen vurderer, at helhedsplanen med den forudgående potentialevurdering er et godt og gennemarbejdet udgangspunkt for videre planlægning af Munkdrup og Munkdrup Bakker. I den videre planlægning bør der fortsat være fokus på at skabe mangfoldighed bl.a. i arkitektur og i byrum, og der skal fortsat stilles krav i planlægningen om bæredygtighed.

Forvaltningen anbefaler, at helhedsplanen godkendes, og at den danner grundlag for et kommuneplantillæg - og lokalplanlægning.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Bilag**

Munkdrup og Munkdrup Bakker - Helhedsplan

Scenarie C

Potentialekatalog

Munkdrup - Udvalgspræsentation 20190502\_REV A

# Punkt 61: 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.

## Beslutning

Udsat.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

## 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 62: 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).*

*Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 15 hørings svar samt et dokument fra underskriftindsamling med i alt 34 underskrifter fra 30 husstande.*

*Forvaltningen har vurderet at nogle af hørings svarene bør imødekommes via ændringer i planen. Planforslaget har på baggrund af ændringerne været sendt i fornyet høring i 14 dage. Der er i den forbindelse indkommet 4 hørings svar.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af hørings svar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 667 vedtages med de i bilag 3 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

## Beslutning

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.

## 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 et fælles opholdsareal. Opholdsarealet placeres så det er let tilgængeligt for beboerne på Krogen og den nye bebyggelse indenfor lokalplanens område.

Planforslaget skal sikre, at det nye boligområde vil opfattes som en naturlig forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse på Krogen vest for lokalplanområdet. Dette gøres ved, at der i lokalplanområdet er fastsat bestemmelser om at bebyggelse kun må opføres i 1 etage, at facader skal fremstå som muret tegl, med blank murværk, pudset eller vandskuret. Derudover fastsættes bestemmelser om, at tage skal fremstå sorte. Lokalplanen sikrer, at der etableres støjafskærmning mod trafikstøj fra motorvejen. Derudover fastlægges en afstand på 20 meter til skel mod nord, så boliger beskyttes mod støjgener fra autoværkstedet der ligger nord for lokalplanen.

## Hørings svar og forslag til ændringer

Der er i høringsperioden kommet 15 hørings svar. Primært fra beboere i området samt et hørings svar fra Aarhus Stift. Forvaltningen har derudover modtaget et dokument fra underskriftindsamling med i alt 34 underskrifter fra 30 husstande. En borger har efterfølgende trukket sin underskrift tilbage.

Høringssvarene er samlet i bilag 1.

Høringssvarene omhandler

- Kirkebyggelinje
- Nyt boligområde
- Landzone
- Vejforsyning
- Borup Byvej - tilstand og fartdæmpning
- Afskærmning mod trafikstøj fra motorvej E45
- Tidligere planer for området
- Natur- og dyreliv

Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Forvaltningen foreslår følgende ændringer i planforslaget:

- Vejføring ændres så de nye boliger vejforsynes via to stikveje fra Krogen. I forhold til det tidligere forslag med én vejadgang vil dette fordele trafikken samtidig med, at vejarealet omkring de 3 allerede udstykkede grunde øst for Krogen mindskes.
- Mindre udvidelse af lokalplanområdet pga. ny vejføring over den "trekantede" vejmatrikel, som kommunen ejer.
- Grønt fællesområde som skaber forbindelse til det åbne land mod øst.
- Der udlægges en sti mellem de to nye stikveje for at sikre forbindelse til fællesarealet.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 3.

### **Fornyelse**

Forvaltningen har vurderet, at nogle af ændringsforslagene på væsentlig måde berører andre borgere end de, der ønsker ændringerne, og der er derfor gennemført en fornyet høring på 14 dage.

Forvaltningen har modtaget 4 høringssvar i denne periode. Høringssvarene er samlet i bilag 4.

Fælles for høringssvarene er, at indsigerne ikke mener at ændringerne gør nogen forskel, og at de stadig er imod vedtagelse af lokalplanen. Derudover nævnes følgende forhold:

Området ønskes vejforsynet direkte fra Borup Byvej  
Fartdæmpning på Borup Kirkevej

Emnerne blev også belyst i tidligere høringssvar. Forvaltningen svarer derfor på disse forhold i forbindelse med behandling af tidligere høringssvar i bilag 2.

### **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**

Samlet høringssvar

Forvaltningens forslag til behandling af høringssvar\_

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

Fornyelse - høringssvar

# Punkt 63: Igangsætning af planlægning for et tæt-lav boligprojekt ved Skovboulevarden 6, Stevnstrup, 8870 Langå

01.02.05-G01-14-19

## Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et tæt-lav boligprojekt ved Skovboulevarden 6 i Stevnstrup. Området er i dag udlagt til centerområde med mulighed for etablering af butikker, samt blandet bolig og erhverv.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre 21 boliger i form af rækkehuse, med fælles opholdsareal.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

## Beslutning

Planlægningen sættes i gang som beskrevet.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et tæt-lav boligprojekt ved Skovboulevarden 6 i Stevnstrup, 8870 Langå. Oversigtskort er i bilag 1. Henvendelsen kommer fra privat grundejer, som driver virksomhed fra dele af arealet. På ejendommen står et tidligere savværk, som fremstår forfalden og tæt beplantet. Grundejer ønsker at udnytte denne del af arealet til boliger. Projektet forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke er registreret som bevaringsværdig.

Der ansøges om opførelse af 21 tæt-lav boliger i form af rækkehuse, med fælles opholdsareal.

Ansøgningen er i bilag 2.

Syd for ejendommen er der opført en lignende tæt-lav bebyggelse, hvilket sammen med det ansøgte projekt skal fremstå som en helhed, med fælles vejadgang og grundejerforening. Det er forvaltningens vurdering, at projektet er tilpasset området og vil skabe en sammenhæng med den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der skal ske en oprensning af arealet, således det inden anvendelse til boligformål har ren bund og kan udtages af kortlægning.

Som sikring af, at virksomheden ved drift ikke giver anledning til støjmæssige eller andre ulemper, vil der blive etableret en støjvold mellem de fremtidige boliger og virksomheden. Der udlægges ligeledes areal til støjvold på erhvervsområdets øst- og nordside, som forlængelse af eksisterende støjvold på erhvervsområdets sydside. Støjvolde vil blive etableret af den forurenede jord fra grunden, som vil blive sikret jf. bestemmelserne i jordforureningsloven. Endvidere vil der blive etableret en grøn støjskærm mellem de fremtidige boliger og erhvervsområdets indkørsel. Grundejer har forelagt støjnotat for både virksomhedsstøj og trafikstøj. Begge overholder støjkrafter, ved etablering af støjvold og støjskærm.

## Nuværende planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 540, der udlægger området til centerområde samt bolig- og erhvervsformål. Projektet kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, da projektet er placeret i lokalplanens delområde 1, der er udlagt til centerområde med mulighed for etablering af butikker. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forvaltningen anbefaler, at der laves en ny lokalplan for hele det område Lokalplan 540 omfatter. Derved kan

de eksisterende og fremtidige boliger blive del af samme grundejerforening, som vil varetage drift og vedligehold af fælles arealer.

### **Forhold til kommuneplanen**

Området er i kommuneplanen udlagt til dels centerformål, blandet bolig og erhverv og boligområde. Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme, hvad angår anvendelse. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplan.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre anvendelsen for rammeområde 3.02.C.2(T6), ved at aflyse rammen og overføre området til rammeområde 3.02.BE.1. Det betyder at hele lokalplanområdet overføres til bolig og erhvervsformål, med undtagelse af et mindre vejareal der forsat ligger i boligområde. Kommuneplan rammer er i bilag 3.

### **Principper for planlægningen**

Lokalplanen bør udlægge området til blandet bolig og erhverv med mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og forvaltningen vurderer at principper for boligerne i eksisterende lokalplan overføres, for at sikre at ny bebyggelse er omfattet af samme principper.

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og højden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50%. Dog skal bebyggelsen på de enkelte matrikler for tæt-lav bebyggelse, opfylde kommuneplanens generelle rammer for bebyggelse, jf. principperne for grundstørrelser.

Området sikres vejadgang via eksisterende vejadgang til Skovboulevarden.

### **Miljøforhold**

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

### **Økonomi**

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

### **Bilag**

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Dispositionsplan

Bilag 3 - Kommuneplan rammer

# Punkt 64: Ophævelse af lokalplan 151B - Uggelhuse-Langkastrup Kraftvarmeværk

01.02.05-P16-3-19

## Resume

*I forlængelse af lukningen af Uggelhuse-Langkastrup Kraftvarmeværk skal der træffes beslutning om ophævelse af lokalplan og aflysning af kommuneplanramme.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Lokalplan 151B ophæves,
2. at Forslag til Tillæg 39 til Kommuneplan 2017 sendes i 4 ugers offentlig høring,
3. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af planforslag.

## Beslutning

1.-2. at godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

## Sagsfremstilling

Med Randers Kommunes projektgodkendelse efter varmforsyningsloven den 16. januar 2018, for en lukning af Uggelhuse-Langkastrup Kraftvarmeværk a.m.b.a. er der ikke længere grundlag for at opretholde en kollektiv varmforsyning i området.

Værket har derfor anmodet Randers Kommune om at ophæve den gældende lokalplan, 151B-S, som begrænser områdets anvendelse til offentlige formål, som fælles forsyningsanlæg.

En ophævelse af lokalplanen giver mulighed for at afhænde arealet, matr. nr. 20d Langkastrup By, Virring, til andre formål. Området ligger i landzone og forbliver i landzone. Efter ophævelse af lokalplanen vil området derfor skulle administreres efter bestemmelserne i planloven om landzone.

Uggelhuse-Langkastrup Kraftvarmeværk er under likvidation. Det er efter forvaltningens vurdering usandsynligt, at der fremadrettet er behov for at etablere nyt kollektivt forsyningsanlæg i området.

Byrådet kan jf. planloven beslutte, at ophæve lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig. Ophævelse af lokalplanen forudsætter en forudgående høring af ejere af de berørte arealer. Forvaltningen har gennemført en 4 ugers høring, inden der stilles forslag om at ophæve lokalplanen. Høringen har ikke givet anledning til bemærkninger. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at Lokalplan 151 B ophæves.

For at undgå en situation, hvor den tilhørende kommuneplanramme for teknisk anlæg hindrer en fremtidig anvendelse af arealet, foreslår forvaltningen, at kommuneplanrammen aflyses. Aflysning af kommuneplanrammen forudsætter 4 ugers forudgående offentlig høring. Forvaltningen har udarbejdet et forslag til Tillæg 39 til Kommuneplan 2017, for aflysning af den eksisterende ramme. Forslag til Tillæg 39 til Kommuneplan 2017 findes i bilag 1.

## Miljøvurdering

Forvaltningen har screenet ændringerne i plangrundlaget for miljøvurdering efter miljøvurderingsloven. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planforslag/ændringer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

- planerne danner ikke grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet,
- ændringerne griber ikke ind i særlige naturinteresser eller bevaringer og
- ændringerne vurderes ikke at medføre væsentlig mere støj eller trafik

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med Forslag til Tillæg 39 til Kommuneplan 2017 og ophævelse af Lokalplan 151B.

### **Delegation**

Byrådet har besluttet, at vedtagelse af visse planer delegeres.

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

### **Økonomi**

Ingen.

### **Bilag**

Udkast til forslag til tillæg 39 til Kommuneplan 2017

# Punkt 65: Beslutning vedr. igangsætning af planlægning for et nyt erhvervsområde ved Jernholmen 3

01.02.05-G01-91-18

## Resume

*Udviklingsudvalget har drøftet et ønske fra ejeren af en virksomhed på Jernholmen 3 i Randers, om at etablere en oplagsplads på et kommunalt areal, der gennem kommune- og lokalplanlægning er udlagt til grønt rekreativt område.*

*Sagen fremlægges for udvalget igen med henblik på, at der træffes beslutning, om hvorvidt der skal igangsættes de nødvendige planlægning for den pågældende oplagsplads.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at kommune- og lokalplanlægning med tilhørende miljøscreening og screening for VVM igangsættes for den pågældende oplagsplads,
2. at planlægningen igangsættes med en 2 uger lang fordebat,
3. at planlægningen følger principper som foreslået af forvaltning i vedlagte oversigtskort i bilag 1.

## Beslutning

1.-3. at godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

## Sagsfremstilling

I forhold til tidligere beslutning, samt gældende planlægning og lovgivning, henvises til dagsordenspunkter og bilag til de tidligere møder i sagen, den 25. oktober 2018 og den 13. december 2018.

Der ønskes etableret en oplagsplads til oplagring af beton- og træaffald.

Det grønne område, som oplagspladsen ønskes anlagt på, ejes af Randers Kommune. Området fungerer som park og fælled for bydelen Kristrup.

Etablering af den pågældende oplagsplads kræver, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen samt en ny lokalplan.

Såfremt byrådet vedtager ny planlægning for området, som muliggør den ønskede oplagsplads, vil arealet fx kunne lejes ud til formålet.

Udlejning, kan fx finde sted i en begrænset periode af fx 5 år af gangen.

Udlejning kan fx finde sted indtil andre forhold, som fx en realisering af nærliggende boligbebyggelser i projekt Byen til Vandet, gør det uhensigtsmæssigt, at fortsætte anvendelsen af arealet til oplagsplads.

Ejerforhold kan ikke reguleres efter planloven. En lokalplan kan fx. ikke indeholde et forbud imod salg af, eller regler for udlejning af et bestemt areal.

Spørgsmål om ejerforhold eller udlejning af det pågældende areal til oplagsplads kan derfor ikke indgå i den kommende kommune- og lokalplanlægning.

## Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, skal planlægningen indledes med en fordebat efter planlovens § 23c.

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og om hovedspørgsmålene.

Forvaltningen foreslår, at debathæftet sendes i 2 ugers offentlig høring.

### **Principper for planlægning**

Forvaltningen foreslår, at planområdet afgrænses og afskærms med levende hegn mod de grønne områder mod øst, som vist i vedlagte oversigtskort i bilag 1.

### **Miljøforhold**

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering og screenes for VVM.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen og en ny miljøgodkendelse af virksomheden.

### **Økonomi**

Der er tale om et kommunalt areal, som kan lejes ud til formålet, såfremt den gældende planlægning ændres, som beskrevet herover.

Hvis arealet lejes ud til formålet, vil der være en lejeindtægt i den periode udlejningen finder sted.

### **Bilag**

Oversigtskort

## Punkt 66: Planstrategi 2018 - Indsendte bemærkninger

01.02.03-P22-1-18

### Resume

*Planstrategi 2018 har været i høring i 8 uger. Der er i høringsfasen indsendt to bemærkninger - fra Vejdirektoratet og Århus stift. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i Planstrategien.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der ikke ændres i Planstrategi 2018 på baggrund af de indsendte bemærkninger,
2. at der foretages offentlig bekendtgørelse af, at der ikke er ændringer til Planstrategi 2018.

### Beslutning

1.-2. at indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

### Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 14. januar 2019 "Planstrategi 2018". Planstrategien har været i høring i 8 uger fra den 23.01 til den 22.03 2019.

Planstrategien er hægtet op på byrådets visionsproces og målsætninger. Planstrategien er derfor bygget op omkring fire udviklingsspor fra visionen:

- Grøn og bæredygtig udvikling
- Attraktiv bosætningskommune
- Attraktiv erhvervskommune
- Byen Til Vandet

Derudover indeholder planstrategien også kommunens bæredygtighedsstrategi - lokal agenda 21. Planstrategien kan ses i bilag 2.

I offentlighedsfasen har borgerne haft mulighed for at komme med ændringsforslag og ideer til, hvordan Planstrategi 2018 kan opfyldes. Efter offentlighedsfasen skal byrådet nu tage stilling til de indkomne forslag, ligesom det også er muligt at ændre i strategien. Herefter skal det offentliggøres, om der ændres i planstrategien.

Der er i alt indkommet to høringssvar - fra Vejdirektoratet og fra Århus Stift. Høringssvarene kan ses i bilag 1.

- Vejdirektoratet opremser de forhold, som Vejdirektoratet vil have særlig fokus på i forbindelse med kommuneplanrevisionen - forhold som kan påvirke statsvejnettet. Fokusområderne fremgår også af Statens publikation - "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2018". Vejdirektoratet opfordrer til tidlig dialog om planlægningen.
- Århus stift har ingen bemærkninger, men henstiller til at planlægningen tager hensyn til kirkerne.

Forvaltningen vurderer, at de indsendte bemærkninger ikke giver anledning til at ændre i Planstrategien, men vil medtage bemærkningerne til den kommende kommuneplanrevision.

### Økonomi

Ingen.

### Bilag

Bilag 1 - høringssvar Plastrategi 2018

Bilag 2 Planstrategi2018

# **Punkt 67: Forslag til Lokalplan 685 - Kontor- og serviceerhverv samt butiksformål ved Oust Møllevej i Helsted. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse**

01.02.05-P16-105-18

## **Resume**

*Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et område ved Oust Møllevej i Helsted.*

*Den nye planlægning giver mulighed for kontor- og serviceerhverv - herunder et nyt sundhedshus samt butiksformål og udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik.*

*Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 33 til kommuneplanen.*

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 685 og Forslag til Tillæg 33 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

## **Beslutning**

1.-2. at indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

## **Sagsfremstilling**

Udviklingsudvalget har den 15. november igangsat planlægning for kontor- og serviceerhverv - herunder et nyt sundhedshus samt udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik ved Oust Møllevej i Helsted. Oversigtskort er i bilag 1.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 685 og Forslag til Tillæg 33 til Kommuneplan 2017, der er i henholdsvis bilag 2 og bilag 3.

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

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,9 ha, hvoraf 0,4 ha ligger i landzone. Området fremstår i dag med Rema1000 beliggende på hjørnet mellem Hobrovej og Oust Møllevej, imens den vestlige del af området fremstår bevokset. Hele området er privatejet.

### **Lokalplanforslaget**

Lokalplanforslaget giver mulighed for en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med byrådets beslutning den 19. marts 2018. Planforslaget giver mulighed for at der kan etableres én dagligvarebutik på maks 1.200 m<sup>2</sup> til forsyning af lokalområdet. Bygningen kan alternativt indrettes til mindre butikker på op til 500 m<sup>2</sup>.

Derudover rummer planen mulighed for ny bebyggelse på op til 1.800 m<sup>2</sup> i to etager og i maks 8,5 meter til kontor- og serviceerhverv som f.eks. klinikker (sundhedshus), kontorarbejde, rådgivningsvirksomhed, administration og øvrige liberale erhverv. Der kan ikke etableres restauranter.

For at sikre afstand til bebyggelsen på modsatte side af Oust Møllevej, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelse placeres med facade i en byggelinje mod nord og indenfor udlagte byggefeltet.

Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser der sikrer, at området vejforsynes optimalt ift. trafiksikkerhed via to overkørsler fra Oust Møllevej.

Det sikres, at omfang og type af skiltning tilpasses områdets karakter. Der tillades ikke LED skiltning og belysning af skilte skal begrænses mest muligt for ikke at genere omgivelserne.

Der inddrages i forbindelse med planlægningen et areal der idag fremstår med blandet beplantning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres beplantning mod Oust Møllevej og det åbne land mod nord, for at sikre en helhed i området og overgangen til det åbne land.

Planforslaget indeholder i øvrigt bestemmelser om etablering af hæk mod Oust Møllevej som skal sikre en grøn afskærmning af området af hensyn til naboerne.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, og lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser om, at veje og parkeringsarealer skal etableres med tæt belægning for at vejvand ikke kan nedsive.

### **Gældende lokalplan**

Området er omfattet af gældende Lokalplan 348-R for dagligvarebutik på Oust Møllevej. Lokalplanen ophæves i sin helhed ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 685.

### **Forhold til kommuneplanen**

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår kommuneplanrammens anvendelse som for området delvist er udlagt til rekreative formål. Der kan ikke bygges i områder der i kommuneplanen er udlagt til rekreative formål.

Der er derfor udarbejdet Tillæg 33 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget ændres det område lokalplanen omfatter fra henholdsvis boligområde og rekreativt område til erhvervsområde.

Området er omfattet af retningslinjer for:

Grøn struktur - Der er tale om inddragelse af et mindre område i forlængelse af den eksisterende butik og det vurderes derfor at der er tale om et begrænset indgreb i den grønne kile/grøn struktur. Derudover ligger ejendommen i den sydlige del af den grønne kile op ad eksisterende bebyggelse syd for Oust Møllevej, samt i forlængelse af et boligområde ved Helstedgård øst for Hobrovej.

Grundvand - Den nye rammeområde 4.03.E.5(T33) ligger i område med drikkevandsinteresser. Planlægningen muliggør ikke arealanvendelse der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

### **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:

- I lokalplanområdet forefindes ingen beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber
- Planforslagene forventes ikke at medføre væsentlig øget indvirkning på omgivelserne
- Områdets vejadgange er placeret for at sikre trafiksikkerheden
- Stigningen af trafikmængden vurderes at være uvæsentlig
- Planlægningen muliggør ikke arealanvendelse der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

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 kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør ske i økonomiudvalget, da der er tale om inddragelse af rekreativt areal til byudvikling som kan have principiel betydning. Der er dog tale om inddragelse af et mindre areal.

## **Økonomi**

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

## **Bilag**

Oversigtskort

Forslag til Lokalplan 685 - Kontor- og serviceerhverv samt butiksførmål ved Oust Møllevej i Helsted

Forslag til tillæg 33 til Kommuneplan 2017

## **Punkt 68: Lukket**

13.06.04-P20-1-19

## **Punkt 69: Lukket**

13.06.02-P27-2-18

## **Punkt 70: Lukket**

01.02.05-G01-4-19

## **Punkt 71: Lukket**

13.06.02-P27-81-17

## **Punkt 72: Lukket**

13.06.02-P27-80-17

## **Punkt 73: Sagsstyringsliste pr. 26. april 2019**

00.22.04-P35-14-17

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

### **Sagsfremstilling**

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 26. april 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

### **Bilag**

UU-sagsstyringsliste

## **Punkt 74: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 2. maj 2019**

00.22.04-P35-13-17

### **Beslutning**

Intet særskilt at referere.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Anders Henrik Jensen deltog som stedfortræder for Claus Omann Jensen.

### **Sagsfremstilling**

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 2. maj 2019.