

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 05-11-2025

Mødedato Onsdag d. 05. november 2025 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsætning af lokalplan for en festivalplads på Nordre fælled.....	4
Godkendelse af forslag til Lokalplan 738 for erhvervsområdet ved Frederiksdalvej til offentliggørelse.....	6
Godkendelse af frasalg af ejendomme i almen boligforening.....	9
Udvidelse af planområde, erhvervsområde ved Hadstenvej/Frederiksdalvej.....	12
Igangsætning af planlægning for en ny institution i Assentoft.....	14
Biosfæren - Bevaringscenter for biodiversitet - Midler til fundraising.....	17
Flodlejet - godkendelse af dispositionsforslag.....	19
Sagsstyringsliste pr. 27. oktober 2025.....	22
Lukket: Salg af fast ejendom.....	23
Lukket: Udbud af 3 byggegrunde.....	24
Gensidig orientering.....	25
Digital underskrift.....	26

Punkt 118: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet forfald til mødet.

Punkt 119: Igangsætning af lokalplan for en festivalplads på Nordre fælled

01.02.05-P16-35-25

Resumé

Randers kommune har modtaget henvendelse fra arrangørerne af Blå Sol-festivalen med anmodning om udarbejdelse af planlægning for at sikre den fremtidige anvendelse af området.

Festivalen ønskes afholdt på Nordre Fælled hvert år og dette kræver, at der bliver udarbejdet lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning og screening for miljøvurdering sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Festivalen Blå Sol blev afholdt i år for første gang, og var en stor succes med 9000 gæster og frivillige. Arrangørerne ønsker at afholde festival igen, hvilket kræver, at der udarbejdes ny planlægning. Ansøgning ses i bilag 1.

Festivalen afholdes på et areal i den nordlige del af Nordre Fælled, som er det tidligere militære øvelsesterræn i den nordlige del af Randers. Nordre Fælled er ejet af Naturstyrelsen, som er positive overfor placering af festivalen på deres ejendom. Kort der viser placeringen af området ses i bilag 2.

Nordre Fælled har store naturmæssige kvaliteter ligesom arealet er placeret i en afstand til byen, der både er nær nok til, at man kan cykle eller tage bussen dertil, men også så langt væk, at støjpåvirkning af byens boliger mindskes. Der er kun få nærliggende beboelsesejendomme, og foreningen oplevede ingen klager ved festivalens første afholdelse.

Festivalarrangørerne ønsker at påvirke naturområdet så lidt som muligt, da det netop er de naturmæssige rammer, der er attraktive og medvirkende til den gode oplevelse. Derfor ønskes kun etableret ganske få faste konstruktioner i form af en sceneopbygning og få mindre bygninger, som kan bruges år efter år.

Festivalen varer i sin nuværende udgave kun en enkelt dag. For at skabe merværdi og give flere anvendelsesmuligheder, er det tanken, at festival-pladsen resten af året skal kunne anvendes til andre kulturarrangementer, f.eks. markedsplads, sidste skoledag etc. Disse arrangementer vil også kunne gøre brug af de etablerede faste konstruktioner, såsom scener, hegn, toiletter m.m.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af lokalplan. Forvaltningen vurderer, at projektet vil betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Nordre Fælled ligger i kommuneplanen indenfor rammeområde 1.07.R.2 – Nordre Fælled, som er udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Planlægningen for en festivalplads er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme og retningslinjer, der kræves derfor ikke kommuneplantillæg.

Principper for planlægningen

Den kommende lokalplan skal udlægge området til fritids- turist- festival- og kulturformål. Planen skal sikre, at nye faste konstruktioner, scene mm., placeres hensigtsmæssigt og får et udseende, der harmonerer med naturarealerne. En stor del af Nordre Fælled er desuden beskyttede §3-områder, hvilket planlægningen skal tage hensyn til.

Lokalplanen bør angive et mindre byggefelt til placering af faste konstruktioner såsom scene m.m., vejadgang, placering af interne forsyningsveje og nye stier, der kan forbinde de forskellige områder på den nordlige del af Nordre Fælled og mindske slitage på naturen. Der skal også være mulighed for at etablere midlertidige bygninger og anlæg. Bilag 3 viser disponeringen af området.

For at fremtidssikre muligheden for festivalens vækst, bør lokalplanen udpege områder til mulig udvidelse af festivalområdet, vist på bilag 3 som område D.

Syd for festivalområdet, i den sydlige del af Nordre Fælled, er der planer om etablering af en badesø. Det er forvaltningens vurdering, at badesø, festivalplads og de øvrige store naturarealer i området funktionsmæssigt passer godt sammen og vil styrke områdets anvendelse til rekreative formål.

Området skal forblive i landzone.

Fuldmagt fra Naturstyrelsen er i bilag 4.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1_Ansøgning_BlåSol

Bilag 2_Oversigtskort_lokalplanens afgrænsning

Bilag 3_Situationsplan, disponering af området

Bilag 4_Fuldmagt_Randers_Ndr_Fælled_Blå_Sol_Lokalplansudarbejdelse

Punkt 120: Godkendelse af forslag til Lokalplan 738 for erhvervsområdet ved Frederiksdalvej til offentliggørelse

01.02.05-P16-10-22

Resumé

Erhvervs- og planudvalget har igangsat revideret planlægning for erhvervsområdet syd for Frederiksdalvej ved Haslund. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til Lokalplan 738.

Med den nye lokalplan sikres en sammenhængende planlægning for det eksisterende erhvervsområde syd for Frederiksdalvej, herunder muligheden for at virksomheden Brdr. Dahl kan opføre byggeri i op til 30 meter i en del af området, samt udlæg af en randzone mellem erhvervsområdet og Haslund til forebyggelse af potentielle miljøkonflikter.

Med sagen sendes planforslaget i offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 738 godkendes til offentlig høring i fire uger
2. at planforslaget ikke miljøvurderes.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget vedtog den 9. marts 2023 at igangsætte udarbejdelsen af et revideret plangrundlag for en del af det eksisterende erhvervsområde ved Frederiksdalvej.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 738, der er i bilag 1. Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i fire uger, inden det kan vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget omfatter et samlet areal på ca. 49,3 ha og området ligger i den sydlige del af Randers tæt ved Haslund. Området afgrænses af Hammelvej mod vest, Frederiksdalvej mod nord, ejendommene ved Læsøvej 1-7 i øst samt et 150 meter bredt markareal syd for erhvervsområdet. Markarealet fungerer som en buffer mellem erhvervsområdets aktiviteter og boligområder i Haslund.

Lokalplanforslaget

Lokalplanens område udgør den sydlige del af et eksisterende erhvervsområde, der i dag fremstår så godt som færdigudbygget, og som er karakteriseret ved erhvervsbyggeri bestående af meget store bygningsvolumener, samt en sydlig randzone til forebyggelse af potentielle miljøkonflikter mellem erhvervsområdet og Haslund.

Med planforslaget skal det sikres:

- at det eksisterende erhvervsområde videreføres som erhvervsområde,
- at der i erhvervsområdet gives mulighed for, i afgrænsede delområder, at etablere byggeri i op til 30 meter, samt at differentiere bebyggelsesgraden så den kan komme op på 60-65 %,
- at den sydlige del af lokalplanområdet udlægges som et ubebygget areal, der skaber en landskabelig buffer mellem erhvervsområdet og boligområder i Haslund.

Lokalplanområdet befinder sig delvist i byzone og i landzone.

Gældende lokalplaner

Området er omfattet af følgende eksisterende lokalplaner:

- Lokalplan 218-R - 'Erhvervsområde ved Hammelvej',
- Lokalplan 240-R - 'Erhvervsområde ved Hammelvej, 2. etape',
- Lokalplan 501 - 'Frederiksdalvej, 3. - 4. etape', og
- Lokalplan 271-R - 'Frederiksdalvej, 1. etape'.

Bestemmelserne i Lokalplan 218-R blev erstattet af Lokalplan 271-R ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 271 den 8. december 1997, bortset fra bestemmelserne i § 10, der omhandlede grundejerforening. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan skal Lokalplan 218-R opretholdes som selvstændig lokalplan, sådan at bestemmelserne om grundejerforening fortsat gælder.

Lokalplan 240-R og Lokalplan 501 erstattes for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan med undtagelse af bestemmelserne i § 10, der omhandler grundejerforening. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan skal denne del af hhv. Lokalplan 240-R og Lokalplan 501 opretholdes som selvstændige lokalplaner, sådan at bestemmelserne om grundejerforening fortsat gælder for områderne.

Lokalplan 271-R aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne offentliggøres endeligt.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat i perioden fra 17. juni til 1. juli 2024, hvor offentligheden har haft lejlighed til at fremsætte synspunkter, ideer og forslag til den 'reviderede planlægning for område til erhvervsformål med højlager ved Frederiksdalvej'. Forholdet omkring bygningshøjde er en væsentlig årsag til, at der kræves et nyt plangrundlag. Fordebathæfte findes i bilag 2.

I forbindelse med fordebatten kom der et enkelt hørings svar fra Museum Østjylland med en arkæologisk udtalelse vedrørende fund og fortidsminder i lokalplanområdet. Redegørelsen er efterfølgende indarbejdet i lokalplanforslaget, og hørings svaret fremgår af bilag 3.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er delvist omfattet af følgende rammeområder i Kommuneplan 2025:

- 10.E.3 - Der udlægger området til erhvervsområde med let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder.
- 10.E.4 - Der udlægger området til erhvervsområde med let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder.
- 10.E.5 - Der udlægger området til erhvervsområde med kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder.
- 10.E.14 - Der udlægger området til erhvervsområde med kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder (med mulighed for højlager).
- 10.T.2 - Der udlægger området til teknisk anlæg med regnvands- og klimaanlæg.
- 10.L.1 - Der udlægger området til landområde med landskabs- og naturområder mellem bydele.
- 10.L.2 - Der udlægger området til landområde med landskab- og naturområder mellem bydele, med mulighed for teknisk anlæg som støjvold, regnvandsbassin og lign.

Med et konkret ønske om en bygningshøjde på op til 30 meter krævedes der ved igangsættelsen af planlægningen et kommuneplantillæg i forhold til Kommuneplan 2021. Ønsket er dog indoptaget i den ordinære revision af kommuneplanen i form af Kommuneplan 2025, så forslaget til lokalplanen ikke længere forudsætter udarbejdelse og vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Randers Kommunes Arkitekturpolitik

Randers Kommunes arkitekturpolitik udgør den overordnede strategiske ramme for, hvordan der i kommunen arbejdes med arkitektur, by og landskab. Alle lokalplaner skal tage højde for politikens mål.

Det er politikens mål, at alle projekter er forankret i en helhedsforståelse, som styrker stedets positive egenskaber og skaber kvalitet for menneskers liv og aktiviteter.

Arkitekturpolitikken opererer med tre arkitektoniske mål:

- Forstå helheden,

- Styrk stedet, og
- Skab livskvalitet.

Nærværende lokalplan bygger i store træk videre på erhvervsområdets eksisterende planlægning og tilføjer nogle få nye elementer i form af et afgrænset område til højt byggeri og en landskabsbuffer mod Haslund.

Med udgangspunkt i arkitekturpolitikens tre målsætninger er det vurderingen, at lokalplanens overordnede struktur og byggemuligheder harmonerer med stedets helhed, hvor der bl.a. gives mulighed for byggeri i op til 30 meter i en begrænset del af erhvervsområdet, og hvor en landskabelig adskillelse mellem Haslund og erhvervsområdet fastholdes.

Lokalplanen giver mulighed for at nyt byggeri bliver føjet til områdets eksisterende erhvervsbyggeri, der er kendetegnet ved store bygningsvolumener. Helt konkret vil f.eks. et nyt højlager skulle bygge videre på virksomhedens eksisterende bygningsdesign, formsprog og materialekarakter, hvilket vil styrke stedets identitet.

Med lokalplanen fastholdes områdets overordnede struktur og dermed en genkendelighed i forhold til den menneskelige skala.

Delegation

Da forslag til Lokalplan 738 ikke længere forudsætter udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen, og planen samtidigt vurderes at have en mindre betydningsfuld karakter (planen laver i vid udstrækning blot justeringer af det eksisterende plangrundlag) og samtidigt ikke har principiel betydning for kommunen, indstiller forvaltningen til, at planen delegeres til erhvervs- og planudvalget med en fire ugers offentlig høring.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslagene antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Screening for miljøvurdering findes i bilag 4.

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

- Planlægningen ingen væsentlig indvirkning har 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,
- Planlægningen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og
- Berørte myndigheder ingen indvendinger har til planlægningen.

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 4 - Screening for miljøvurdering (inkl. bilag) - LPF 738

Bilag 3 - Arkæologisk Udtalelse - Museum Østjylland

Bilag 2 - Fordebathæfte - Højlager ved Frederiksdalvej

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 738

Punkt 121: Godkendelse af frasalg af ejendomme i almen boligforening

03.02.00-G01-2-25

Resumé

Den almene boligorganisation Møllevenget & Storgaarden har søgt om godkendelse af frasalg af ejendomme beliggende Adelgade 21-23 og Stemannsgade 9A og 9B, 8900 Randers C. Boligorganisationen har oplyst, at afdeling 69 efterfølgende likvideres, da de to boliger er de eneste ejendomme i afdelingen.

Indstilling

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

1. at frasalg af ejendommen Adelgade 21-23, 8900 Randers C godkendes på betingelse af, at et eventuelt provenu og henlæggelser indgår i dispositionsfonden, som loven tilsiger
2. at frasalg af ejendommen Stemannsgade 9A og 9B, 8900 Randers C godkendes på betingelse af, at et eventuelt provenu og henlæggelser indgår i dispositionsfonden, som loven tilsiger
3. at det tilbagebetalte grundkapitallån tilgår rammen for almene boliger

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

RandersBolig har, på vegne af boligorganisationen Møllevenget & Storgaarden, fremsendt en ansøgning om godkendelse af frasalg af i alt to ejendomme. Ejendommene er beliggende Adelgade 21-23 og Stemannsgade 9A og 9B, 8900 Randers C, og tilhører boligorganisationens afdeling 69, som alene består af de to ejendomme.

Boligerne

Ejendommene er opført i 1998 og 2000, og består af 54 boliger fordelt på 2.389 kvm. Alle boliger er mærket som ungdomsboliger.

Det er af flere årsager vanskeligt at udleje boligerne, hvilket det har været i en lang årrække, og det forventes ikke, at det vil blive nemmere at udleje boligerne i fremtiden. Dette især henset til, at VIA, der er den eneste nærtliggende uddannelsesinstitution, bliver flyttet ud af byen. På den baggrund forventes søgningen til bynære ungdomsboliger at blive væsentlig mindre efterspurgt fremover. Boligorganisationen oplyser, at det forhold, at Randers Kollegiegaard er lukket, ikke har medført en øget søgning til afdelingen.

Boligorganisationen oplyser, at der ikke har været et aktivt beboerdemokrati i afdelingen i mange år. Beboerne møder ikke op til afdelingsmøderne, og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Derfor har organisationsbestyrelsen iværksat en række tiltag for at afhjælpe afdelingens udfordringer igennem tiden, herunder:

- Overgang til A-ordning ved istandsættelse
- Indgået aftale med kommunen om udlejning af tre boliger med nedsat husleje til unge med særlige behov
- Forlængelse af opsigelsesvarsel fra 6 uger til 3 måneder
- Besluttet at boligerne kan udlejes til beboere uden uddannelsesbevis
- Halveret depositum i afdelingen
- Istandsæt udearealer

Boligafdelingens økonomi

I mange år har afdelingen været drevet med opsamlet underskud til trods for, at afdelingen har modtaget væsentlig støtte fra boligorganisationens dispositionsfond. Boligorganisationen har gennemgået regnskaberne fra 2015 til 2024, og har fundet frem til følgende:

Huslejeniveauet i afdelingen ligger højere end den gennemsnitlige husleje for boligorganisationen. I den undersøgte periode ligger afdelingens huslejeniveau ca. 300 kr. pr. kvm. pr. år over det gennemsnitlige huslejeniveau for

boligorganisationen hvert år.

Der har været underskud i 5 ud af de 9 undersøgte regnskabsår. Det største underskud var på 258.199 kr. i 2022/2023. I gennemsnit har årets resultat været -82.031 kr. i perioden. Derudover har der været et negativt opsamlet resultat i alle 9 regnskabsår.

Siden 1. oktober 2012 har boligorganisationen støttet afdelingen med 1,25 mio. kr. til resultatafvikling, drift og nedsættelse af husleje.

I 2021 blev det besluttet at udleje boligerne til andre end den berettigede personkreds. Det har således været muligt for folk uden uddannelsesbevis at leje boligerne frem til 2024. Dette har medført, at boligorganisationen har fået udbetalt for meget ungdomsboligbidrag, hvorfor dette skulle tilbagebetales. I perioden er der tilbagebetalt ca. 340.000 kr.

Det samlede tab ved lejeledighed i den undersøgte periode har været 862.046 kr., svarende til et gennemsnitligt tab på 95.783 kr. pr. år. Det svarer til 3,98 pct. af lejeindtægten. I regnskabsårene efter, at boligerne kunne lejes ud til andre end den berettigede personkreds faldt tabet ved lejeledighed, men tabet var stadig over 2 pct. af lejeindtægten.

I den undersøgte periode har der været et gennemsnitligt tab ved fraflytning på ca. 170.000 kr. pr. år. Særligt i regnskabsårene 2022/2023 og 2023/2024, hvor det var muligt for andre end den berettigede personkreds at leje boligerne, var der store tab ved fraflytning.

Den 1. august 2025 var der 7 boliger i tomgang i afdelingen. Fra 1. oktober 2015 til 30. september 2024 har der været 106 boliger i tomgang i afdelingen. Der er flere boliger, der har været i tomgang flere gange.

Alternativer til frasalg

Boligorganisationen har overvejet alternativer til frasalg. Der er dog ikke grundlag for at iværksætte andre tiltag end frasalg.

Der er ikke grundlag for at ombygge boligerne til fx seniorboliger, idet det vil være omkostningstungt og medføre en betydelig huslejestigning, som vil gøre det vanskeligt at udleje boligerne.

Det er heller ikke en mulighed at nedrive ejendommene, idet det vil medføre udgifter for boligafdelingen, og det vil være spild af ressourcer, idet ejendommene ikke er mere end 30 år gamle, og der er ingen byggeskader, behov for istandsættelse, eller udgifter til driften udover det forventelige.

Slutteligt har boligorganisationen overvejet muligheden for at sammenlægge afdelingen med en anden afdeling. Dette er dog vanskeligt, idet sammenlægning af en afdeling med ungdomsboliger med en afdeling med familieboliger ikke er hensigtsmæssig henset til beboersammensætningen. Derudover er der ikke andre afdelinger i umiddelbar nærhed, hverken med ungdomsboliger eller familieboliger.

Boligorganisationen har derfor besluttet at arbejde for et frasalg af ejendommene. Efter et frasalg af ejendommene vil der ske likvidation af afdelingen.

Økonomi ved frasalg

Ved en afdelings afhændelse af ejendomme og efterfølgende likvidation skal provenuet anvendes til betaling af afdelingens gæld. Eventuelt positivt eller negativt provenu skal indgå i/dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Det fremgår af bestemmelserne i almenboliglovgivningen samt driftsbekendtgørelsen.

RandersBolig har på vegne af boligorganisationen oplyst, at boligerne samlet er blevet vurderet til 30 mio. kr.

Pr. 30. september 2025 er der knyttet lån til boligerne for i alt 13.691.568 kr. Afdelingen har pr. 30. september 2025 et opsamlet resultat på 410.777 kr. og opsparede henlæggelser på 1.875.152,64 kr.

Boligorganisationen forventer, at der vil opstå et samlet overskud på ca. 15,6 mio. kr., som vil blive overført til boligorganisationens dispositionsfond efter de indestående lån i afdelingen er blevet indfriet. Det må forventes, at der vil komme et mindre efterkrav fra Landsbyggefonden, der ikke kan opgøres på nuværende tidspunkt. Kravet vil kunne indeholdes i provenuet og blive fratrukket dette, inden provenuet indbetales til dispositionsfonden.

Afdelingens opsparede henlæggelser vil også blive overført til dispositionsfonden i forbindelse med likvidationen af afdelingen.

Konklusion

Tilsynet vurderer, at boligorganisationen har dokumenteret, at afdelingen har vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder. På den baggrund vurderer tilsynet, at frasalg af ejendommene er den økonomisk mest forsvarlige løsning på afdelingens økonomiske vanskeligheder.

Tilsynet har påset, at formalia i forbindelse med godkendelse af frasalg af ejendommene og efterfølgende likvidation af afdelingen er iagttaget, samt at frasalg og likvidation er beboerdemokratisk godkendt.

Tilsynet indstiller på baggrund af ovenstående, at frasalg af ejendommene godkendes på betingelse af, at et eventuelt provenu indgår i dispositionsfonden, som loven tilsiger.

Landsbyggefonden og ministeriet skal ligeledes godkende et frasalg af de to ejendomme. Udbetaling Danmark er blevet forelagt sagen, og har truffet afgørelse om, at de indestående lån i afdelingen skal indfries i forbindelse med salget.

Økonomi

I forbindelse med frasalg af ejendommene i afdelingen vil det grundkapitallån, som kommunen har ydet i forbindelse med opførelse af boligerne, blive tilbagebetalt til kommunen. Når beløbet er opgjort, vil det tilgå rammen til almene boliger.

Punkt 122: Udvidelse af planområde, erhvervsområde ved Hadstenvej/Frederiksdalvej

01.02.05-G01-95-22

Resumé

Erhvervs- og planudvalget igangsatte d. 2. oktober 2025 ny planlægning for et erhvervsområde ved Hadstenvej.

I det efterfølgende arbejde har forvaltningen vurderet det hensigtsmæssigt at udvide området, så det omfatter mere af det tilstødende markareal.

Udvalget skal beslutte, om der skal arbejdes videre med det udvidede område, eller om området skal afgrænses, som først vedtaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægningen omfatter det udvidede område.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgninger fra to erhvervsvirksomheder, hhv. DLF Seeds A/S og EHJ Energi og Miljø A/S, om ny planlægning for deres ejendomme beliggende ved Hadstenvej, Randers S. Erhvervs- og planudvalget har d. 2. september 2025 igangsat planlægning for området. Ud over arealerne for de to ansøgninger, omfattes også flere tilstødende arealer samt en forlængelse af Frederiksdalvej/Livøvej, så der bliver skabt et større, helstøbt og attraktivt erhvervsområde med god adgang til motorvej E45.

En del af området er ikke kommuneplanlagt. For at kunne udlægge dette område til erhvervsformål, skal der være restrummelighed i kommuneplanen. Da dette ikke er tilfældet, har forvaltningen fundet et eksisterende udlagt erhvervsområde, der kan udtages af erhvervsramme. Dette område ligger på Ny Randers Havn og anvendes til spulefelt. Et spulefelt bør reelt udlægges til teknisk formål og ikke erhvervsformål.

I forbindelse med ny planlægning for erhvervsområdet på Hadstenvej, vil der blive udarbejdet kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget vil bl.a. omlægge spulefeltet på havnen fra erhvervsformål til teknisk formål. Dette har ingen betydning for havnens mulighed for at fortsætte med at benytte spulefeltet, det er ren planlægningsteknik.

Omlægningen vil gøre det muligt at udlægge et nyt areal i kommuneplanen til erhvervsområde med samme størrelse som spulefeltet. Spulefeltet er meget stort, ca. 200 ha.

For ikke at miste restrummeligheden og dermed muligheden for at kunne udlægge nye områder til erhvervsformål i kommuneplanen, anbefaler forvaltningen, at der udlægges nyt erhvervsområde 1:1 ved Hadstenvej. Området er beliggende syd for Randers, hvor der er efterspørgsel på erhvervsjord og hvor der er god adgang til infrastruktur. En adgang der bliver væsentligt forbedret med realisering af den nye planlægning, hvis den foreslåede strækning af omfartsvejen mellem Danish Crownvej og Haslund realiseres, som angivet i den kommende planlægning for erhvervsområdet.

Det udvidede planområde omfatter et areal, der ligger i landzone og anvendes som landbrugsjord.

Den ændrede afgrænsning af planområdet ses i bilag 1.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1_Områdets afgrænsning

Punkt 123: Igangsætning af planlægning for en ny institution i Assentoft

01.02.05-G01-125-25

Resumé

Byrådet vedtog den 24. juni 2025 at der skal opføres en ny daginstitution til 100 børnehavebørn og 50 vuggestuebørn på grunden, hvor Børnehuset Toftegaard i Assentoft i dag er placeret. Forvaltningen har på denne baggrund modtaget en ansøgning fra Børn og Skole forvaltningen vedrørende opførelse af en ny daginstitution til erstatning for det nuværende Børnehuset Toftegaard.

Den nye bebyggelse skal opføres i én etage, og det nye byggeri forventes udført i træ eller i en kombination af træ og andre materialer som f.eks. teglsten. Taget ønskes udformet enten med ensidig taghældning eller symmetrisk sadeltag beklædt med tagpap, stålplader eller sedum. Skitseforslaget indeholder et eksempel på en bebyggelse, der svarer til den nyligt opførte institution Børnehuset Dronningborg, hvor der er plads til 100 børnehavebørn og 50 vuggestuebørn.

Opførelse af en ny institution kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

På byrådsmødet den 24. juni 2025 blev det vedtaget, at der skal opføres en ny daginstitution til 100 børnehavebørn og 50 vuggestuebørn på grunden, hvor 'Børnehuset Toftegaard' i dag er placeret. På den baggrund har forvaltningen modtaget en ansøgning fra Børn og Skole vedrørende opførelse af en ny daginstitution på Skolevej 22 i Assentoft. Ansøgning findes i bilag 1.

Ansøgningen tager sit afsæt i et brandsyn af 'Børnehuset Toftegaard' i efteråret 2024, hvor det blev konstateret, at flere bygninger ikke kunne anvendes til daginstitution, da der ikke forelå korrekte bygningsgodkendelser og ibrugtagningstilladelser, hvormed bygningerne ikke lever op til lovgivningen. Som følge heraf lukkede forvaltningen bygningerne, og børnene blev flyttet til andre lokaliteter i kommunen.

På byrådsmødet den 24. juni 2025 blev det desuden besluttet, at lokalplanområdet skulle omfatte et samlet område med både Børnehuset Toftegaard og Assentoftskolen. For at sikre den nødvendige progression i etableringen af den nye daginstitution, har en efterfølgende granskning af lokalplanarbejdets omfang godtgjort, at lokalplanområdet blot skal omfatte ejendommen til den nye daginstitution.

Lokalplanområdet afgrænses derfor mod vest af Assentoftskolen, mod nord af Skolevej, og mod øst af naboejendommene ved hhv. Skolevej 24 og Skolevej 30. Mod syd afgrænses lokalplanområdet dels af ejendommen ved Skolevej 38 og dels af et åbent areal, der er i markdrift, ned mod Gl. Grenåvej. Lokalplanområdet omfatter et samlet grundareal på ca. 2 ha.

Projektet

Det er intentionen, at den nye daginstitution skal udbydes som et projekt i totalentreprise, og at lokalplanprocessen kører parallelt med denne opgave. Det er forventningen, at den nye daginstitution opføres som en bebyggelse i ét plan og som en samlet enhed på maks. 1.500 m². Facader forventes udført med et 'naturligt udtryk' - gerne i træ eller i en kombination af træ og andre materialer som f.eks. teglsten. Tag ønskes udformet enten med ensidig taghældning eller symmetrisk sadeltag, beklædt med tagpap, stålplader eller sedum.

Daginstitutionen vil bestå af fire grupperum/stuer til børnehavebørn og fire grupperum/stuer til vuggestuebørn, fleksibelt indrettet så der kan ændres på fordelingen af børnehave- og vuggestuepladser efter behov. Hertil kommer pusle- og toiletfaciliteter, uopvarmet liggehal til vuggestuebørn, garderober (våd og tør), produktionskøkken, mødefaciliteter, personalefaciliteter, kontor og fællesarealer, samt udetoilet ved legeplads.

Der vil være en fælles legeplads, der kan zoneinddeles til forskellige aktiviteter til børnehave- og vuggestuebørn, samt zoner til vild leg og til mere rolig leg. Legepladsen opdeles i uderum, hvor man kan lege og hygge i mindre grupper.

Desuden vil der blive etableret skure til opbevaring af børnecykler og legeredskaber, samt skure til cykler og klapvogne tilhørende både institutionen, forældrene og børnene. Lige så skal der sikres areal til håndtering af affald (nedgravede undergrundsstationer).

Områdets planlægning skal have fokus på både kørende, cyklister og gående - og der etableres i den forbindelse en ny sti langs områdets østlige afgrænsning. Hermed skabes der forbindelse til daginstitutionen via lokalområdets eksisterende stisystem. Nuværende beplantning anvendes i videst muligt omfang for at berige udearealerne, og sådan at både børn og voksne kan udfolde sig.

Nuværende planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, og projektet kræver derfor ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger dels i rammeområde 2.01.R.3, der udlægger området til rekreative formål med offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende, og dels i rammeområde 2.01.BE.3, der udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt restaurant.

Ejendommen/området er omfattet af retningslinjer for henholdsvis:

- Mulig fremtidig byvækst,
- Skybrud, oversvømmelsesrisiko,
- Grøn struktur.

Planlægningen vurderes ikke at være i konflikt med kommuneplanen, og derfor skal der ikke udarbejdes tillæg til kommuneplanen.

Randers Kommunes Arkitekturpolitik

Randers Kommunes Arkitekturpolitik udgør den overordnede strategiske ramme for, hvordan der i kommunen arbejdes med arkitektur, by og landskab. Alle lokalplaner skal tage højde for politikkenes mål.

Det er politikkenes mål, at alle projekter er forankret i en helhedsforståelse, som styrker stedets positive egenskaber og skaber kvalitet for menneskers liv og aktiviteter.

Arkitekturpolitikken opererer med tre arkitektoniske mål:

- Forstå helheden,
- Styrk stedet, og
- Skab livskvalitet.

I forbindelse med den nye daginstitution er der formuleret en række kriterier til bebyggelsens udtryk og indretning, herunder, at daginstitutionen skal signalere, at der er fokus på natur, udeliv og brug af nærmiljøet. Der skal skabes gode lege- og læringsmiljøer både ude og inde og bygningen samt udearealerne indrettes med forskellige zoner, der skaber små læringsrum for et mindre antal børn. Lege- og læringsmiljøerne skal understøtte både det enkelte barn og gruppen af børn.

Det prioriteres, at bygningsvolumener signalerer åbenhed og transparens, således at man også indefra kan opleve naturen og årstidernes skiften, og ikke mindst er det prioriteret, at dagslys skal være med til at give rummene karakter via lys og skygge.

Daginstitution tænkes som et robust miljø med fokus på lys og lyd, samt i særlig grad udelivet og overgangen mellem ude og inde. Tilgangen af dagslys er væsentlig for trivslen, men der ønskes også store udhæng/overdækkede terrassearealer ved eksempelvis grupperum. Ovenlys kan være et godt supplement.

Der skal være fokus på verdenshjørner/overophedning. Herunder at f.eks. vuggestuens liggehal hvor børnene skal sove, kan etableres mod nord, hvor der er mulighed for mest skygge. Der skal etableres decentrale indgange til garderober,

sådan at børn og evt. forældre fordeles og ikke samles i for store enheder. Huset har en hovedindgang, som giver en naturlig indgang for gæster til huset.

Det er forvaltningens overbevisning, at den nye bebyggelse med udearealer lever op til arkitekturpolitikken tre arkitektoniske mål.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at projektet giver en ekstensiv udnyttelse af ejendommen, hvor forholdet mellem bebyggelsesgrad, bygningsudformning og områdets udeareal giver mulighed for et godt læringsmiljø med fokus på natur, udeliv og brug af nærmiljøet.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det vedlagte skitseprojekt og sikre, at:

- Bygningers højde tilpasses omgivelserne sådan, at bygningshøjden maksimalt bliver 8,5 meter,
- Daginstitutionen indgår i en landskabelig helhed, som forholder sig naturligt til terrænet og udearealernes grønne karakter,
- Der etableres en ny stiforbindelse, der understøtter lokalområdets eksisterende stisystem,
- Fremtidig status på udlagt vej der gennemskærer ejendommen afklares,
- Parkeringsarealet udvides for at imødekomme fremtidigt behov,
- Der udarbejdes et detaljeret vandhånderingsnotat med anvisning af LAR-løsninger i forbindelse med planlægningen,
- Der arbejdes med en god synergi mellem Assentoftskolen og dagtilbuddet, da skolen ligger meget tæt på børnehuset.

Det forventes at projektet vil understøtte det nuværende behov for dagtilbudspladser i Dagtilbud Sydøst.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen har ingen økonomiske konsekvenser.

Udgiften til den nye daginstitution finansieres af en særskilt anlægsbevilling under børne- og familieudvalget jf. budget 2026-2029.

Bilag

Bilag - Ansøgning - Børn og Skole

Punkt 124: Biosfæren - Bevaringscenter for biodiversitet - Midler til fundraising

24.10.05-P20-1-21

Resumé

Den 26. august 2021 bevilligede det daværende udviklingsudvalg 300.000 kroner fra erhvervs- og udviklingspuljen til et forprojekt indeholdende en samlet forretningsplan samt visualisering for Biosfæren - Center for Biodiversitet.

9. marts 2023 fik forvaltningen mandat til at starte fundraising processen op på baggrund af det ovenstående udviklede materiale. Forvaltningen og arbejdsgruppen har efterfølgende brugt tiden til forhåndsdialoger med en lang række fonde. Fondene har generelt udtrykt en positiv interesse for projektet, men har krævet nogle ændringer i materialer mv.

Forvaltningen søger om yderligere 200.000 kroner til det videre arbejde med realisering af Biosfæren, herunder ønskes midler til professionel hjælp til at komme i mål med fundraising, finansieret af erhvervs- og udviklingspuljen.

Biosfæren - Center for Biodiversitet skal være et nationalt demonstrationscenter samt samlingssted for bevaring og fremme af biodiversitet og genetiske ressourcer beliggende i det gamle jernstøberi på Hvidmøllevej.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at der bevilliges 200.000 kroner til det videre arbejde med realisering af Biosfæren finansieret af erhvervs- og udviklingspuljen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

En projektgruppe med deltagere fra Randers Kommune, flere forskningsinstitutioner og frivillige interessenter har gennem en årrække arbejdet på at få oprettet et nationalt center for biodiversitet i Randers, benævnt Biosfæren - Center for biodiversitet. Biosfæren - Center for biodiversitet planlægges til at blive såvel et demonstrationscenter som et nationalt samlingssted for bevaring og fremme af biodiversitet og genetiske ressourcer.

Biosfærens mål er at være katalysator for en fælles bevaringsindsats, hvor forskningsbaseret viden og generisk materiale omsættes til reel og målbar handling. Gennem forskellige aktiviteter og indsatser gøres arbejdet for fremme af biodiversitet tilgængelig for borgere, forskere, virksomheder og offentlige institutioner og fremmer og formidler derved et bredspektret bevaringsarbejde.

Perspektivet er både globalt og lokalt da mange udfordringer, aktiviteter og løsningsmodeller går på tværs af landegrænser.

Biosfæren beskæftiger sig med seks forskellige områder:

- En genbank med nedfrosset materiale fra både vilde dyre- og plantearter og kulturskabte genetiske ressourcer, der kan supplere og være sikkerhedskopier for øvrige samlinger. Særligt for Biosfærens genbank er arbejdet med levende cellelinjer og organoider, foruden en brugsgenbank, der i større omfang kan levere materiale til initiativer inden for såvel naturgenopretning som fødevarerproduktion.
- Fødevarerkonceptet ORIGENAL, hvor historisk materiale bl.a. fra genbanker og frøsamlinger aktiveres i økologisk fødevarerproduktion – en særlig bevaringsstrategi for kulturskabte afgrøder, hvor det i sidste ende er efterspørgsel fra forbrugere, der driver bevaringsarbejdet. ORIGENAL konceptet, der blev lanceret i 2020 drives pt. af en producentforening.
- Med sine mange ådale langs Gudenåen og Randers Fjord har naturen i Randers Kommune et særligt potentiale i forhold til store, sammenhængende naturarealer, hvor genoprettet natur kan etableres og formidles i sammenhæng med Biosfæren, der i samarbejde med Randers Kommune sigter på etablering af et markant UNESCO Biosphere Reserve langs Gudenåen og Randers Fjord.

- Forskning og innovation er et væsentligt bidrag til bevaringsarbejde. Der er omkring Biosfæren udbygget et bredt fagligt netværk, der støtter op omkring initiativet. Sigtet er at Biosfæren bliver en tværfaglig hub for forskning i Biodiversitet, hvor samarbejdspartneres processer og resultater kan formidles bredt - både i formidlingscenteret og de omkringliggende landskaber.
- Borgerinddragelse er et andet væsentligt element, der kan bidrage til at engagere den enkelte borger i bevaringsarbejde. Der mangler i Danmark en fysisk lokalitet, der i større skala kan facilitere projekter, hvor virksomheder og borgere ønsker at skabe mere biodiversitet i deres nærrområder.
- Biosfærens besøgscenter etableres i Rammerne af det gamle jernstøberi Randers. Det gamle fabrikskompleks opcykles til en bæredygtig bygning og skal foruden en generel udstilling om biodiversitet rumme Danmarks første formidlede genbank, exitområde til omkringliggende landskaber, butik, cafe og konferencefaciliteter.

Biosfæren er estimeret til at koste ca. 120 millioner at anlægge og have en årlig drift på ca. 15 millioner. Der er konservativt estimeret 40.000 besøgende årligt. De besøgende vil bestå af bredt spektrum af målgrupper, herunder såvel almindelige turister og borgere som "special interest" gæster hvor fødevare og biodiversitet står højt på dagsorden. Ligeledes vil stedet tiltrække fagpersoner inden forskning mv.

For at demonstrationscenteret Biosfæren -Center for Biodiversitet bliver økonomisk bæredygtigt, er regnskabet baseret på et offentligt driftstilskud på 2 millioner kroner årligt samt et tilskud til den fysiske opførelse. En mulighed er også at der tilvejebringes statslig medfinansiering, da der er tale om et center af national betydning. Denne mulighed undersøges i øjeblikket.

Til det videre arbejde med realisering af Biosfæren søges om 200.000 kroner til professionel hjælp til at komme i mål med fundraising. Udvalget orienteres, om der sikres midler via fundraising, og udvalget præsenteres for en evaluering af det hidtidige arbejde med anbefalinger til evt. videre skridt på et kommende møde i 2026.

Økonomi

Der søges om 0,2 mio. kr. til det videre arbejde med Biosfæren. Midlerne forslås finansieret via erhvervs- og udviklingspuljen, hvor der forud for mødet rester 0,2 mio.kr.

Punkt 125: Flodlejet - godkendelse af dispositionsforslag

05.01.02-P20-8-25

Resumé

Et dispositionsforslag for det Realdania-støttede projekt Flodlejet fremlægges til politisk godkendelse for at fastsætte retningen for det videre arbejde med projektet. Samtidig foreslås projektområdet udvidet, så der skabes et samlet projekt for hele Tronholmparken inklusive Klimabåndet (højvandsbeskyttelse). Endelig foreslås det samlede projekt Flodlejet opdelt, så delprojekterne på Tronholmen og stibroen (cykel- og gangbroen) realiseres hurtigst muligt, mens delprojektet på Bolværksgrunden afventer yderligere afklaring af den samlede disponering af Bolværksgrunden.

Indstilling

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

1. at dispositionsforslaget godkendes som grundlaget for det videre arbejde
2. at Klimabåndet på Tronholmen etableres sammen med Flodlejet på Tronholmen
3. at der arbejdes for en etapevis realisering, hvor hele anlægget på Tronholmen og stibroen (cykel- og gangbroen) etableres hurtigst muligt
4. at der afsættes et rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. i 2026 til videre projektering og forberedelse af myndighedsbehandlingen for Flodlejet-projektet, finansieret af rammen til Flodbyen Randers
5. at der gives en anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb.

Beslutning

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

Sagsfremstilling

I løbet af vinteren 2024-2025 gennemførte Randers Kommune i samarbejde med Realdania et udbud med det formål at vælge en totalrådgiver til Flodlejet, et byrums- og klimatilpasningsprojekt på Bolværksgrunden og Tronholmen. Erhvervs- og planudvalget blev på mødet den 3. april 2025 orienteret om resultatet af udbuddet, som team LYTT Architecture vandt. Totalrådgiveren har siden da arbejdet på et dispositionsforslag, som præciserer konceptet og viser, hvordan det kan realiseres. Dispositionsforslaget fremlægges nu til politisk godkendelse med henblik på at sætte retning for det videre arbejde med projektet.

Dispositionsforslaget

Dispositionsforslaget er en viderebearbejdning af det koncept, som blev afleveret i udbudsprocessen. Bilag 1 giver et overblik over dispositionsforslaget. I bilag 2 er dispositionsforslaget vedhæftet i sin helhed. Der er ikke sket store ændringer i det arkitektoniske hovedgreb, som fortsat vurderes at stå tydeligt frem med de kvaliteter, som dommerkomiteen fremhævede.

Særligt flodbadets placering i en ny kanal, som udgraves på Tronholmen, blev fremhævet som et kvalitetsskabende element. Dette er fastholdt og udfoldet i dispositionsforslaget. Håndteringen af den store udgravning i delvist forurenede jord har været og vil fortsat være et opmærksomhedspunkt i projektet. Jordbundsprøver har nu bekræftet, at det er realistisk at gennemføre. Selve badeområdet er bearbejdet yderligere i dispositionsforslaget, så der nu fremstår med en mere tydelig afgrænsning af et 10x100 m stort badeområde. Her bades der i Gudenåens strømmende vand, men inden for et afgrænset og dermed mere sikkert område. Adgang sker via træbroer. Der er desuden tilføjet bedre omklædnings- og støttefaciliteter. Uden for det afgrænsede badeområde får kanalen lov til at udvikle sig mere naturnært med hjemmehørende beplantning i zonen mellem land og vand.

Ud over flodbadet er flere af de andre ambitiøse forslag fra konceptet også blevet undersøgt nærmere og bekræftet som realiserbare – det gælder bl.a. flytningen af cykelstien til den midterste, hævdede sektion af stibroen.

Der er også sket tilpasninger. På Bolværksgrunden er Vandpladsen med vandkunst og mindeanker og -sten bearbejdet, og der er indarbejdet en promenade langs vandet. Der er fortsat fokus på at balancere hensyn til tryghed i byrummene, særligt langs vandet, samtidig med at der skabes nærhed til vandet.

Tronholmparken foreslås inkluderet i projektet for Flodlejet

I udbudsprocessen var projektområdet begrænset til Tronholmens nordligste kant og inkluderede dermed hverken højvandsbeskyttelsen langs Klimabåndet eller resten af Tronholmparken. På baggrund af vinderforslagets særlige karakter med flodbadet på Tronholmen blev totalrådgiver imidlertid bedt om at også at udarbejde et dispositionsforslag for resten af Tronholmparken med henblik på at afklare hvilke synergier, der kan opnås ved samtidig realisering.

Det færdige dispositionsforslag illustrerer meget tydeligt, at det vil være en stor fordel at udføre Klimabåndet i Tronholmparken samtidig med projektet for Flodlejet.

- Der kan skabes synergi mellem funktionerne flodbad og de eksisterende kvaliteter omkring City Beach og parkens bevægelses- og motionsrelaterede fokus.
- Det giver mulighed for at binde parken sammen med ét sammenhængende landskabeligt greb, gennemtænke bevægelsesmønstre og i øvrigt udnytte pladsen bedst muligt.
- Anlægsteknisk er der væsentlige besparelser at hente ved at arbejde med en samlet jordhåndteringsplan, hvor en del af den afgravede jord kan genindbygges i Klimabåndet, samt ved at samkøre processer som projektering, geotekniske undersøgelser, udbud, byggeplads, køreveje mv.

På den baggrund foreslås det, at etablering af Klimabåndet i Tronholmparken udføres parallelt med Flodlejet. I praksis vil det opleves som ét projekt med én rådgiver og ét udbud, mens økonomien fortsat holdes adskilt i to projekter, hvoraf Realdania og Flodbyen Randers P/S alene medfinansierer Flodlejet.

Etapevis realisering af Flodlejet

Flodlejet kan opdeles i tre delprojekter, hhv. på Bolværksgrunden, på Tronholmen, og på stibroen. Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med en etapevis realisering, hvor delprojekterne på Tronholmen (inkl. den ovenfor foreslåede udvidelse) og stibroen realiseres hurtigst muligt, mens delprojektet på Bolværksgrunden afventer yderligere afklaring omkring Bolværksgrunden.

Flodlejet på Bolværksgrunden har betydelige grænseflader til udviklingen af resten af Bolværksgrunden, og både projektudviklingen og myndighedsarbejdet afhænger af, at planerne for resten af Bolværksgrunden fastlægges nærmere. Det arbejde er igangsat af Flodbyen Randers P/S gennem en bydelsplan for Bolværksgrunden samt dialog mellem Randers Kommune, Randers Havn og Verdo om håndtering af støj og støv fra de eksisterende aktiviteter i området og den fremtidige plan for fjernvarmeforsyning og tilhørende infrastruktur. Når planerne for Bolværksgrunden fastlægges, kan der fremlægges en mere præcis tidsplan for Flodlejet på Bolværksgrunden. Det forventes på nuværende tidspunkt, at realiseringen kan ske i perioden 2028-2030.

Den videre proces på Tronholmen

Hvis dispositionsforslaget godkendes, kan delprojekterne på Tronholmen og stibroen fortsætte direkte til næste fase, som er udarbejdelse af et projektforslag. Projektforslaget har en endnu højere grad af detaljering end dispositionsforslaget og vil bl.a. indeholde mere konkrete beskrivelser af belægninger, beplantning mv., ligesom der laves komplicerede, hydrauliske beregninger for flodbadet. Der skal derefter udarbejdes en lokalplan og indhentes myndighedstilladelser, udarbejdes udbudsprojekt og udbud, inden anlægsarbejdet kan gå i gang.

På baggrund af dispositionsforslaget forventer totalrådgiver, at anlægsarbejderne kan påbegyndes i 2027 og afsluttes inden udgangen af 2028. Projektet er dog stadig i et tidligt stadie, og der er flere forhold, som kan give forsinkelser til den tidsplan, herunder bl.a. udarbejdelse af lokalplan og indhentning af myndighedstilladelser, som bl.a. involverer Kystdirektoratet. I næste fase afklares disse forhold yderligere, og en opdateret tidsplan fremlægges sammen med projektforslaget, forventeligt i sommeren 2026.

Opmærksomhedspunkter i den videre proces

Dispositionsforslaget fastlægger det arkitektoniske hovedgreb og den overordnede disponering, men det må påregnes, at projektet fortsat vil gennemgå en række tilpasninger, før det er klar til realisering. Det er helt forventeligt på dette stadie i

et større anlægsprojekt. Det betyder også, at dialogen med lokale aktører fortsætter i næste fase, så det færdige projekt i videst mulige omfang indarbejder nødvendige hensyn og ønsker.

På nuværende tidspunkt står det klart, at følgende forhold skal tilpasses i næste fase:

- Disponeringen på Bolværksgrunden må forventes tilpasset, når der foreligger en bebyggelsesplan for Bolværksgrunden. I den forbindelse vil det blive afsøgt, hvordan der kan skabes yderligere byliv i Flodlejet på Bolværksgrunden, ligesom byrummenes kvaliteter skal genbesøges.
- Flodhusets udtryk, placering og indhold afstemmes med planerne for offentlige funktioner i Bolværksbygningen og indholdet af stueetagerne i de omkringliggende bygninger.
- På Tronholmen reserveres et areal til rensning af regnvand i samarbejde med Vandmiljø Randers.
- Belysningsplan samt bygningers udtryk, materialevalg og hensyn til bæredygtighed bearbejdes yderligere.
- Der forventes fortsat dialog med aktører i området, herunder bl.a. Marineforeningen (vedr. mindeankerets placering), Danmarks Veteraner Kronjylland (vedr. mindestenenes placering) samt ejerne af Kulholmsvej 2 og 4 (vedr. udearealerne ved "Street Food"-bygningen og "Restaurant Pakhuset").

Økonomi

Flodlejet har en samlet økonomi på 70,0 mio. kr., hvoraf Realdania bidrager med halvdelen. Den resterende del finansieres af Randers Kommune, Flodbyen Randers P/S og eventuelt øvrige fonde.

Dispositionsforslaget indeholder et opdateret anlægsoverslag, som sandsynliggør, at projektet kan realiseres for de afsatte midler. Hele etableringen af deltalandskabet, som ellers strækker sig ud over projektets oprindelige afgrænsning, er nu indeholdt i anlægsøkonomien. Denne justering af projektområdet er godkendt af Realdania.

Anlægsudgiften til den resterende del af det udvidede projektområde på Tronholmen inkl. etablering af Klimabåndet (højvandsbeskyttelse) er pt. estimeret til ca. 5 mio. kr. Denne udgift skal som udgangspunkt afholdes af Randers Kommune. Der fremsendes en særskilt sag om finansiering af Klimabåndet på Tronholmen, når den præcise udgift hertil kendes.

Med denne sag foreslås udmøntet 2,0 mio. kr. af projektets samlede økonomiske ramme på 70,0 mio. kr. til brug for videre projektering og forberedelse af myndighedsbehandling.

Bilag

Bilag 1 Flodlejet

Dispositionsforslag Flodlejet

Punkt 126: Sagsstyringsliste pr. 27. oktober 2025

00.01.00-P35-29-24

Resumé

Orientering over forventede sager til erhvervs- og planudvalgsmødet den 27. november 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

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

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Der er pt. planlagt følgende sager til erhvervs- og planudvalgsmødet den 27. november 2025.

Budgetopfølgning pr. 30. september 2025
Samlet styringsdialogsag
Forslag til kommuneplantillæg X og lokalplan xxx - Erhvervsområde ved Hadstenvej/Frederiksdalvej i Randers S
Godkendelse af renovering og deraf følgende lånehjemtagelse i almen boligorganisation

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 127: Lukket: Salg af fast ejendom

13.06.02-P27-4-25

Punkt 128: Lukket: Udbud af 3 byggegrunde

13.06.02-G01-39-22

Punkt 129: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Punkt 130: Digital underskrift

00.22.04-G00-1-25

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at der underskrives digitalt for tilstedeværelse på mødet.

Beslutning

Godkendt.