

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 18-11-2021

Mødedato Torsdag d. 18. november 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Forslag til Lokalplan 705 og Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, Erhvervsområde ved Gl. /	3
Forslag til Lokalplan 697 - Serviceerhverv på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej. Godkendelse af	7
Forslag til lokalplan 723 - Skolebyggeri ved C La Cour skolen. Godkendelse af planforslag til offer	9
Lokalplan 706 Ny Randers Havn og Kommuneplantillæg 6. Endelig vedtagelse.....	12
Igangsætning af ny lokalplanlægning og kommuneplantillæg for Natur- og udflugtsområde samt ric	15
Ny folkeskov på jord udlagt til erhverv, Gjerlev.....	17
Udbud af Neptunvej 8-10, 8960 Randers SØ.....	19
Lukket.....	21
Lukket.....	22
Rekreativ forbindelse langs Randers Fjord.....	23
Budgetopfølgning pr. 30. september 2021 for udviklingsudvalgets bevillingsområder.....	25
Sagsstyringsliste pr. 12. november 2021.....	28
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 18. november 2021.....	29

Punkt 139: Forslag til Lokalplan 705 og Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, Erhvervsområde ved Gl. Århusvej, Syd for Ølst. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-41-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et erhvervsområde i det åbne land, syd for Ølst.

Den nye planlægning giver mulighed for at udvide og udvikle virksomheden Nordic Waste.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 4 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 705 og Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 med tilhørende miljørapport godkendes til offentlig høring i 10 uger,
2. at der tages stilling til om vilkår om nedrivning skal indarbejdes i lokalplanforslaget,
3. at der i løbet af den offentlige høringsperiode afholdes et borgermøde om planforslagene.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.
2. at der ikke indarbejdes vilkår om nedrivning.
3. at indstilles godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 27. maj 2021 igangsat planlægning for et erhvervsområde i det åbne land syd for Ølst.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 705 og Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, der er i bilag 1 og 2.

Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 10 uger inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter ca. 43 ha, og ligger ved Gl. Århusvej - syd for Ølst. Planområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Området anvendes i dag til råstofindvinding og af en eksisterende virksomhed til affalds- og jordhåndtering (Nordic Waste).

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til erhvervsformål, hvor der kan drives én samlet virksomhed til affalds- og jordhåndtering. Derudover kan delområde 3 anvendes til råstofgrav og efterbehandling til naturområde.

Planforslaget giver mulighed for at etablere et betondæk på 6,6 ha i kote 45 m, og derpå opføre 3 haller med en højde på 20 m. Den eksisterende terrænkote er kote 60-35 m. Planforslaget giver også mulighed for at opføre en 20 m høj hal i forlængelse af en eksisterende hal indenfor åbeskyttelseslinjen. Dette forudsætter dog dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Endelig giver lokalplanen en række udvidelsesmuligheder i forbindelse med eksisterende bygninger. Bygningernes store volumen skyldes bl.a. de store mængder materiale, som skal håndteres, og at det skal være muligt at tippe en lastbil inde i bygningerne.

For at give en bedre indpasning med det bagvedliggende landskab skal bygningerne opføres i mørke farver.

Lokalplanen stiller krav om bevarelse af et eksisterende beplantningsbælte, og krav til etablering af et nyt beplantningsbælte på en mindre delstrækning. Lokalplanen stiller derimod ikke krav om tilplantning foran betondækket og de 3 nye bygninger, da beplantningen kun i begrænset grad vil kunne sløre bygningerne og vil tværtimod kunne betyde ændringer af nærliggende beskyttet natur.

Ved lokalplanen tillægges bonusvirkning, som betyder, at der ikke skal gives landzonetilladelse til byggeri og anlæg. Planloven åbner i den forbindelse mulighed for, at der i lokalplanen kan stilles betingelser, tilsvarende som ved landzonetilladelser - fx om fjernelse af anlæg og byggeri, når disse er uaktuelle. Det fremlagte lokalplansforslag stiller ikke krav om nedrivning og fjernelse af de 3 nye bygninger på betondækket og selve betondækket på 6,6 ha ved ophør af virksomhedsdriften. Der er lagt vægt på, at anlægget har en samfundsmæssig værdi, som ikke kun knytter sig til virksomhedsdriften. Ydermere er tidshorizonten på ophør af erhvervet ukendt.

Modsat ligger området i det åbne land, hvorved det også er et væsentlig argument, at de 3 bygninger fjernes og betondækket tildækkes med ren jord, da en markant påvirkning af landskabet i så fald kun vil være, mens virksomheden er i drift eller anlægget finder anden anvendelse. Forvaltningen vurderer, at der ved en evt. ny lokalplan på et senere tidspunkt ikke vil være muligt at stille betingelser om fjernelse.

Der skal derfor tages stilling til om følgende formulering skal indarbejdes i lokalplanforslaget i forbindelse med offentliggørelse:

”Det er en betingelse for tilladelser efter denne lokalplan, jf. planlovens § 55, at der tinglyses deklaration på den ejendom, hvor de 3 bygninger og betondækket opføres, om følgende: Senest 5 år efter ophør af virksomhedsdriften til affalds- og ressourcecenter er ophørt i bygningerne skal følgende være gennemført for ejers regning, med mindre der er fundet en anden anvendelse:

- De 3 bygninger i delområde 2 skal være fjernet og
- Betondækket skal være tildækket med minimum 0,5 m ren jord. Tildækning skal udføres, så hældningen ikke overstiger 1:3.”

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da planområdet ikke er udlagt i kommuneplanens rammer. Lokalplanforslaget er heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjerne for lavbundsarealer, Grønt Danmarkskort og potentielt naturområde.

Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 4 til kommuneplanen.

Tillæg 4 udlægger planområdet til erhvervsområde. Der udlægges 2 rammer, hvor det ene område kan anvendes til råstofindvinding, deponering og efterbehandling til naturområde og det andet område kan anvendes til tung industri (affaldsbehandling), råstofindvinding og deponering.

Tillæg 4 reducerer desuden udpegningen til lavbundsareal, grønt danmarkskort og naturområde, således at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Området er endvidere omfattet af retningslinjerne for særlige landskabelige interesser. Retningslinjen fastlægger, at byggeri skal undgås, hvis det skæmmer landskabet. Retningslinjen indeholder dog også en undtagelse, hvis der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse og projektet indpasses i landskabet. Det vurderes, at planen er omfattet af denne undtagelse, blandt andet fordi:

- der findes et tykt lerlag, som beskytter grundvandet fra nedsivende overfladevand,
- den gamle råstofgrav giver mulighed for håndtering af store jordmængder,
- mulighed for udnyttelse af eksisterende bygninger fra råstofvirksomheden,
- forholdsvis stor afstand til naboer og

- gode tilkørselsforhold inklusiv nærhed til Ny Randers Havn og E45.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i godt 3 uger i juni. Fordebathæftet ses i bilag 3.

Hovedspørgsmålene var

- Hvordan kan ny bebyggelse indpasses i landskabet?
- Hvordan skal området afskærmes?
- Hvordan kan der tages hensyn til naboer?

Der er indkommet høringssvar fra nærmeste nabo og Miljøstyrelsen. Høringssvarene indeholder i hovedtræk spørgsmål til påvirkning af natur og landskab samt et ønske om, at området i stedet anvendes rekreativt.

Indkomne forslag og ideer fra fordebatten fremgår af kommunens høringsportal:

<https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/planlaegning-for-erhvervsomraade-ved-gl-aarhusvej-oelst-udvidelse-af-nordic-waste/>

Materiale fra fordebatten kan ses i bilag 3 og forvaltningens bemærkninger er i bilag 4.

Bindinger

En del af lokalplanområdet er omfattet af råstofplanen for Region Midtjylland. I forbindelse den offentlige høring sendes forslaget til regionen, som tager stilling til om forslaget er i overensstemmelse med råstofplanen.

En del af planområdet ligger indenfor åbeskyttelseslinjen. I forbindelse med den konkrete behandling af byggesager indenfor åbeskyttelseslinjen, skal der tages stilling til om, der kan dispenseres. Randers Kommune er myndighed.

Arkæologi

Museum Østjylland vurderer, at der er sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund i dele af lokalplanområdet. En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan alene fremsendes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse i form af en prøvegravning af det berørte areal.

Miljøvurdering

Forvaltningen har vurderet, at planforslagene vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er udarbejdet en miljørapport, der er i bilag 5.

Miljørapporten omhandler:

- Landskab
- Åbeskyttelseslinje
- Påvirkning fra lys

Miljørapporten sendes i høring 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 fortsat ske i byrådet på grund af, at kommuneplantillægget indebærer en væsentlig ændring af kommuneplanen og lokalplanen giver mulighed for byggeri, som vil være markant i landskabet.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1. Forslag til Tillæg nr. 4

Bilag 2. Forslag til Lokalplan 705

Bilag 3. Materiale fra fordebat

Bilag 4. Forvaltningens bemærkninger til høringssvar fra fordebatten

Bilag 5. Miljørapport

Punkt 140: Forslag til Lokalplan 697 - Serviceerhverv på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-32-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for serviceerhverv på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej i Randers by.

Den nye planlægning giver mulighed for at fjerne eksisterende bebyggelse og opføre nyt byggeri til erhvervsformål som f.eks. serviceerhverv i form af en restaurant.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 697 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1. at godkendt.
2. at godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget vedtog 24. juni 2021 at igangsætte revideret planlægning for serviceerhverv på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej i Randers by.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 697, der er i bilag 1.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden forslaget kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter et område i den nordlige del af Randers by og området udgør et areal på 2.607 m², der ved planlægningens endelige vedtagelse forbliver i byzone.

Lokalplanens område indgår i et eksisterende erhvervsområde, som er kendetegnet ved lette erhvervsvirksomheder såsom serviceerhverv, lager, bilforhandlere, en enkelt dagligvarebutik og lignende.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til erhvervsformål i form af lettere erhverv, herunder liberale erhverv og serviceerhverv, såsom mindre lagervirksomhed, offentlige formål og restauration med mulighed for 'drive-thru' funktion.

Planforslaget skal desuden sikre, at byggeri og anlæg indpasses i bymiljøet. Dette gøres ved at fastsætte bestemmelser, der regulerer det fremtidige byggeris placering, materialeholdning samt områdets skiltning.

Helt konkret skal nyt byggeri bl.a. placeres i en facadebyggelinje med en afstand på 6 meter til vejskel mod Mariagervej. Derved sikres det, at der på sigt kan opnås en sammenhængende bygningsstruktur langs Mariagervej i overensstemmelse med afstande mod vejskel som f.eks. ved Falbeparken.

Gældende byplanvedtægt

Området er omfattet af gældende Byplanvedtægt nr. 7, der udlægger området til let industri og værksteder.

Byplanvedtægt nr. 7 ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 697.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål, såsom offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

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

- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,
- planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse, hvormed den vil indgå som en helhed i området,
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, ikke vil ændre på helhedsoplevelsen af kystlandskabet ved Randers Fjord.

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 høringsvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 697

Punkt 141: Forslag til lokalplan 723 - Skolebyggeri ved C La Cour skolen. Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-5-21

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for skolebyggeri ved C. La Cour Skolen i form af skolebyggeri på ejendommen Sennelsgade 16-18 og Jyllandsgade 16 og 16A i Randers Midtby.

Den nye planlægning giver mulighed for at der kan opføres ny skolebebyggelse på i alt ca. 3.120 m². De nye bygninger skal være med til at sikre bedre pladsforhold for skolens elever og ansatte.

Forvaltningen har gennem lokalplanprocessen haft en løbende dialog med udvikler om vigtigheden af at ny bebyggelses arkitektur og materialevalg tilpasses kvarteret ved Sennelsgade og Jyllandsgade. Det har betydet, at projektet i lokalplanprocessen er blevet tilrettet i form, materialevalg og udtryk.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 723 godkendes til offentlig høring i 4 uger.

Beslutning

Godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 21.1.2021 igangsat planlægning for skolebyggeri ved C. La Cour Skolen i Randers.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 723, se bilag 1.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden det kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter La Cour Skolens eksisterende skoleejendom på Jyllandsgade 16 -16A, der indeholder to bygninger i hhv. 3 og 2 etager, skolegård, samt nabobebyggelse på Sennelsgade 16-18, der bestod af etageboligbebyggelse i 3 ½ etage, men som for nylig er blevet nedrevet.

Forvaltningen har gennem lokalplanprocessen haft en løbende dialog med udvikler om vigtigheden af at ny bebyggelses arkitektur og materialevalg tilpasses kvarteret ved Sennelsgade og Jyllandsgade. Projektet er gennem lokalplanprocessen blevet tilrettet i form, materialevalg og udtryk.

Projektets facade ved igangsætning bestod af rød pudset mur med tegllameller og flad tagform. Projektet er blevet ændret til, at ny bebyggelses facade består af blankmur i røde tegl. Tag opføres som saddeltag med røde vingetegl, mansardtag eller tolkning heraf hvor den øverste etage består af enten røde vingetegl eller en let facadeklædning i røde skærmtegl.

Bygherre har oplyst, at de i videst muligt omfang er indstillet på at genanvende røde mursten fra Sennelsgade 16-18 (som er nedrevet) i ny bebyggelses facade og gavl mod Sennelsgade.

Lokalplanforslaget

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til skoleformål samt at fastlægge byggeriets højde, placering og ydre fremtræden, så der sikres et byggeri af høj kvalitet, der tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse i kvarteret.

Området udlægges til offentlige formål, således at bygningens fremtidige anvendelse understøtter placeringen i det nye sammenhængende børne- og skoleområde.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ny skolebebyggelse i 3-4 etager, skolebebyggelse i 1-3 etager i baggård med opholdsareal på tagflade samt i skolegård på terræn. I alt ca. 3.120 m² svarende til en

bebyggelsesprocent på ca. 180 for området.

Området ved Jyllandsgade og Sennelsgade er kendetegnet ved etagebyggeri med røde blanke mursten og saddeltag med røde teglsten som det gennemgående materialevalg. Kvarteret opleves som den "røde" gade og området ved Jyllandsgade og Sennelsgade har mange fine bevaringsværdige etageejendomme med en stor detaljering.

Lokalplanforslagets bestemmelser tager særligt hensyn til, at bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses kvarteret i Sennelsgade og Jyllandsgade. Lokalplanen fastlægger, at den fremtidig bebyggelse skal fremstå med et klart arkitektonisk greb fra sokkel til tag og materialevalg skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger at nybyggeri skal opføres i blank mur med røde teglsten. Nybyggeriets tag skal opføres som saddeltag med røde vingetegl eller mansardtag eller tolkning heraf hvor den øverste etage består af enten røde vingetegl eller rødorange skærmtegl. Lokalplanen sikrer, at tagformen har en taghældning mod gade på min. 83 grader, så tagetagen indpasses i kvarteret.

Byggeriet skal mod gaden have en opdelingen af facade i base, midte og tag, så der sikres et formsprog, som kendes fra kvarteret og derved undgås bygninger med ens facadeudtryk fra top til bund. Den eksisterende skolebygningen i 3 etager på Jyllandsgade 16A fremstår i området som en selvstændig bygning i udtryk, arkitektur og grundform. Ved nybyggeri skal Sennelsgade 16A opføres med facade i rød blank mur i tegl og tagetage i røde vingetegl eller rødorange skærmtegl, så der sikres sammenhæng til områdets øvrige bebyggelse og gadens eksisterende farvenuancer.

Lokalplanen fastlægger, at bygningernes struktur og etagehøjder tilpasses naboejendommene og områdets niveauspring langs Sennelsgade. Bebyggelsen nedtrapper fra 4 etager ved Sennelsgade til 3 etager ved Jyllandsgade. I baggården nedtrapper bebyggelsen så der skabes plads til tagterrasser med opholds- og aktivitetsarealer og læringsmiljøer, der indgår som en del af udearealer for skolen.

Lokalplanen fastlægger en facadelinje mod gaden der sikrer, at ny skolebygning langs Sennelsgade og Jyllandsgade placeres i gadelinjen, så der sikres sammenhæng til nabobebyggelsen.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 612 og BPV5-R.

Lokalplan 612 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt 5 for det område, lokalplan 723 omfatter.

Forhold til kommuneplanen

Planforslagets område er omfattet af kommuneplan ramme nr. 1.02.B.9 - Sjællandsgade.

Området er i kommuneplanen udlagt til etageboliger, institutioner og lignende.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

- Planlægningen sikrer en fornuftig helhed og sammenhæng i området med hensyn til anvendelse, etagehøjder og indpasning med eksisterende bebyggelses udtryk og dimensioner.
- Planlægningen sikrer, at nybyggeri i udtryk og dimensioner bearbejdes, så bebyggelsen fremstår med et samlet "greb" fra sokkel til tag. Materialevalg og arkitektonisk udtryk skal harmonere med eksisterende bebyggelse i område.
- Der er tale om et område med eksisterende bebyggelse der rives ned, for at give mulighed for ny bebyggelse.

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.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 Forslag til LP 723 - Skolebyggeri ved C. la. Cours Skole i Randers

Punkt 142: Lokalplan 706 Ny Randers Havn og Kommuneplantillæg 6. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-44-19

Resume

Den 14.06.2021 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 706 Ny Randers Havn og Forslag til Tillæg 51 til Kommuneplan 2017. Efterfølgende er kommuneplan 2021 vedtaget og forslag til Tillæg 51 til kommuneplan 2017 har derfor skiftet navn til Tillæg 6 til kommuneplan 2021.

Forslagene udlægger en del af havnen til erhvervsformål i form af kontorformål og giver dermed mulighed for at etablere et nyt fælles kontorbyggeri for havnen og Vandmiljø Randers samt at opføre yderligere kontorbygninger til andre firmaer. Herudover fastlægges det øvrige område til havneformål.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 5 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 706 og Forslag til Tillæg 06 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de i bilag 1 og 2 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.
2. at indstilles godkendt.
3. at indstilles godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 14. juni 2021 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 706 Ny Randers Havn og Forslag til Tillæg 51 til Kommuneplan 2017. Efterfølgende er kommuneplan 2021 vedtaget og forslag til Tillæg 51 til kommuneplan 2017 har derfor skiftet navn til Tillæg 6 til kommuneplan 2021.

Den nye planlægning udlægger en del af havnen til erhvervsformål i form af kontorformål og giver dermed mulighed for at etablere et nyt fælles kontorbyggeri for havnen og Vandmiljø Randers samt at opføre yderligere kontorbygninger til andre firmaer. Herudover fastlægges det øvrige område til havneformål.

Området er i dag omfattet af lokalplan 567 Udvidelse af Randers Havn. Lokalplanforslag 706 viderefører de fleste bestemmelser og principper fra lokalplan 567. Ligesom den gamle lokalplan giver den nye lokalplan mulighed for etablering af et nyt havnebassin med fremskudt kaj på en del af kajstrækningen og giver mulighed for havnebebyggelse i 3 etager og i 13 meters højde.

Ændringerne i forhold til den gamle lokalplan består i en anden afgrænsning mod vest, samt at udlægget til havnens administrationsbygning flyttes fra placeringen mod nord ved kajen til en placering mod syd ved Krstrup Engvej, ved havnens sydlige indkørsel. Udlægget til administrationsbygning ændres til også at omfatte andre erhverv end havneerhverv, da havnen ønsker at dele administrationsbygningen med Vandmiljø Randers, VMR, samt et fælles forsyningserviceselskab, der er tæt integreret med VMR.

Ligeledes åbner lokalplanen mulighed for at opføre yderligere kontorbyggeri til udlejning, ved siden af domicilbygningen, så der opstår en såkaldt erhvervsklynge. Dette for at synergier i form af kantine,

administration mm. kan udnyttes.

Forslag til lokalplan 706 øger rammen for domicil/administrationsbygningens højde fra 20 til 21 meter og øger ligeledes det bebyggede areal (fodaftrek) fra 200 m² til 750 m² for denne bygning. Herudover udlægges areal til andet kontorbyggeri, der må opføres i max. 3 etager i max. 13 meters højde og med et fodaftrek på i alt max. 1.500 m².

I forslaget udtages bestemmelserne vedr. beplantningsbælter langs to af vejene inde på havnen.

Lokalplanforslaget udlægges areal til følsom anvendelse i form af kontorerhverv, miljøklasse 1-2.

Lokalplanforslaget udlægges også areal til miljøtunge virksomheder helt op til miljøklasse 7, som er den tungeste kategori. For at undgå miljøkonflikter, er miljøklasserne i havnens vestlige del derfor ændret til 3-4. Lokalplanen er vedlagt som bilag 1.

Forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2021 opretter et nyt rammeområde, der udlægges til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv med en tilladt bygningshøjde på 21 m og et bebygget areal på i alt 2.250 m². For det øvrige havneområde justeres miljøklasserne fra 4-7 til 3-7.

Med kommuneplantillægget udtages endvidere mindre områder af den nationale udpegning af områder af særlig landskabelig interesse samt områder med geologisk interesse. Kommuneplantillægget er vedlagt som bilag 2.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 24.06.2021 til den 02.09.2021.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 5 høringssvar. Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/ny-randers-havn/>

Høringssvarene omhandler:

Strømmenbanen, som er ejet af Banedanmark

Varetagelse af de nationale naturbeskyttelsesinteresser og Grønt Danmarkskort

Trykledninger på kajarealet

Højde på byggeri

Grønne arealer

Beredskabsbassiner

Høring af nabovirksomhed i forbindelse med miljøgodkendelse af fremtidige virksomheder på havnen

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

Herudover har Randers Havn også ønsket ændringer. Disse omhandler:

Tidspunkt for etablering af de to lange beplantningsbælter langs lokalplanens vestlige og sydlige afgrænsning

En mindre tilretning af delområde 9, grønt område, så grænsen følger et udlejet areal

Ønske om at måtte udstykke grunde på minimum 2.000 m² i stedet for minimum 4.000 m²

At vej B-B og vej C-C får samme bredde

At krav til parkeringspladser ændres

Krav til størrelse på udendørs opholdsareal v. virksomhederne fjernes

De væsentligste forslag til ændringer i lokalplanen er:

At det bliver muligt at udstykke bygningsparceller på minimum 2.000 m² i stedet for min. 4.000 m².

At kravene til parkeringspladser ændres så der til lagervirksomheder skal etableres 1 p-plads pr. 500 m² i stedet for 1 pr. 200 m² og der til fremstillingsvirksomheder skal etableres 1 p-plads pr. 200 m² i stedet for 1 pr. 50 m².

At der for af skabe bedre overblik er indført et nyt punkt i planen, som samler bestemmelserne vedr. beplantning

Bestemmelsen om, at de to lange beplantningsbælter langs den sydlige og vestlige lokalplangrænse skal etableres inden ibrugtagning af lokalplanens område er slettet og erstattet af, at de må etableres på et senere tidspunkt, når arealerne er klargjort

Alle forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse fremgår af bilag 1.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet på grund af planernes kompleksitet og betydning.

Økonomi

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

Bilag

Lokalplan 706 Ny Randers Havn med rettelsesforslag til endelig vedtagelse - 2

tillaeg-6-til-kommuneplan-2021-erhvervsomraade-ny-randers-havn

Behandling af høringsvar ved endelig vedtagelse

Punkt 143: Igangsætning af ny lokalplanlægning og kommuneplantillæg for Natur- og udflugtsområde samt ridecenter ved Lykkeshøjvej i Randers syd

01.02.05-G01-29-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra grundejer om at opføre en bolig i tilknytning til det eksisterende ridecenter på Lykkeshøjvej.

Muligheden for at opføre en bolig kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Ejendommen er overført til byzone og er omkranset af landzonearealer.

Forvaltningen anbefaler, at området tilbageføres til landzone i henhold til kommuneplanrammens bestemmelser. Dette kræver et kommuneplantillæg, hvor størrelse og beliggenhed fastlægges i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra grundejer, om at opføre en helårsbolig i tilknytning til faciliteterne på den eksisterende rideskole på ejendommen Lykkeshøjvej 8 og 8A. Ansøgning er i bilag 1.

Rideskolen og den omkringliggende ejendom grænser op til et offentligt natur- og udflugtsområde mod nord, syd og vest, og fra øst er der vej- og stiadgang henover ejendommen til det offentlige område.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 234, Naturområde og ridecenter. Ejendommen ligger indenfor lokalplanens delområde B, og en mindre del er overført til byzone, hvor det resterende lokalplanområde ligger i landzone. Dette harmonerer ikke med Planlovens bestemmelser om, at udlæg af byzone skal ske i tilknytning til eksisterende byzone.

Lokalplanen giver ikke mulighed for en bolig. Der er dog tidligere givet tilladelse til at opføre en bolig på ejendommen i 2003 og igen i 2012. Grundejer har ikke udnyttet tilladelserne.

Grundejer har jævnfør tidligere tilkendegivelser en berettiget forventning om, at det er muligt at opnå tilladelse til at opføre en bolig på ejendommen, samt at Randers kommune har solgt ejendommen til grundejer, hvor det er blevet oplyst, at der kan opføres en bolig.

En revideret administrationspraksis betyder dog, at der ikke kan dispenseres til en bolig, da det vil være i strid med anvendelsen i lokalplan 234. Ansøgningen kræver derfor udarbejdelse af ny lokalplan.

Forvaltningen anbefaler, på baggrund af ejerens berettigede forventning om at kunne opføre en bolig, at det prioriteres at igangsætte lokalplanlægning nu.

Zoneforhold

Ejendommen Lykkeshøjvej 8A ligger i byzone, men omkranset af landzone. Kommuneplanen fastlægger fremtidig zonestatus til landzone. Ejendommen tilbageføres således til landzone efter planlovens § 45 stk. 1.

Forhold til kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 2.00.L.1, der udlægger området til offentligt natur- og udflugtsområde. Området er omfattet af retningslinjer for blandt andet støj, grøn struktur, område til

skovrejsning, kystnærhedszonen, skovbyggelinje mv. Fremtidig zonestatus er fastlagt til landzone. Oversigtskort med kommuneplanens rammer er i bilag 2.

Planlægningen for opførelse af en enkelt bolig på ejendommen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Dog kræver tilbageførsel af arealet fra byzone til landzone, at det indarbejdes i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, hvor størrelse og beliggenhed af de arealer i byzone, der skal tilbageføres fastlægges, jf. planlovens § 11, stk. 2, nr. 1 og 11 a.

Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Principper for planlægningen

Forvaltningen vurderer, at en ny lokalplan bør erstatte den eksisterende, for det samlede område på ca. 33 hektar for at sikre en sammenhængende planlægning for området.

En ny lokalplan foreslås derfor udført med enslydende indhold som Lokalplan 234, kun med følgende ændringer;

At der skabes mulighed for at opføre en bolig indenfor ejendommen Lykkeshøjvej 8 i sammenhæng med områdets anvendelse til offentlige rekreative formål som ridecenter med tilhørende klubhus, ridehal med stalde, halmlager og spring- og dressurbaner. Boligens placering foreslås fastlagt med et byggefelt nord for den eksisterende ridehal, som vist på bilag 3. En ny bolig kan opføres i op til 2 etager op til 8,5 meter.

Herudover kan der være ændringer for det resterende område, som forholder sig til eventuelle ændringer i lovgivningen siden udarbejdelsen af den gældende lokalplan 234.

Grundejer har senere udtrykt ønske om, at andre anvendelsesmuligheder indarbejdes i planlægningen, for eksempel mulighed for tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse eller andre formål end rideskole.

Det er ikke muligt at imødekomme ønskerne, da det ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen samt Planlovens § 11a, stk. 8 om at byer skal udvikles "indefra og ud".

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Lokalplanområdets byzonearealer tilbageføres til landzone med kommuneplanen. Dette kan udløse mulig erstatning, efter planlovens § 46 stk. 1.

Ved tilbageførsel fra byzone til landzone skal grundejer modtage godtgørelse for en del af den grundskyld, der er betalt. Det følger af ejendomsbeskatningslovens § 29A. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt sige, hvor stor godtgørelsen kan forventes at blive. Det er kun Vurderingsstyrelsen, der kan fastsætte værdien af ejendommens beskatning, hvis den havde været beliggende i landzone i stedet for byzone i perioden fra 2005 og til tidspunktet for tilbageførsel til landzone.

I forhold til erstatning, er det kommunens umiddelbare vurdering, at der ikke er grundlag for at udbetale dette. Udgangspunktet er i almindelighed, at der ikke skal ydes erstatning. Der er dog mulighed for det i de tilfælde, hvor grundejer rammes atypisk eller uforudset hårdt af tilbageførslen. På det foreliggende grundlag vurderer kommunen ikke, at det er tilfældet her.

Bilag

Bilag 1. Ansøgning Forslag til ændring af lokalplan 234

Bilag 2. Oversigtskort KPrammer. 210 x 297 mm.pdf

Bilag 3. Oversigtskort til igangsætning m nyt byggefelt.pdf

Punkt 144: Ny folkeskov på jord udlagt til erhverv, Gjerlev

01.11.20-P20-7-18

Resume

Gjerlev er i gang med en områdefornyelse, og i den forbindelse planlægges der for at opføre 5 ha folkeskov i tilknytning til byen. 1,7 ha af dette areal er i dag en kommunal erhvervsgrund og er udbudt til salg.

Et andet mindre areal centralt i Gjerlev er ligeledes til salg som erhvervsgrund. Arealet er i dag anvendt til bypark og offentlig legeplads.

Det foreslås, at begge erhvervsgrunde ikke længere udbydes til salg, og i stedet stilles til rådighed for skovrejsning og rekreativ anvendelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at 1,7 ha kommunal jord i den nordlige del af Gjerlev stilles til rådighed for skovrejsning og ikke længere udbydes til salg,
2. at 0,3 ha kommunal jord centralt i Gjerlev ikke længere udbydes til salg, men fortsætter sin anvendelse til bypark og offentlig legeplads.

Beslutning

1. at godkendt.
2. at godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gjerlev er i gang med en områdefornyelse, og i den forbindelse er der planlagt en række projekter, der er valgt på baggrund af ønsker fra borgerne i Gjerlev. To kommunale erhvervsgrunde, der er udbudt til salg, er modstridende med ønskede projekter i områdefornyelsen. Se bilag 1.

Skovrejsning

Den nordlige erhvervsgrund (matr. nr. 18bs) er i kommuneplanen udlagt til erhvervsområde og er omfattet af lokalplan 22-N, der udlægger området til erhverv.

Denne kommunale erhvervsgrund har været til salg siden 1990. Seneste salg af erhvervsareal i byen er tilbage i 2013, hvor Gjerlev Varmeværk købte 17.000 kvm for 17 kr. pr. kvm. Gjerlev Varmeværk opførte solceller på arealet, der er markeret i bilag 2.

Gjerlev Varmeværk er kontaktet i forbindelse med områdefornyelsen, hvor de har oplyst, at de ikke har ønske om at udvide arealet med solceller, og dermed har de ingen indsigelser til, at arealet stilles til rådighed til folkeskov. Det eksisterende solcelleanlæg producerer i højsommeren rigeligt varme i forhold til det aktuelle forbrug i området, og værket har ikke udsigt til at udvide forsyningsområdet.

Planforhold

Gjerlev ligger i det karakterområde i Kommuneplan 2021, der hedder "De åbne vidder". I "De åbne vidder" har byrådet vedtaget, at man ønsker at understøtte naturoplevelser i området ved etablering af mere bynær natur. Natur er én af de primære bosætningsårsager i Randers Kommunes landsbyer. Mange byer har et ønske om at styrke byens grønne profil, forbedre rekreative forbindelser og etablere mere bynær natur.

Med afsæt i ønsket om mere bynær natur har man i forbindelse med områdefornyelsen i Gjerlev og i samarbejde med forvaltningens skovfoged arbejdet på et projekt for en ny folkeskov i tilknytning til byen. Skoven etableres med stier og opholdsmuligheder. Projektet er en skov på ca. 5 ha. Se tegningsmateriale i bilag 3.

Skoven opføres i samarbejde med organisationen Growing Trees Foundation, der samler penge ind til at rejse mere skov og bynær natur - ikke bare i Danmark men i hele verden. De træer, der er planlagt til at blive sat i

Gjerlev, er de sidste træer fra TV2s danmarkssindsamling "Danmark planter træer". TV2 har i sinde at afdække 'det første spadestik' i samarbejde med Growing Trees, Randers Kommune og borgerne i Gjerlev. Planen er at tage første spadestik i december 2021.

Det er forvaltningens vurdering, at en folkeskov vil skabe stor værdi for Gjerlev By, men også for Randers Kommune. Forvaltningen foreslår derfor, at erhvervsgrunden matr. nr. 18bs ikke længere udbydes til salg og at man ved næste kommuneplanrevision ændrer kommuneplanrammen til rekreativt formål og ophæver lokalplanen. I forbindelse med revisionen kan der udpeges nye arealer til erhvervsformål i Gjerlev. Derudover udarbejdes i 2022 en strategi for erhvervslokalisering, der ligeledes udmyntes i kommuneplanlægning.

Skovbrug kræver ikke planlægning, da det har særlig status i plansammenhæng på linje med jordbrug. Skovbrug vil derfor være en fortsættelse af den nuværende anvendelse til jordbrug. Dermed er der ikke et krav om at ophæve lokalplanen, da det vil være en fortsættelse af eksisterende lovlig forhold.

Etablering af 5 ha skov på kommunal jord er ligeledes helt på linje med ambitionerne i den netop vedtagne klimaplan. Således vil den kommende skov ved Gjerlev bidrage til Randers Kommunes ambitioner om at være klimavenlig.

Bypark og offentlig legeplads

Den centrale erhvervsgrund (matr. nr. 18bt), er udlagt til centerformål i kommuneplanen. Se bilag 4. Arealet er i dag anvendt til bypark, hvor også byens befrielsessten er placeret. På dette areal ligger byens fælles legeplads, som planlægges at blive udvidet som et projekt i områdefornyelsen.

Det foreslås ligeledes, at dette areal ikke længere udbydes til salg, da det i størrelse, placering midt i byen og nuværende anvendelse ikke vurderes at være egnet som erhvervsareal.

Økonomi

Erhvervsgrunden på matr. nr. 18bs er 17.112 kvm og har en udbudspris på 45 kr. pr. kvm, hvilket giver en udbudspris på samlet 770.040 kr. ekskl. moms.

Erhvervsgrunden centralt i byen er 2.244 kvm og har en udbudspris på 75 kr. pr. kvm, hvilket giver en udbudspris på samlet 168.300 kr. ekskl. moms.

Med den ændrede anvendelse fjernes således en potentiel indtægt på ca. 0,9 mio. kr. ekskl. moms. fra jordforsyningsområdet.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3_Oversigtsplan

Bilag 4

Punkt 145: Udbud af Neptunvej 8-10, 8960 Randers SØ

13.06.02-G10-11-21

Resume

Randers Kommune ejer en erhvervsbyggegrund på 13.088 m² på Neptunvej 8-10, 8960 Randers SØ, som er en del af aflastningscenter Paderup.

Forvaltningen har modtaget en række forespørgsler fra interesserede købere og beder derfor om godkendelse til at udbyde grunden.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at ejendommen matr.nr. 4b, Munkdrup By, Krstrup beliggende Neptunvej 8-10, 8960 Randers SØ udbydes i offentlig udbud.

Beslutning

Godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune ejer en erhvervsbyggegrund på 13.088 m² på Neptunvej 8-10, 8960 Randers SØ, som er en del af aflastningscenter Paderup.

Planforhold

Grunden er omfattet af Lokalplanerne 283 og 549, hvor Lokalplan 549 erstatter bestemmelserne i Lokalplan 283 ('Merkurvej, 2. etape') bortset fra bestemmelsen vedr. grundejerforening. Lokalplan 549 udlægger området til serviceformål.

På ejendommen Neptunvej 8-10, 8960 Randers SØ, der ligger i delområde III, må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer), kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål og lignende publikumsorienterede formål.

Der må desuden opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves lettere fabrikationsvirksomhed, som kan udøves uden væsentlige gener i forhold til de omkringliggende service- og butiksvirksomheder. I forbindelse med etablering af administrationsbygninger, kan der etableres showrooms til virksomhedernes produkter samt etableres lagerfunktioner i tilknytning hertil.

Grunde i delområde III må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.500 m². Ejendommen skal vejbetjenes via Neptunvej og Marsvej, og der må fra ejendommen ikke etableres adgang til hverken Merkurvej eller Århusvej. Langs Neptunvej, og forbindelsesvejen til Marsvej, er der pålagt en byggelinje på 5 m fra vejskel, og langs Århusvej er der pålagt en byggelinje på 50 m fra midten af nærmeste kørebane.

Arealet mellem byggelinje og vejskel skal friholdes for en hver form for bebyggelse eller anlæg til parkeringspladser. Der skal på ejendommen indrettes parkeringspladser svarende til mindst en parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal og kontoretageareal, og en parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

I delområde III må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager (samt udnyttelig tagetage), og bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m, og der skal desuden indrettes udendørs opholdsareal(er) for virksomhedens ansatte, hvor opholdsarealets størrelse skal svare til mindst 20 % af erhvervsarealet (dog mindst 75 m²).

Forespørgsler på køb af ejendommen

Forvaltningen har modtaget en række forespørgsler fra interesserede købere og beder derfor om godkendelse til at udbyde grunden.

Grunden ønskes udbudt på følgende vilkår:

- Købstilbud skal omfatte hele grunden.
- Indkomne købstilbud vurderes ud fra pris og projektets realiserbarhed inden for gældende lokalplan.
- Den tilbudte pris skal være på mindst markedsprisen for at være konditionsmæssig.
- Der fastsættes ikke en mindstepris.
- Tilbudsgiver skal sammen med tilbuddet indsende skitseringer for den påtænkte bebyggelse samt redegørelse for realiserbarhed.
- Projektet skal være i overensstemmelse med gældende lokalplaner.
- Endelig skal Randers Kommunes generelle vilkår for salg af erhvervsjord finde anvendelse.

Randers Kommune har i 2015 solgt en anden erhvervsgrund på Neptunvej på 15.593 m² til Biltema Danmark A/S for 14 mio. kr. (inden fradrag af omkostninger til ekstrarundering) med ret til opførelse af ca. 4.500 m² butik (inkl. cafe og velfærd).

På baggrund af indkomne tilbud vil forvaltningen udarbejde en indstilling til Byrådet vedrørende salg.

Økonomi

Udgifter til annoncering og lignende afholdes inden for eksisterende driftsbudget.

Bilag

Kortbilag

Punkt 146: Lukket

13.06.01-G01-1-21

Punkt 147: Lukket

00.01.00-A00-32-17

Punkt 148: Rekreativ forbindelse langs Randers Fjord

00.16.00-P20-23-21

Resume

Forvaltningen er ved at se på mulighederne for at etablere en rekreativ stiforbindelse langs Randers Fjord. Dette ønske er beskrevet i Kommuneplanen.

Forvaltningen er i dialog med fonde om finansiering af et projekt.

Forvaltningen ønsker, at udviklingsudvalget tager stilling til, om der skal udarbejdes en projektbeskrivelse for indsatsen, og om der på sigt skal undersøge muligheder for medfinansiering til et projekt omhandlende rekreativ stiforbindelse langs Randers Fjord.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget beslutter, om forvaltning skal udarbejde en projektbeskrivelse vedr. en rekreativ forbindelse langs Randers Fjord.

Beslutning

Udvalget beslutter, at forvaltningen arbejder videre med projektet.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

I Kommuneplan 2021 er indskrevet et ønske om en rekreativ forbindelse langs begge sider af Randers Fjord. Her fremgår det af mål og retningslinjer - udvikling i byer og landdistrikter - en helhed - seks karakterområder at;

Naturen er drivkraften, hvor Naturpark Randers Fjord udgør en særlig stor rekreativ værdi.

Byrådet ønsker blandt andet at understøtte en rekreativ sammenhæng mellem landsbyerne samt en øget forbindelse til Randers Fjord. Naturen kan trækkes ind til Randers by og understøtte et aktivt liv i byen ved etablering af en rekreativ stiforbindelse fra Randers til Udbyhøj på nordsiden af fjorden og til Uggelhuse/Floes på sydsiden.

Forvaltningen er i en positiv dialog med Nordea-fonden om mulig projektstøtte til et 3-årigt projekt, der skal arbejde med at etablere en rekreativ sti langs Randers Fjord. For at et projekt kan opnå støtte ved Nordea-fonden er der krav om 50 % medfinansiering. Denne medfinansiering skal Randers Kommune levere - evt. med andre eksterne bidragsydere. Forvaltningen anser det for sandsynligt at finde yderligere finansiering fra puljer og fonde. Desuden skal Randers Kommune afløfte fondsmoms af uddelingen fra private fonde. Fondsmomsen udgør 17,5 % af det uddelte beløb.

Den rekreative sti langs Randers Fjord anbefales anlagt som en trampesti. Stien kan muligvis anlægges under ordningen Spor i Landskabet, som administreres af Landbrug og Fødevarer. Der er i forvejen etableret en række mindre trampestier i Naturpark Randers Fjord og andre steder i Randers Kommune under ordningen.

Der er tale om en frivillig ordning med de respektive lodsejere. Forvaltningen anbefaler, at der udelukkende etableres trampesti i de områder, hvor det er muligt at opnå en frivillig aftale med lodsejeren. Det sker for, at der ikke skabes negativ debat og omtale af et kommende projekt, men også at det vurderes svært at opnå ekstern støtte, såfremt der ikke bliver tale om frivillige aftaler.

Da den rekreative sti forventes anlagt på private lodsejeres jord, så forestår der et stort dialogarbejde med relevante lodsejere. Forvaltningen anbefaler derfor, at der etableres en 3-årig indsats.

Kobling til andre projekter i Randers Kommune

En rekreativ forbindelse langs begge sider af Randers Fjord vil understøtte følgende eksisterende indsatser i Randers Kommune;

- Naturpark Randers Fjord. Siden 2018 har området langs Randers Fjord været certificeret under Friluftsrådets mærkningsordning for Danske Naturparker. Her arbejdes der med indsatser indenfor områderne; Erhverv & Turisme, Natur, Friluftsliv, Formidling og Kultur.
- Gudenåsamrådet. Gudenåkommunerne arbejder målrettet på at etablere et samlet stiforløb langs hele Gudenåen. En trampesti langs Randers Fjord vil være en naturlig forlængelse heraf og øge Randers Kommunes attraktion som et naturligt stop på turen fra Gudenåens udspring til udløbet i Udbyhøj.
- Tidsrejsen. Samarbejdsprojektet, 'Tidsrejsen', ønsker at tage oplevelser fra udstillingen i Randers Regnskov, formidlingen fra Randers Naturcenter og Museum Østjylland, ud i Randers Kommunes landskab. Her vil en rekreativ stiforbindelse langs Randers Fjord understøtte vigtige dele af dette projekt.
- Bevæg dig for Livet. Randers Kommune er visionskommune for 'Bevæg dig for Livet'. En rekreativ sti langs Randers Fjord vil bidrage til yderligere bevægelses muligheder for borgerne i kommunen og bidrage til folkesundheden.
- Flodbyen Randers. En stiforbindelse vil skabe en naturlig, rekreativ forlængelse af Flodbyen Randers.

Kobling til turisme og bosætning

I Randers Kommunes erhvervs- og turismepolitik er der beskrevet en række mål og handlinger, som en rekreativ forbindelse langs Randers Fjord vil hjælpe med at indfri;

- Fremme udviklingen af rekreativ infrastruktur for outdoorturisme, særligt langs Gudenåen og Randers Fjord.
- Forløse Randers Kommunes potentiale som endags-destination med afsæt i tiltrækning af turister, der overnatter i omkringliggende sommerhusområder på Djursland og er på storbyferie i Aarhus.

Randers Kommune fik i 2020 udarbejdet en potentialerapport af Exometric. Her blev det belyst, at naturen og adgangen hertil er vigtige ift. kommunens attraktionsværdi som bosætningskommune.

Økonomi

Nærværende sag medfører ikke i sig udgifter, da der i givet fald alene bestilles en projektbeskrivelse udarbejdet af forvaltningen. Hvis projektet herefter ønskes igangsat, må der dog påregnes udgifter hertil.

Der forligger endnu ikke et konkret budget for indsatsen, men forvaltningen forventer, det vil være muligt at løse opgaven indenfor nedenstående overslag.

Randers Kommunes medfinansiering bør maksimalt udgøre 200.000 kr. om året i den 3-årige projektperiode med tillæg af fondsmoms svarende til 245.000 kr.

Forvaltningen vil i givet samtidig med projektbeskrivelsen fremlægge overblik over og forslag til finansiering af Randers Kommunes andel.

Udgift	
Projektleder 30 timer/ uge i 3 år	1.200.000
Mindre anlæg ifm. etablering af trampestier	750.000
Møder og forplejning	50.000
Fondsmoms af uddelinger fra private fonde	17,5 pct. af uddelte beløb
Total	2.000.000 (excl. fondsmoms)

Punkt 149: Budgetopfølgning pr. 30. september 2021 for udviklingsudvalgets bevillingsområder

00.30.00-S00-10-20

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 30. september 2021 for udviklingsudvalgets bevillingsområder. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg. Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2021-24. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 13. december 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at tillægsbevillinger og anlægsbevillinger godkendes, jf. økonomiafsnittet
2. at budgetopfølgningen godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet

Beslutning

1. at godkendt.
2. at godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Bevillingsområdet Udvikling omfatter tre områder - Erhvervsudvikling, Turisme og Byudvikling - som alle ligger inden for servicerammen.

Drift:

Udvikling, drift (beløb er angivet i mio. kr. i 2021-priser)

Service	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillingsansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Erhvervsudvikling	10,5	9,9	0,0	9,9	10,5	0,7	-3,5	-2,9
Turisme	5,8	6,4	0,0	6,4	5,5	-0,8	-0,3	-1,1
Byudvikling	1,8	1,8	0,0	1,8	1,9	0,1	-0,9	-0,8
I alt	18,1	18,1	0,0	18,1	18,0	0,0	-4,7	-4,8

Bemærkning til tabel. Minus angiver et mindreforbrug i årets resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug.

Opfølgningen viser samlet set et forventet forbrug på 18,0 mio. kr., hvilket betyder, at der stort set er balance på driften. Overførslerne til 2022 forventes øget til en opsparing på 4,8 mio. kr. I forhold til den seneste budgetopfølgning pr. maj er det forventede forbrug nedjusteret med 3,2 mio. kr.

På området Erhvervsudvikling udmønter udviklingsudvalget bevilling til forskellige projekter fra erhvervs- og udviklingspuljen. For Erhvervsudviklingsområdet forventes anvendt 10,5 mio. kr. svarende til et merforbrug på 0,7 mio. kr. Det betyder, at overført opsparing reduceres til 2,9 mio. kr. Sammenholdt med den seneste budgetopfølgning i maj er det forventede forbrug nedjusteret med 3,2 mio. kr. Det nedjusterede forbrug skyldes, at de enkelte projekters forløb er mere kendt nu end tidligere på året, hvorfor de forventede udgifter på de enkelte projekter kan skønnes mere præcist.

Årsagen til overførslernes størrelse på Erhvervsudviklingsområdet er, at bevillingerne til projekter ofte er flerårige. Dermed sker der hvert år en overførsel af restbevillinger til igangværende projekter, som endnu ikke er afsluttet. Dette er eksempelvis tilfældet for projekterne Konference om fremtidens boformer og Projekt Randers Maker City, hvor overførslerne fra 2020 først forventes anvendt i 2022.

På Turisme-området forventes et forbrug på 5,5 mio. kr., hvilket svarer til et mindreforbrug på 0,8 mio. kr. Det betyder, at overført opsparing øges til 1,1 mio. kr. De største poster på turismeområdet er Tilskud til Randers Regnskov på 2,3 mio. kr. samt betaling til Visit Aarhus på 2,9 mio. kr. Derudover er der afsat midler til Naturpark Randers Fjord på 0,5 mio. kr. samt mindre projekter, herunder Forprojekt Biodiversitet fysisk lokation på 0,3 mio. kr. I forhold til den seneste budgetopfølgning i maj er det forventede forbrug nedjusteret med 0,1 mio. kr. Forskellen skyldes, at der i budgetopfølgningen i maj var budgetteret med en udgift på ca. 1,5 mio. kr. til Visit Aarhus, mens udgiften til basistilskud for andet kvartal endte på ca. 1,4 mio. kr.

Området Byudvikling omfatter budget til administration og udvikling af agenda 21 samt til driftssikring af boligbyggeri. I 2021 forventes forbrugt 1,9 mio. kr. til blandt andet klimatilpasningsplan samt varmforsyningskortlægning, hvilket svarer til et merforbrug på 0,1 mio. kr. Det betyder, at overført opsparing reduceres til 0,8 mio. kr. Det forventede forbrug er opjusteret med 0,1 mio. kr. i forhold til den seneste budgetopfølgning pr. maj.

Anlæg (skattefinansierede anlæg og jordforsyning):

Udvikling, anlæg (skattefinansierede anlæg og jordforsyning). Alle beløb er i mio. kr. i 2021-priser.

Anlæg	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Bevillingsansøgninger	Korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsans.	Forventet forbrug	Årets forventede resultat ekskl. overførsler	Overførsler	Årets forventede resultat inkl. overførsler
Skattefinansierede anlæg	32,2	18,2	-0,9	17,3	13,9	-3,4	-21,4	-24,8
Jordforsyning	11,3	9,7	1,1	10,8	-25,5	-36,2	-103,9	-140,1
I alt	43,5	28,0	0,1	28,1	-11,6	-39,6	-125,2	-164,9

Bemærkning til tabel. Minus angiver et mindreforbrug i årets resultat og overførsler. Plus angiver et merforbrug.

Skattefinansieret anlæg:

På det skattefinansierede område ligger bevillinger vedrørende køb og salg af fast ejendom, Flodbyen Randers - Byen til Vandet, Midtbystrategi og Coast to Coast Klimabåndet/Randers Fjord. Der forventes i 2021 en nettoanlægsudgift på samlet 13,9 mio. kr. Dette skyldes forventede udgifter til Flodbyen Randers - Byen til Vandet på netto 8,2 mio. kr., udgifter i forbindelse med køb og salg af fast ejendom på netto 2,6 mio. kr. samt udgifter på 3,0 mio. kr. til realisering af Midtbystrategien. Udgifter til øvrige anlæg udgør netto 0,2 mio. kr. Samlet giver dette et mindreforbrug på 3,4 mio. kr. Med overførsel fra 2020 på 21,4 mio. kr. forventes således en overførsel til 2022 på 24,8 mio. kr. I forhold til den seneste opfølgning pr. maj er det forventede forbrug nedjusteret med 0,5 mio. kr.

Jordforsyning:

For jordforsyningsområdet forventes i 2021 en nettoanlægsindtægt på 25,5 mio. kr. Forventningen er, at der i år kan sælges flere byggegrunde til både boligformål og erhverv end budgetteret. Der sælges især byggegrunde i Munkdrup, Tjærbyvang, Drastrup og Kærsmindområdet. For erhvervsgrunde er der særligt gang i salget i Sdr. Borup. Der byggesmodnes i Drastrup, Spentrup og Munkdrup og på erhvervsområdet i Sdr. Borup.

Samlet set giver dette nettomerindtægter/mindreudgifter for 36,2 mio. kr., heraf udgør merindtægter fra grundsalg 27,5 mio. kr. Der forventes endvidere mindreudgifter til jordkøb, som dog til dels opvejes af merudgifter til byggesmodning.

Med en overførsel fra 2020 på 103,9 mio. kr. forventes der således overført 140,1 mio. kr. til 2022.

I forhold til den seneste budgetopfølgning er der tale om en forbedring på 5,3 mio. kr. som skyldes en nedjustering af det forventede forbrug på 4,3 mio. kr. samt bevillingsansøgning på 1,1 mio. kr.

Økonomi

Nedenstående tabel viser de samlede bevillingsmæssige ændringer på udviklingsudvalgets område som følge af budgetopfølgningen. De bevillingsmæssige ændringer vedrører rådighedsbeløb og udgør -0,915 mio. kr. for skattefinansieret anlæg og 1,050 mio. kr. for jordforsyning og summer til 0,135 mio. kr. i perioden 2021-2024.

Herudover søges der samlet set om frigivelse af nettoanlægsbevilling på 0,2 mio. kr.

I forventningerne til regnskabet er der taget højde for de bevillingsmæssige ændringer, som følger af budgetopfølgningen.

Tablet: Tillægsbevillingsansøgninger og anlægsbevillinger i mio. kr. pr. 30. september 2021

Mio. kr.	2021	2022	2023	2024	Anlægsbevillinger 2021
Skattefinansieret anlæg	-0,915				-0,915
Jordforsyning	1,050				1,115
I alt	0,135				0,200

For skattefinansieret anlæg og jordforsyning vedrører de bevillingsmæssige ændringer rådighedsbeløb, jf. nedenfor. Herudover søges der samlet set om nettoanlægsbevilling på -0,915 mio. kr. under skattefinansieret anlæg og 1,115 mio. kr. under jordforsyning.

Skattefinansieret anlæg og jordforsyning, bevillingsændringer: Alle beløb er i mio. kr. i 2021-priser. Budgettal i 2021 til 2024 viser det afsatte rådighedsbeløb

Bevillingsændringer	2021	2022	2023	2024	Anlægsbevillinger
Marienburgvej 2, salgsomkostninger	0,085				0,085
Marienburgvej 2, salgindtægt	-1,000				-1,000
I alt skattefinansieret anlæg	-0,915				-0,915
Tronholmen 4, salgsomkostninger	-0,015				-0,015
Tronholmen 4, salgindtægt	4,700				4,700
Industriparken, Langå, salgsomkostninger	0,020				0,050
Sdr. Borup, LP 357, salgsomkostninger	0,100				0,100
Sdr. Borup, LP 357, salgindtægter	-1,050				-1,050
Sdr. Borup Syd, LP 523, salgsomkostninger	0,310				0,310
Sdr. Borup Syd, LP 523, salgindtægter	-2,980				-2,980
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	-0,200				
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	0,165				
I alt jordforsyning	1,050				1,115

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger:

Marienburgvej 2, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af ejendommen. Nettoprovenuet på 0,915 mio. kr. tilgår puljen til nedrivning af kommunale bygninger under Miljø- og Teknikudvalget.

Tronholmen 4, salg: Bevilling jf. BYR13/1-2020, sag 32 tilbageføres, da salg ikke gennemføres.

Industriparken, Langå, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til salgsomkostninger.

Sdr. Borup, LP 357, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grund.

Sdr. Borup Syd, LP 523, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftsside vedrørende salg af grund.

Rådighedsbeløb:

Salg af grunde, erhvervsformål, ramme: Provenu fra salg af grunde og tilbageførsel af provenu vedr. Tronholmen 4 tilgår/finansieres af rammen.

Punkt 150: Sagsstyringsliste pr. 12. november 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 12. november 2021 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_12-11-2021

Punkt 151: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 18. november 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at bemærke.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 18. november 2021.