

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 30-03-2023

Mødedato Torsdag d. 30. marts 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Regnskab 2022 og overførsel af uforbrugte bevillinger til 2023 - erhvervs- og planudvalget.....	3
Anlægsregnskab for anlæg afsluttet i 2022 - erhvervs- og planudvalget.....	7
Prioritering af lokalplanlægning.....	13
Generel orientering om detailhandelsplanlægning jævnfør Planloven.....	15
Igangsætning af planlægning for Tæt-lav boliger på Ny Nedergårdsvej, Paderup.....	16
Forslag til Lokalplan 739 og miljøscreening - Karreér ved Vesterbro.....	20
Eventuel opsigelse af lejemål på "Det Gamle Polititorv"	23
Arkitekturprisen 2023.....	25
Gensidig orientering.....	26

Punkt 36: Regnskab 2022 og overførsel af uforbrugte bevillinger til 2023 - erhvervs- og planudvalget

00.32.10-000-1-22

Resume

Forvaltningen fremlægger regnskab 2022 for erhvervs- og planudvalget samt opgørelse over uforbrugte bevillinger på drift og anlæg, som søges overført til 2023.

Udvalgets regnskabsmateriale indgår i det samlede regnskab for 2022, som forelægges økonomiudvalget og byrådet på møderne henholdsvis den 17. og 24. april 2023.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orientering om regnskab 2022 og overførsler af uforbrugte midler til 2023 tages til efterretning og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

Taget til efterretning.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Sagen indeholder en præsentation af regnskab 2022 på erhvervs- og planudvalgets bevillingsområde. Der kan ses en detaljeret gennemgang af regnskabsresultatet i de vedlagte bilag.

Drift

Nedenfor redegøres der for regnskabsresultatet for bevillingsområdet Erhverv og plan. Alle beløb i tabellerne er angivet i mio. kr.

Tabellen indeholder budget- og regnskabstal for 2022 på driften, herunder årets resultat inkl. overførsler fra tidligere år.

Service	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler fra 2021	Årets resultat inkl. overførsler fra 2021	Overførsler til 2023
Erhvervsudvikling	10,6	10,4	9,3	-1,2	-3,5	-4,6	-4,6
Turisme	5,9	3,8	3,5	-0,3	-0,7	-1,1	-1,1
Byudvikling	1,8	1,7	1,4	-0,2	-1,2	-1,4	-1,4
I alt	18,4	15,9	14,2	-1,7	-5,4	-7,1	-7,1

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

Regnskabet er opgjort inkl. samtlige merudgifter som følge af corona og Ukraine, men ekskl. en eventuel kompensation. Der er ikke registreret afledte udgifter som følge af Covid-19 eller Ukraine på erhvervs- og planudvalgets område.

Det samlede regnskab for erhvervs- og planudvalgets område viser et mindreforbrug på 1,7 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget ekskl. overførsler. Den overførte opsparing stiger dermed fra 5,4 mio. kr. til 7,1 mio. kr. Beløbet overføres til 2023. Overførslen består hovedsageligt af bevillinger til flerårige projekter, som løber udover 2022. Størstedelen af overførslerne er dermed allerede disponeret.

Erhvervsudvikling viser et forbrug på 9,3 mio. kr. Erhvervsudvikling har dermed haft et mindreforbrug på 1,2 mio. kr. Den overførte opsparing fra 2021 stiger dermed fra 3,5 mio. kr. til 4,6 mio. kr., som overføres til 2023.

Turisme viser et forbrug på 3,5 mio. kr. Turisme har dermed haft et mindreforbrug på 0,3 mio. kr. Den overførte opsparing øges derfor fra 0,7 mio. kr. til 1,1 mio. kr., som overføres til 2023.

Byudvikling viser et forbrug på 1,4 mio. kr. Byudvikling har således haft et mindreforbrug på 0,2 mio. kr. Den overførte opsparing øges dermed fra 1,2 mio. kr. til 1,4 mio. kr., som overføres til 2023.

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

Konsekvenser for 2023-26

For erhvervsudvikling og turisme er overførslerne til 2023 disponeret på de projekter midlerne oprindeligt er bevilget til. For projekter, som er afsluttet uden brug af alle de bevilgede midler, er restbevillingerne ført tilbage til Erhvervs- og udviklingspuljen, og kan disponeres på ny.

Anlæg

Anlægsprojekterne er opdelt på skattefinansierede anlæg samt jordforsyning. Nedenstående tabeller indeholder budget- og regnskabstal for 2022 på anlægsprojekter, herunder årets resultat inkl. overførsler fra tidligere år.

Anlæg	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler fra 2021	Årets resultat inkl. overførsler	Overførsler til 2023
Skattefinansierede anlæg	18,9	3,3	8,1	4,8	-24,1	-19,2	-19,2
Jordforsyning	-27,3	-23,6	-46,9	-23,4	-137,5	-160,8	-160,8
I alt	-8,5	-20,3	-38,8	-18,5	-161,5	-180,1	-180,1

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

Skattefinansierede anlæg

Anlæg	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler fra 2021	Årets resultat inkl. overførsler	Overførsler til 2023
Flodbyen Randers	13,3	-0,8	6,1	7,0	-21,6	-14,6	-14,6
Stab og Bæredygtighed	0,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0	0,0	0,0
Plan	4,1	4,1	2,9	-1,2	-3,5	-4,6	-4,6
I alt	17,4	3,3	8,1	4,8	-24,1	-19,2	-19,2

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

Det samlede anlægsforbrug i 2022 er på 8,1 mio. kr. I forhold til et korrigeret budget ekskl. overførsler er der tale om et merforbrug på 4,8 mio. kr. Da der er overført opsparing fra 2021 på 24,1 mio. kr. udgør resultat inkl. overførsler en opsparing på 19,2 mio. kr., som overføres til 2023.

Anlægsprojekterne er opdelt på områderne Flodbyen Randers, Stab og Bæredygtighed, Erhverv og Bosætning samt Plan.

Jordforsyning

Anlæg	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat ekskl. overførsler	Overførsler fra 2021	Årets resultat inkl. overførsler	Overførsler til 2023
Grundsalg	-52,5	-56,9	-71,1	-14,2	-45,7	-59,9	-59,9
Jordkøb	10,0	18,2	8,0	-10,2	-38,1	-48,3	-48,3
Byggemodning	15,2	15,2	16,2	1,0	-53,7	-52,7	-52,7

I alt	-27,3	-23,6	-46,9	-23,4	-137,5	-160,8	-160,8
-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------

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

Det samlede anlægsforbrug i 2022 viser nettoindtægter på 46,9 mio. kr. I forhold til et korrigeret budget ekskl. overførsler på -23,6 mio. kr. er der tale om nettomerindtægter på 23,4 mio. kr. Da der er overført opsparing fra 2021 på 137,5 mio. kr., udgør årets resultat inkl. overførsler 160,8 mio. kr., som ønskes overført til 2023. En del af overførslerne er udtryk for, at salg af både bygge- og erhvervsgrunde de seneste år er sket hurtigere end forudsat i budgettet. Endvidere er der ikke købt jord i samme omfang som budgetteret.

Jordforsyning er opdelt i områderne Grundsalg, Jordkøb og Byggemodning.

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

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

Konsekvenser for 2023-26

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

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

De seneste år har der været stor efterspørgsel på byggegrunde til boligformål, og i flere udstykninger er grundene solgt langt hurtigere end forventet, hvilket medfører overførsel af opsparing. Grundet den nuværende markedssituation er forventningen dog, at der kun sælges et meget begrænset antal byggegrunde til boligformål i den kommende tid.

Byrådet godkendte den 14. november 2022 jordforsynings- og grundstrategi (BY 14/11-2022, pkt. 434). Med strategien udlægges klare prioriteringer for Randers Kommunes opkøbsstrategi, ligesom strategien understøtter, at Randers Kommune opnår målsætningerne om dels at foretage opkøb, der understøtter muligheden for at udbyde ca. 50 nye byggegrunde til boliger hvert år og dels at foretage indkøb, der understøtter, at der som minimum hele tiden er 30 ha. salgsklar erhvervsjord med nem adgang til E45.

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

Overførsler 2022-23

Overførslerne på drift og anlæg er opgjort til -7,1 mio. kr på drift og -180,1 mio. kr på anlæg. Beløbene ønskes overført til 2023.

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

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 Regnskabsbemærkninger 2022 EPU

Bilag 2 Anlægsoversigt EPU

Bilag 3 Overførselsskema erhverv og plan_uden for aftale

Punkt 37: Anlægsregnskab for anlæg afsluttet i 2022 - erhvervs- og planudvalget

00.32.10-000-1-22

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for anlæg under erhvervs- og planudvalget afsluttet i 2022.

Indstilling

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

1. at anlægsregnskaberne for de afsluttede anlægsprojekter i 2022 godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Der aflægges særskilt anlægsregnskab for byrådet såfremt

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

Under erhvervs- og planudvalgets område er der ultimo 2022 afsluttet 15 anlægsprojekter, hvor der skal aflægges særskilt regnskab.

Anlægsprojekterne opdeles i 2 områder: skattefinansierede anlæg og jordforsyning.

Skattefinansierede anlæg

Salg af fløj på Lindevænget (SMG 37)

92544440001 Salg af fløj på Lindevænget (SMG 37)				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
18-12-2017 pkt. 577	105		105	3. bk. 2017
10-09-2018 pkt. 447	5.500	-17.500	-12.000	Bk 31/5-2018
Anlægsbevillinger i alt	5.605	-17.500	-11.895	
Forbrug i alt	5.079	-16.993	-11.914	
Afvigelse	526	-507	19	
Procentafvigelse	9%	3%	0%	

Der er givet anlægsbevilling på 5,6 mio. kr. til udgifter og 17,5 mio. kr. til indtægter. Regnskabet viser, at de samlede udgifter beløber sig til 5,1 mio. kr. og de samlede indtægter til 17,0 mio. kr., hvilket netto svarer til anlægsbevillingen. Afslutning af projektet har afventet en voldgiftssag, som nu er afgjort, og projektet afsluttes.

Jordforsyning

Under jordforsyning er der afsluttet 14 anlægsprojekter.

Lindholt, Støjvold

9405035110 Lindholt, Støjvold				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
02-05-2017 pkt. 161	600		600	Støjvold med beplantning
04-03-2019 pkt. 176	150		150	Forlængelse (Hjortevej)
Anlægsbevillinger i alt	750	0	750	
Forbrug i alt	516		516	
Afvigelse	234	0	234	
Procentafvigelse	31%	0%	31%	

Projektet har omfattet etablering af støjvold ved udstykningen Lindholt i Romalt. Der er givet anlægsbevilling på i alt 0,8 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 0,5 mio. kr. Restbevillingen på 0,2 mio. kr. overføres i forbindelse med overførselssagen til rammen for byggemodning, boligformål.

Lindholt, LP 503, etape 2, salg

9544600018 Lindholt, LP 503, etape 2, salg				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
02-09-2013 pkt. 250		-39.788	-39.788	41 grunde, 12 storparceller
16-12-2013 pkt. 350	510		510	
18-12-2017 pkt. 577	235		235	
10-12-2018 pkt. 708	4		4	
15-06-2020 pkt. 240	343	3.939	4.282	
07-09-2020 pkt. 372		-1.527	-1.527	Grinden, byggefelt
13-09-2021 pkt. 375	57	-6.519	-6.462	Storparceller
05-12-2022 pkt. 487	-104	-2.445	-2.549	Tilslutningsbidrag mm.
Anlægsbevillinger i alt	1.046	-46.340	-45.294	
Forbrug i alt	1.046	-46.340	-45.294	
Afvigelse	0	0	0	
Procentafvigelse	0%	0%	0%	

Projektet vedrører salg af grunde på Spækhuggeren, Finhvalen og Grinden i Romalt. Der er givet anlægsbevilling til udgifter på 1,0 mio. kr. og til indtægter på 46,3 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 1,0 mio. kr. og indtægterne til 46,3 mio. kr., hvilket svarer til anlægsbevillingerne.

Sandhøjen/Bakkegårdsvej, Ø. Tørslev, byggemodning

9405385110 Sandhøjen/Bakkegårdsvej, Ø. Tørslev, byggemodning				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
27-03-2017 pkt. 101	3.500		3.500	15 grunde, byggemodning
Anlægsbevillinger i alt	3.500	0	3.500	
Forbrug i alt	3.272		3.272	
Afvigelse	228	0	228	
Procentafvigelse	7%	0%	7%	

Projektet har omfattet byggemodning af 15 parcelhusgrunde i Ø. Tørslev. Der er givet anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 3,3 mio. kr. Restbevillingen på 0,2 mio. kr. overføres i forbindelse med overførselssagen til rammen for byggemodning, boligformål.

Toftagervej 1, Krstrup, byggemodning

9420025110 Toftagervej 1, Krstrup, byggemodning				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
20-05-2019 pkt. 318	900		900	4 parceller
Anlægsbevillinger i alt	900	0	900	
Forbrug i alt	24		24	
Afvigelse	876	0	876	
Procentafvigelse	97%	0%	97%	

Projektet udgår. Der er givet anlægsbevilling på 0,9 mio. kr. Bevillingen overføres i forbindelse med overførselssagen til rammen for byggemodning, boligformål.

Tjærbyvang 2, Ranunkeldalen/Perikumdalen

9405061122 Tjærbyvang 2, Ranunkeldalen/Perikumdalen				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
18-05-2020 pkt. 212	330	-18.679	-18.349	33 byggegrunde
Anlægsbevillinger i alt	330	-18.679	-18.349	
Forbrug i alt	17	-19.201	-19.183	
Afvigelse	313	522	834	
Procentafvigelse	95%	-3%	-5%	

Projektet vedrører salg af 33 byggegrunde på Ranunkeldalen og Perikumdalen. Der er givet anlægsbevilling til udgifter på 0,3 mio. kr. og til indtægter på 18,7 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 17.000 kr. og indtægterne til 19,2 mio. kr., hvilket netto svarer til et mindreforbrug/merindtægt på 0,8 mio. kr. Restbevillingen på 0,8 mio. kr. overføres i forbindelse med overførselssagen til rammen for salg af grunde, boligformål.

Munkdrup, Graastenvej, salg

9406001120 Munkdrup, Graastenvej, salg				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
27-04-2020 pkt. 157	200	-12.900	-12.700	20 byggegrunde
Anlægsbevillinger i alt	200	-12.900	-12.700	
Forbrug i alt	31	-12.643	-12.612	
Afvigelse	169	-257	-88	
Procentafvigelse	85%	2%	1%	

Projektet vedrører salg af 20 byggegrunde på Graastenvej i Munkdrup. Der er givet anlægsbevilling til udgifter på 0,2 mio. kr. og til indtægter på 12,9 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 31.000 kr. og indtægterne til 12,6 mio. kr. svarende til et mindreforbrug/mindreindtægt på netto 0,1 mio. kr. Der er i forbindelse med overførselssagen anvist kompenserende finansiering fra rammen for salg af grunde, boligformål.

Munkdrup (etablering af støjskærm/støjvold, forlægning af Munkdrupvej samt byggemodning af etape I og II i Munkdrup)

Der aflægges samlet anlægsregnskab for tre projekter i Munkdrup omhandlende etablering af støjskærm/støjvold, forlægning af Munkdrupvej samt byggemodning af etape I og II i Munkdrup.

Der er i årene fra 2013 etableret støjskærm og støjvolde, en forlægning af Munkdrupvej, og byggemodning af Etape I og II samt storparceller i Munkdrup, i det område hvor Æbleplantagen er stamvejen.

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
9406005110	14.094		14.094	Munkdrup, Landsbyen, byggemodning
9406005120	8.100		8.100	Munkdrup, etape 2, byggemodning
9406005190	12.100		12.100	Støjvold og forlægning af Munkdrupvej
Anlægsbevillinger i alt	34.294	0	34.294	
Forbrug i alt	37.905	-1.338	36.567	
Afvigelse	-3.611	1.338	-2.273	
Procentafvigelse	-11%	0%	-7%	

Det samlede regnskab for de tre projekter viser et merforbrug på netto 2,3 mio. kr. Der er i forbindelse med overførselssagen anvist kompenserende finansiering fra rammen til byggemodning, boligformål.

Nedenfor ses en opgørelse pr. projekt.

9406005110 Munkdrup, Landsbyen, byggemodning

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
16.12.2013	12.194		12.194	Byggem. inkl. kloaktilslutningsbidrag
06.03.2017 pkt. 89	1.900		1.900	Arkæologiske udgravninger, storparcel
Anlægsbevillinger i alt	14.094	0	14.094	
Forbrug i alt	14.370		14.370	
Afvigelse	-276	0	-276	
Procentafvigelse	-2%	0%	-2%	

9406005120 Munkdrup, etape 2, byggemodning

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
04.04.2016	8.100		8.100	Etabl. af veje, stier, belysning m.m.
Anlægsbevillinger i alt	8.100	0	8.100	
Forbrug i alt	7.425		7.425	
Afvigelse	675	0	675	
Procentafvigelse	8%	0%	8%	

9406005190 Støjvold og forlægning af Munkdrupvej

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
04.04.2016	12.100		12.100	Etabl. af støjvold, jorderhvervelse
Anlægsbevillinger i alt	12.100	0	12.100	
Forbrug i alt	16.110	-1.338	14.772	
Afvigelse	-4.010	1.338	-2.672	
Procentafvigelse	-33%	0%	-22%	

Merforbruget er primært opstået i forbindelse med støjskærmen, der er overdraget til Vejdirektoratet, som har den fremtidige driftsforpligtelse. I forbindelse med overdragelsen har Randers Kommune betalt et beløb på 1.225.425 kr. til drift og vedligeholdelse i 50 år.

Herudover har indtægten fra modtagelse af jord til støjvolden været præget af de almindelige lave priser for modtagelse af jord, hvilket har medført en mindre indtjening i forhold til det forventede.

Det samlede projekt indeholder endvidere udgifter til færdiggørelse, da færdiggørelse var en forudsætning for at løse opståede udfordringer med vand på tværs af vejen.

Virkevangen, Assentoft, byggemodning
9401655110 Virkevangen, Assentoft, byggemodning

Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
08-03-2021 pkt. 109	2.000		2.000	Vej og mgl. Byggemodning
Anlægsbevillinger i alt	2.000	0	2.000	
Forbrug i alt	1.154		1.154	
Afvigelse	846	0	846	
Procentafvigelse	42%	0%	42%	

Byggemodning af den sidste del af Virkevangen i Assentoft. Byggemodningen er udført i forlængelse af eksisterende vej. Der er givet anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 1,2 mio. kr. Restbevillingen på 0,8 mio. kr. overføres i forbindelse med overførselssagen til rammen for byggemodning, erhvervsformål.

Juventusvej (Graceland), byggemodning

9405565110 Juventusvej (Graceland), byggemodning				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
12-12-2011 pkt. 321	2.342		2.342	Ny stikvej mm.
Anlægsbevillinger i alt	2.342	0	2.342	
Forbrug i alt	1.944		1.944	
Afvigelse	398	0	398	
Procentafvigelse	17%	0%	17%	

Byggemodning af området omkring Juventusvej i Paderup, herunder etablering af vej til Graceland Randers/Memphis Mansion. Byggemodningen er påbegyndt i 2011, og denne etape af byggemodningen afsluttes nu. Der resterer stadig arealer i udstykningen, der ikke er færdigbyggemodnede med stikveje. Disse vil blive etableret, når arealerne er solgt. Der vil blive søgt om ny bevilling til restbyggemodningen, når dette bliver aktuelt. Der er givet anlægsbevilling på 2,3 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 1,9 mio. kr. Restbevillingen på 0,4 mio. kr. overføres i forbindelse med overførselssagen til rammen for byggemodning, erhvervsformål.

Frederiksdalvej, LP 240, etape 2, salg

9402401120 Frederiksdalvej, LP 240, etape 2, salg				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
01-01-2013 X	1.536	-18.916	-17.380	Anlægsbevilling før 2013
18-12-2017 pkt. 577	435		435	
13-06-2022 pkt. 252	22		22	
Anlægsbevillinger i alt	1.993	-18.916	-16.923	
Forbrug i alt	1.996	-16.305	-14.309	
Afvigelse	-3	-2.611	-2.614	
Procentafvigelse	0%	14%	15%	

Projektet vedrører salg af erhvervsarealer i lokalplan 240, Frederiksdalvej. Der er givet anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. til udgifter og 18,9 mio. kr. til indtægter. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 2,0 mio. kr. og indtægterne til 16,3 mio. kr. Der er opnået et mindre provenu på 2,6 mio. kr., idet Randers Kommune har valgt at beholde 2 grunde i udstykningen. Det er kun afsat rådighedsbeløb til de realiserede udgifter og indtægter, og der skal derfor ikke anvises kompenserende finansiering.

Europavej, Purhus, salg

9408571110 Europavej, Purhus, salg				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
01-01-2013 X	46	-1.282	-1.236	Anlægsbevilling før 2013
18-12-2017 pkt. 577	11	-116	-105	
07-12-2020 pkt. 498	43	-2.215	-2.172	
13-06-2022 pkt. 252	23	-614	-591	
Anlægsbevillinger i alt	123	-4.227	-4.104	
Forbrug i alt	123	-4.227	-4.104	
Afvigelse	0	0	0	
Procentafvigelse	0%	0%	0%	

Projektet vedrører salg af erhvervsarealer på Europavej i Purhus. Der er givet anlægsbevilling på 0,1 mio. kr. til udgifter og 4,2 mio. kr. til indtægter. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 0,1 mio. kr. og indtægterne til 4,2 mio. kr., svarende til anlægsbevillingerne.

Køb af havnearealernes etape 1

9450095390 Køb af havnearealernes etape 1				
Balance (1.000 kr.)	Udgifter	Indtægter	Netto	Bemærkninger
13-12-2021 pkt. 491	7.500		7.500	
Anlægsbevillinger i alt	7.500	0	7.500	
Forbrug i alt	7.483		7.483	
Afvigelse	17	0	17	

Byrådet vedtog den 9. november 2020 (BY 9/11-2020, pkt. 470) "Endelig aftale om etapevis køb af Randers Havns arealer". Randers kommune har gennemført købet af arealerne i etape 1. Der er givet anlægsbevilling på 7,5 mio. kr. Regnskabet viser, at udgifterne beløber sig til 7,5 mio. kr. svarende til anlægsbevillingen.

Økonomi

For de afsluttede anlæg er der i forbindelse med overførselssagen til regnskab 2022 enten anvist kompenserende finansiering for merforbrug/mindreindtægter eller overført restbevilling jf. sagsfremstillingen.

Bilag

Anlægsregnskab for anlæg afsluttet i 2022_oplæg EPU 300323

Punkt 38: Prioritering af lokalplanlægning

01.02.05-P16-5-22

Resume

Der er fortsat mange ønsker til ny lokalplanlægning i Randers Kommune, og derfor løbende behov for at prioritere indsatsen. Særligt fylder planlægningen for vedvarende energianlæg og behovet for større og mere komplekse planer for at imødekomme væksten klogt.

Forvaltningen vil på mødet give en gennemgang af den aktuelle prioritering af lokalplanlægningen samt baggrunden herfor.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om aktuell prioritering af lokalplanlægning tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers vækster, og der er pres på arealerne i både byerne og i det åbne land. Der er derfor fortsat mange ønsker til ny planlægning i Randers Kommune. Opstart af planlægning i Flodbyen Randers er påbegyndt for så vidt angår to lokalplaner for Brotoften samt et kommuneplantillæg for området ved busterminalen og Bolværksgrunden. Som noget nyt fylder planlægningen for vedvarende energianlæg også i den samlede planlægningsportefølje. Der er løbende behov for at prioritere indsatsen.

Ønskerne til planlægning vedrører blandt andet større byudviklingsområder, som kræver indledende udarbejdelse af helhedsplaner for at sikre bl.a. vandhåndtering, sammenhængende veje og stier, kommunal infrastruktur og mangfoldige byer. Det ses for eksempel i området ved Busterminalen og Bolværksgrunden samt i området ved Hvidemølle, Gasværksgrunden og Randers Regnskov. Derudover arbejdes der fortsat med helhedsplanen i Bjellerup Ladegaard, samt realisering af helhedsplanerne for Munkdrup, Over Hornbæk og Helsted Nord.

I 2023 er det også forventningen, at der påbegyndes planlægning for mobilitet og fysiske sammenhænge i Randers by for bl.a. ud fra et overordnet strategisk niveau at fokusere på infrastruktur for biler, cykler og gående, kommunal service og parkering. Byen skal fortsat hænge sammen og skabe rammen om det gode liv, uanset den vokser.

Arbejdet med detailhandelsanalysen og erhvervslokaliseringsstrategien følges hver især af kommuneplantillæg og derefter lokalplanlægning. Lokalplanen for aflastningscentret i Paderup skal revideres, og tilsvarende er der flere ønsker om lokalplaner for dagligvarebutikker på lokalplanlisten.

Planlægningen for vedvarende energianlæg er kompliceret, og de igangsatte projekter i Randers Kommune er meget store også målt på national skala. Det drejer sig om vindmøller og solceller ved Overgaard Gods, samt solceller og PtX-anlæg ved Purhus - i alt 6 vindmøller på 150 m og mere end 2000 ha solceller. Området ved Overgaard har Randers Kommune ligeledes indmeldt til statslig energipark. Flere ansøgte projekter om vedvarende energi er for nuværende ikke igangsat politisk af bl.a. ressourcehensyn. Alene de igangsatte projekter med planlægning for vedvarende energianlæg og strategisk energiplanlægning lægger beslag på 3 årsværk mod tidligere under 0,5 årsværk.

Derudover er der gang i en lang række større og mindre byudviklingsprojekter, samt planlægning for væsentlig infrastruktur, fx ringboulevardens forlængelse og erhverv i bl.a. Haslund. Mange af de eksisterende lokalplaner som ønskes udnyttet til byggeri er også af ældre dato, hvor bygherrer finder bestemmelserne forældede efter

nutidens materialer og principper. Der ligger derfor også et stort pres i forhold til at nyplanlægge arealer, hvor der allerede er byggeretsgivende lokalplaner.

Se bilag 1 for et overblik over igangværende planlægning og forventninger til igangsætninger i 2023.

Prioriteringskriterier

Forvaltningen prioriterer efter følgende politisk vedtagne kriterier, der er præciseret af erhvervs- og planudvalget 24. april 2022. Præciseringen af de oprindelige kriterier fra 2018 er sket for at lette forståelsen og dermed erhvervsvenligheden. Det reelle indhold er ikke ændret.

Først og fremmest har kommunen en forpligtigelse efter Planloven til at påbegynde lokalplaner, som er i overensstemmelse med kommuneplanen indenfor et år. Denne frist overholdes ikke. Lokalplaner i overensstemmelse med kommuneplanen bør som udgangspunkt prioriteres før lokalplaner, der forudsætter kommuneplantillæg.

Dernæst prioriteres efter følgende principper:

- Projektets aktualitet og afklarethed

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

- Mulighed for vækst, branding, afledte effekter mv.

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

- Erhvervsvenlighed

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

- Modtagelse af sagen

Mål: øvrige sager prioriteres som de modtages.

Kriterierne er blevet skarpere, således at prioriteringskriteriet Erhvervsvenlighed alene omfatter planlægning for erhvervsvirksomheder. Det er ligeledes tydeliggjort, at projektets afklarethed omhandler forhold til kommuneplanlægning og anden planlægning, så f.eks. projektets sammenhæng med omgivelserne er afklaret. Endelig er det tydeliggjort at afledte effekter kan omhandle kommunens strategiske indsatsområder bredt, det kan f.eks. være bosætning, infrastruktur, klima eller kultur- og fritidsformål.

Generelt kan det overvejes at supplere kriterierne med, at ønsker om nye lokalplaner, hvor der allerede er en byggeretsgivende lokalplan, ikke prioriteres forud for ønsker om ny planlægning på steder uden eksisterende lokalplan. Uanset de ældre planer ikke er tidsvarende.

Kriterierne anvendes sideløbende og bidrager alle til, at en sag kan fremmes på bekostning af andre sager. Den aktuelle prioritering af lokalplansagerne afhænger af flere forskellige faktorer, og den konkrete prioriteringsrækkefølge kan ændres løbende. Der kan altid indkomme væsentlige sager, som skal opprioriteres på bekostning af andre. Det vil typisk være projekter vedrørende etablering af væsentligt erhverv samt de igangsætte sager om vedvarende energianlæg. Ved tvivl om prioriteringen fremlægges det til politisk stillingtagen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 prioritering.docx

lokalplaner_oplæg_epu_30.03.23

Punkt 39: Generel orientering om detailhandelsplanlægning jævnfør Planloven

01.00.00-P00-1-23

Resume

Erhvervs- og planudvalget ønsker en generel orientering om detailhandelsplanlægning samt lovgrundlaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

I forbindelse med behandling af sager om detailhandel på mødet i erhvervs- og planudvalget den 9. marts 2023 ønskede udvalget en introduktion til reglerne for detailhandelsplanlægning.

På mødet gennemgår forvaltningen planlovens afsnit om detailhandelsplanlægning. Fokus vil være på baggrund og intentioner samt afledte krav til kommuneplanens indhold, herunder samspillet med kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel.

Gennemgangen vil desuden fokusere på de strategiske aspekter af kommuneplanens detailhandelsplanlægning f.eks. i forhold til struktur, samlet arealudlæg til butikker samt sammensætning og angivelse af butiksstørrelse for kategorierne udvalgs- og dagligvare.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

detailhandel_oplæg_epu_30.03.23

Punkt 40: Igangsætning af planlægning for Tæt-lav boliger på Ny Nedergårdsvej, Paderup.

01.02.05-G01-202-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om planlægning for 47 tæt-lav boliger i én etage på Ny Nedergårdsvej i Paderup. Arealet ligger på hjørnet mellem Clausholmvej og Paderup Boulevard.

Mod de overordnede veje etableres en beplantet vold, der fungerer som en grøn kant mod boligerne. Ankomsten sker ad en allé med vejtilslutning via Ny Nedergårdsvej.

Da grundene er små, udlægges der større fælles grønne områder, hvor man kan mødes om forskellige aktiviteter omgivet af vild natur. Der etableres en æbleplantage, regnvandsbassiner indarbejdes i grønne rum, og der etableres træer langs vejarealer for at understøtte fortællingen om bebyggelsens tætte sammenhæng med det grønne.

Desuden ønskes tre åben-lav boliger med grønt område på arealet foran den eksisterende gård med vejtilslutning til Ny Nedergårdsvej.

Projektet gennemførelse forudsætter lokalplan. Der skal tages stilling til, om der skal planlægges for det ansøgte, eller om der skal ske en yderligere bearbejdning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som ansøgt, eller
2. at planlægningen efter yderligere dialog med ansøger sættes i gang efter de beskrevne bærende principper
3. at hele lokalplanområdet overføres til byzone

Beslutning

1. at forkastet
2. at godkendt
3. at godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter delområde 1, som er det ansøgte rækkehusprojekt, se bilag 1, samt delområde 2, bestående af tre åben-lav boligbebyggelser, samt delområde 3, som er den eksisterende gård, der udstykkes jord fra. Området for rækkehusbebyggelsen er i dag markareal og ligger i den østlige del af Paderup på hjørnet mellem Clausholmvej og Paderup Boulevard. Arealet udgør ca. 2,8 hektar inklusiv støjvold og areal for vejudvidelse. Der kan bebygges på ca. 2,2 hektar. Oversigtskort er i bilag 2.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om planlægning for 47 tæt-lav boliger på Ny Nedergårdsvej i Paderup. Ansøgningen er i bilag 1. Det indsendte projekt er i dialog med forvaltningen bearbejdet for at skabe et attraktivt område for fremtidige beboere.

Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at der er forhold i den indsendte bebyggelsesplan, som fortsat kræver yderligere tilpasning i forbindelse med, at lokalplanen udarbejdes. Disse konkretiseres i afsnittet "principper for planlægningen" og "bærende principper". Da ansøger ikke ønsker, at projektet bearbejdes yderligere, lægges sagen frem til politisk stillingtagen.

Forvaltningen har været i dialog med ejerne inden for delområde 3. De ønsker at udstykke tre grunde fra gården til åben-lav boligbebyggelse. Disse udstykninger udgør delområde 2. Forvaltningen anbefaler, at dette område medtages i planlægningen og overføres til byzone ved vedtagelse af lokalplanen.

Det ansøgte projekt, delområde 1

Det ansøgte projekt inden for delområde 1 indeholder 47 tæt-lav boliger i form af rækkehuse i rækker af fire til seks boliger. Boligerne er på 90-100 m² og orienterer sig mod et langstrakt fælles grønt område, hvorfra der er direkte adgang til boligen. Boligernes forareal har en åben karakter med ophold, som aktiverer gaden og giver naboer mulighed for at mødes. En stor del af boligerne ligger på grunde på ca. 240 m². Flere af boligerne har mindre nordvendte haver tæt op ad en støjvold, mens enkelte boliger har et udeareal i forlængelse af de fælles opholdsarealer. Boligtætheden er 21-22 boliger pr. ha.

Projektet har delvis fællesparkering og delvis parkering foran egen bolig. Boligerne nær det fælles ankomst- og parkeringsområde har egen parkering, mens boligerne længst væk fra parkeringspladsen er friholdt for kørende færdsel.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Forvaltningen vurderer, at projektet er lokalplanpligtigt, da der er tale om et større nyt boligområde.

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav.

Området er omfattet af retningslinjer for kystnærhedszonen, oversvømmelsesrisiko for skybrud og planlagte stier. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Andre bindinger

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, som afkastes fra den offentligt ejede fredskov mod nord. Derfor skal der ansøges om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen. Hvis skovbyggelinjen bliver reduceret til 30 meter, vil lokalplanområdet ligge udenfor skovbyggelinjen.

Forvaltningens anbefaling

Principper for planlægningen

Delområde 1:

Lokalplanen kan indenfor delområde 1 tage udgangspunkt i det overordnede greb fra den konkrete ansøgning og bør tage udgangspunkt i kommuneplanens rammer. Lokalplanen bør give mulighed for tæt-lav bebyggelse i to etager og en bebyggelsesprocent for den enkelte grund på maks. 40%. Der skal sikres de nødvendige arealer til parkering, vej- og stiudlæg, samt håndtering af regnvand. Der stilles krav om differentierede fællesarealer af høj kvalitet. Disse skal som minimum udgøre 15% af områdets samlede grundarealet ved grundstørrelse på under 350 m², jf. Kommuneplan 2021. Derudover skal de indrettes, så de er egnede til fælles ophold. Desuden skal fællesparkeringen tænkes i sammenhæng med de boliger, som ikke har parkering foran egen bolig.

Lokalplanen skal fastlægge en overordnet udstykningsplan, som sikrer, at områdets kvalitet bibeholdes ved en evt. udstykning, og hvor de bærende principper består.

Delområde 2:

Lokalplanen skal indenfor delområde 2 give mulighed åben-lav bebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage. Lokalplanen bør fastlægge en udstykningsplan for tre grunde på mellem 1200 -1500 m², med en bebyggelsesprocent på maks. 25%. Lokalplanen bør sikre etablering af fælles opholdsarealer svarende til mindst 5% af områdets samlede grundareal.

Delområde 3:

Lokalplanen bør sikre at delområde 3 ikke udstykkes yderligere. Lokalplanen bør fastlægge en bebyggelsesprocent på maks. 15% og sikre, at ny bebyggelse opføres indenfor gårdtypologien.

Bærende principper:

Delområde 1:

- Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse
- Vejbyggelinjen mod Clausholmvej og Paderup Boulevard respekteres ved at etablere støjvolden med varieret beplantning, træer og buske udenfor vejbyggelinjen
- Ny Nedergårdsvejs udvides jf. vejloven som forudsætning for tilslutning (til 6 m kørebane inden for lokalplanaufgræsningen, og 10 m vejudlæg fra start matrikel 1a til og med indkørslen til lokalplanområdet)
- Vejtilslutningen flyttes minimum 30 m fra matrikel 1a for netop at muliggøre en vejtilslutning
- Der udlægges byggelinje ved Ny Nedergårdsvej
- Der skabes sammenhæng til de eksisterende nabobebyggelser
- Grønne større fællesopholdsarealer afskærmes fra biltrafik
- Etablering af levende hegn og krav til beplantning, der understøtter områdets grønne struktur
- Regnvand håndteres i åbne løsninger
- Der skal arbejdes med vertikale og horisontale forskydninger i bebyggelsen
- Variation i boligstørrelserne
- Kantzoner ved bebyggelsen skal være grønne
- Der udlægges afstandszone til støjvolden for at sikre sollys på opholdsarealer
- Delvis fællesparkering og egen parkering ved bolig, således fællesparkering placeres hensigtsmæssigt ift. de boliger, som ikke har egen parkering ved boligen.
- Ankomststien til boligerne skal være sammenhængende med det interne stisystem i lokalplanområdet
- Der skal ske en kobling til skolestien og stiforbindelse hen over volden til det rekreative skovområde nord for lokalplanområdet.

Delområde 2:

- Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse
- Vejtilslutning til Ny Nedergårdsvej
- Der udlægges afstandszone til eksisterende gårdbebyggelse, samt en afstand til Afroditevej. Disse afstandszoner skal fremstå grønne.
- Store grunde på mellem 1200-1500 m²
- Etablering af levende hegn
- 45 graders saddeltag
- Grønt fællesområde
- Arkitekturen tilpasses i strukturen den eksisterende bebyggelse

Delområde 3:

- Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse
- Evt. ny bebyggelse tilpasses i sin struktur eksisterende bebyggelse
- Evt. ny bebyggelse følger gårdtypologien med 1, 2 eller 3 længede bebyggelser

Da der er en række forhold i ansøgningen, som bør bearbejdes, er det forvaltningens vurdering, at der kan udarbejdes en lokalplan, der tager udgangspunkt i de nævnte principper. Dette betyder, at det konkrete ansøgte projekt skal justeres efter igangsætning.

Derudover har forvaltningen endnu ikke modtaget en støjrapport, som belyser støjbelastningen for boliger og opholdsarealer langs støjvoldene. Forvaltningen har derfor ikke på nuværende tidspunkt forudsætning for at vurdere, hvorvidt der kan planlægges for boliger så tæt på støjbelastningen fra Clausholmvej og Paderup Boulevard.

Det er forvaltningens anbefaling, at bebyggelsens fodaftryk inden for delområde 1 reduceres i forhold til det ansøgte projekt. Det vil sige, at hvis der fortsat udelukkende ønskes boliger i én etage vil det betyde en reduktion i antal bebyggede m² eller antal boliger. Der er mulighed for at opnå ansøgte m², hvis en del af bebyggelsen etableres i to etager. Dette anbefales for at levne plads til solrige haver uden direkte udsyn til støjvold, grønne opholdsarealer uden kørende trafik omkring, samt det nødvendige vejudlæg for kørende trafik. Jf. kommuneplanen 2021 generelle rammer for bebyggelse tilstræbes en boligthed på 10-12 boliger pr. hektar. Ud fra en konkret vurdering og ønsket om at tillade mindre grunde for at afprøve ønsket om en tættere by, anbefaler forvaltningen en thed på omkring 17 boliger pr. hektar, såfremt det modsvares af god kvalitet i fællesarealerne.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Økonomi

Planlægningen medfører ikke udgifter for kommunen.

Udgifter til udvidelse af Ny Nedergårdsvej afholdes af bygherre for delområde 1, da det er en forudsætning for tilladelse til vejtilslutning, jf. vejloven.

Bilag

Bilag 1_Ansøgning_Nyt boligområde på Ny Nedergårdsvej i Paderup

Bilag 2_Oversigtskort

ny nedergårdsvej_oplæg_epu_30.03.23

Punkt 41: Forslag til Lokalplan 739 og miljøscreening - Karreér ved Vesterbro

01.02.05-P16-13-22

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et område på Vesterbro i form af tre karréer ved Viborgvej, Jyllandsgade, Fynsgade og Sjællandsgade. Igangsætning sker på baggrund af et §14 forbud efter planloven truffet af miljø- og teknikudvalget maj 2022.

Den nye planlægning vil beskytte de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter, som bebyggelsen på Vesterbro i Randers besidder. Lokalplanen vil være en bevarende temalokalplan for bebyggelsens udvendige fremtræden. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til lokalplan 739 godkendes til offentlig høring i 4 uger.
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 24. august 2022 igangsat planlægning for et område på Vesterbro i Randers i form af tre karréer ved Viborgvej, Jyllandsgade, Fynsgade og Sjællandsgade. Igangsætningen er sket i forlængelse af miljø- og teknikudvalgets beslutning den 20. maj 2022 om at nedlægge et §14 forbud, jf. planloven. Forbuddet blev nedlagt for at hindre opførsel af søjlebårne altaner på Chr. Hauns Allé 2 og Viborgvej 22-24.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til lokalplan 739, bilag 1. Forslaget indeholder bl.a. bestemmelser om, at altaner skal være tilpasset facadens arkitektur. Forslaget følger bevaringsudvalgets anbefaling i sagen og miljø- og teknikudvalgets beslutning om at acceptere franske altaner eller mindre selv bærende altaner tilpasset facaden.

Planforslaget omfatter et område på ca. 3,7 ha, der ligger i byzone. Området omfatter tre karréer, som er afgrænset af Viborgvej mod syd, Fynsgade mod vest, Jyllandsgade mod nord og Sjællandsgade mod øst. Karréerne er opdelt ved de tværgående veje Sennelsgade og Dr. Lassens Gade, som forbinder Viborgvej med Jyllandsgade og Chr. Hauns Allé, der ender blindt i karréens gård. Hovedparten af området består af boligbebyggelse, som er bygget fra slutningen af 1800-tallet til 1960'erne med enkelte nyere indpassede boligbebyggelser.

Området var i det forrige århundrede Randers' bygrænse mod øst og blev opført som følge af jernbanens anlæggelse og industrialiseringens indtog og behov for arbejderboliger.

Nord for lokalplanområdet er der overvejende boligbebyggelse i form af stokbebyggelse og punktbebyggelse, hvor hovedparten er fra 1940-50'erne og en smule randbebyggelse fra 1930'erne og 1940'erne. Privatskolen, C. La. Cour ligger også i dette område og er kendetegnende ved at være fordelt i flere bygninger. Syd for lokalplanområdet og vest for Randers Station findes lavt beliggende lave erhvervsbygninger fra 1980'erne. Øst for lokalplanområdet ligger brokvarteret ved Vester Altanvej og mod vest ligger Randers' idrætshaller og stadion.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen vil være en bevarende temalokalplan for bygningernes udvendige fremtræden, og dens formål er at sikre de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter. Dette gøres ved, at lokalplanen vil

indeholde bevarende bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden samt et forbud mod nedrivning. De bevarende bestemmelser skal sikre, at området og den enkelte bebyggelse ikke ændres, så det svækker området og bebyggelsens bærende bevaringsværdier.

Området fremstår i dag med overvejende originale og oprindelige elementer, men der er gennem tiden moderniseret med utilpassede vinduer og døre i plastik, store altankonstruktioner i beton og med større kviste. Lokalplanen skal sikre at fremadrettede bygningsændringer tilpasser sig bygningernes arkitektur. Der vil være bestemmelser som sikrer, at der kan tilføres altaner mod gårdsiden, kviste og ovenlysvinduer o.l., såfremt de i placering, udseende, proportioner og materialevalg kan tilpasses den enkelte bebyggelse. Derudover vil der være bestemmelser, der angår valg af vinduer og døre, hvis disse ønskes udskiftes, så de nye tilpasses den enkelte bygnings arkitektur.

Lokalplanen vil omfatte bestemmelse om, at der forud for bygningsændringer skal søges om tilladelse. Det betyder, at forvaltningen igennem en ansøgningsproces kan vejlede til de gode eksempler, så der opnås et homogent helhedsindtryk i området, hvor arkitekturen ikke sløres af utilpassede ombygninger. En bevarende lokalplan giver nuværende ejere og fremtidige bygningsejere for området en viden om, hvad de kan foretage af udvendige ændringer på deres ejendomme.

Lokalplanen vil ikke være byggeretsgivende, hvorfor nybyggeri som udgangspunkt forudsætter ny planlægning. Lokalplanen påvirker ikke eksisterende anvendelse i området, og den indeholder ikke bestemmelser for anvendelse, opholdsarealer, vejadgang, parkering o.l.

Forslaget fremlægges i 4 ugers offentlig høring.

Gældende lokalplan

For områdets midterste karré gælder lokalplan 225 for Sennelsgade, som har baggrund i en gårdsanering fra 1989. Nærværende lokalplan erstatter denne, hvad angår bygningernes fremtræden.

Forhold til kommuneplanen

Området er omfattet af retningslinjer for kulturarv, hvor det fremgår, at de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier i de bevaringsværdige bygninger så vidt muligt skal bevares og gerne forbedres. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændring af facader skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og markant beliggende bygninger. Det beskrives også i retningslinjerne, at bevaringsværdige bygninger og kulturhistorisk værdifulde samlede bebyggelser skal respekteres og sikres gennem lokalplanlægning.

Bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 er optaget i kommuneplanen. Den vestlige karré består af bygninger med høj bevaringsværdi på 3 og 4. I den midterste karré har ca. halvdelen af bygninger ligeledes høj bevaringsværdi, og ved den østlige karré er kun en mindre del udpeget med høj bevaringsværdi. Det skyldes bl.a., at der hidtil ikke er sket en registrering af bygninger, der er nyere end 1940.

Med Kommuneplan 2021 blev retningslinjen udvidet til, at bygninger opført frem til og med 1960 løbende skal registreres i forhold til eventuelle bevaringsværdier. Lokalplanforslaget indeholder derfor også en opdateret registrering af bevaringsværdien for disse nyere bygninger samt en opdatering af hidtige registreringer.

De enkelte bygningers bevaringsværdi og deres bevaringsværdi i forhold til bymiljøet tildeles fremadrettet en vigtig rolle. Arkitekturen vægter fortsat højt, hvorfor f.eks. den vestlige karré i den nye registrering udgør et særligt samlet værk med særlig høj bevaringsværdi. De nuværende bevaringsværdige bygninger er vist på bilag 2 og fremtidige bevaringsværdier er vist på bilag 3.

Lokalplanforslaget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen. Nye udpegninger af bevaringsværdige bygninger vil optages i kommuneplanen ved en senere tillæg eller revision af denne, hvilket vil sige senest i kommuneplan 2025.

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. 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 erhvervs- og planudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning. Hvis der ikke kommer

høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt uden politisk fremlæggelse.

Økonomi

Da sagen ikke vedrører et § 14 forbud nedlagt som følge af ansøgning om nedrivning, vurderes der ikke i den konkrete sag at være risiko for, at kommunen skal overtage bygningerne.

Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanforslaget medfører et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse. De bevarende bestemmelser vil ikke give væsentligere dårligere afkastmuligheder end den hidtidige situation.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplanforslag 739_Vesterbro

Bilag 2 - SAVE udarb. i 1999-2000, jf kommuneplan 2021

Bilag 3 - SAVE udarb. i 2023 til lokalplan 739

Punkt 42: Eventuel opsigelse af lejemål på "Det Gamle Polititorv"

82.00.00-G01-4-23

Resume

Kommunen ejer "Det Gamle Polititorv" beliggende på Vestergade, 8900 Randers C. Torvet består i dag af parkeringspladser på terræn, parkeringskælder samt bygning med tre erhvervslejemål. To af lejemålene er ophørt i 2022.

Bygningerne er nedslidte og en renovering vil være uforholdsmæssig dyr, hvorfor der skal tages stilling til den fremtidige brug.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningen indleder drøftelser med den tilbageværende lejer omkring fraflytning.

Beslutning

Godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunen er ejer af matr.nr. 411a, Randers Bygrunde - populært kaldet "Det Gamle Polititorv", der er beliggende Vestergade, 8900 Randers C. Ejendommen består af betalingsparkeringspladser på terræn, parkeringskælder (månedssabonnement) samt bygning med tre erhvervslejemål.

Bygningerne er nedslidte, og renovering vil være uforholdsmæssigt dyrt. Derudover er to af tre lejemål ophørt i 2022. Der skal derfor tages stilling til, om den sidste tilbageværende lejer skal opsiges. Opsigelse af lejer vil på kort sigt give mulighed for nedrivning af bygningerne og en eventuel anlæggelse af f.eks. midlertidige parkeringspladser. På længere sigt vil være mulighed for byudvikling/omdannelse af torvet.

Erhvervslejemål/bygning

Bygningen fremstår generelt i slidt stand. Der er kun lavet absolut nødvendigt vedligehold de seneste år, hvilket også fremgår visuelt. Bygningen har fået ny tagbelægning for 4 år siden, men der er udfordring med vandindtrængen, som umiddelbart ikke kan lokaliseres. De øvrige udvendige bygningsdele er forskønnet med maling, men fremstår meget slidte. Kloaksystemet er gammelt, og der har tidligere været udfordringer med lugtgener fra kælderen, som ikke er udbedret. Der er ingen kendskab til de øvrige tekniske installationers tilstand, herunder funktion og sikkerhed.

Set ud fra en totaløkonomisk betragtning egner bygningen sig ikke til yderligere vedligehold. Den har modtaget det fornødne vedligehold de senere år, som bør kunne holde den funktionel og sikkerhedsmæssigt forsvarlig i formentlig 5 år.

Genudlejning af det tidligere FDM-lejemål forudsætter en ombygning, såfremt en ny lejer ikke ønsker at drive værksted.

Bygningen er placeret tæt på midtbyen og på en placering, som er synlig, når man bevæger sig fra parkeringspladserne til midtbyen. Den bidrager i sin nuværende stand ikke til en attraktiv ankomst til byen.

Det bemærkes, at det grundet bygningens tekniske indretning skønnes urentabelt at nedrive de ledige lejemål, og lade den resterende del forblive.

Det Gamle Polititorvs fremtid

Torvets centrale beliggende tæt på både centrum og på en vigtig ankomstvej til byen fra parkeringsområder i nærheden betyder, at torvet har en væsentlig bystrategisk betydning. Den bystrategiske betydning skal

tilsvarende ses i sammenhæng med bl.a. Gasværksgrunden, hvis fremtidige udvikling ligeledes er vigtig for byen. Deruover ligger torvet sammen med bevaringsværdig bebyggelse og tæt på klostret, hvorfor det fremtidige udtryk er væsentligt for den samlede oplevelse af et væsentlig ankomstpunkt i byen.

Et salg af torvet afventer derfor en mere overordnet vurdering af torvets potentialer for både midtbyen og byen i øvrigt.

Forvaltningen anbefaler, at der indledes drøftelser med lejer omkring muligheden for fraflytning. Når drøftelserne er afsluttet, vil erhvervs- og planudvalget få forelagt en sag til beslutning om torvets fremtid.

Økonomi

Der vil ikke være omkostninger forbundet med forvaltningens indledende forhandlinger med lejer.

Omkostningerne forbundet med en evt. opsigelse behandles i en fremtidig sag.

Bilag

Det gl. Polititorv

Kortbilag

Punkt 43: Arkitekturprisen 2023

00.05.07-G01-1-23

Resume

Randers Kommune uddeler en Arkitekturpris hvert andet år. Formålet er at sætte fokus på og anerkende arkitektonisk kvalitet i Randers Kommune. Præmieringen finder sted den 2. oktober 2023.

Udvalget skal udpege 2 repræsentanter til at deltage i bedømmelseskomiteen. Arbejdet består af en dommertur i august, hvor komiteen besigtiger de nominerede projekter og vælger vindere.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at udvalget vælger 2 medlemmer til deltagelse i bedømmelseskomiteen.

Beslutning

Udvalget besluttede, at Claus Berggren og Karen Lagoni deltager i bedømmelseskomiteen.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune uddeler Arkitekturpris hvert andet år til de bedste projekter inden for arkitektur, bevaring, bebyggelsesplaner, landskabsarkitektur, byrum og inventar.

Formålet er at sætte fokus på og anerkende arkitektonisk kvalitet i Randers Kommune. Alle kan indstille projekter realiseret i 2021-2022 til arkitekturprisen.

De nominerede projekter udvælges af forvaltningen inden sommerferien, og vurderes af en bedømmelseskomité, bestående af to fagdommere udpeget af Arkitektforeningen, repræsentanter fra erhvervs- og planudvalget, bevaringsudvalget og forvaltningen.

Dommerkomiteen skal afsætte en dag i august /september, hvor de nominerede projekter skal besigtiges, og vinderne udvælges.

Udvalget skal udpege to repræsentanter til at deltage i bedømmelseskomiteen.

Uddelingen af prisen finder sted på Arkitekturens dag den 2. oktober 2023.

Forvaltningen forventer, at annoncering kommer til at ske på kommunens hjemmeside, sociale medier og på byportalerne.

I forbindelse med arkitekturprisen bliver der udarbejdet materiale med de præmierede projekter.

Økonomi

Der vil være udgifter i forbindelse med besigtigelse, fagdommere, kommunikation, diplomer samt til afholdelse af arrangementet.

Udgifterne indeholdes inden for det eksisterende budget. Udgiften forventes at være maksimalt på kr. 50.000.

Punkt 44: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.