

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 02-10-2025

Mødedato Torsdag d. 02. oktober 2025 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025.....	4
Byudvikling nord for Nordskellet - behandling af høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025.....	10
Igangsætning af planlægning for klimatilpasning i Randers Midtby.....	15
Igangsætning af planlægning for Ladegården, Marienborgvej 8, Randers.....	18
Godkendelse af Forslag til bevarende lokalplan 762 for området ved Fjordgade, Laksegade og Ankervej.....	20
Igangsætning af planlægning for et erhvervsområde ved Hadstenvej, Randers Syd.....	23
Henstilling og påbud til almen boligorganisation om sammenlægning.....	28
Udviklingsmuligheder for areal ved Poppelvænget, Fårup.....	30
Sagsstyringsliste pr. 22. september.....	32
Lukket: Udbud af fast ejendom.....	33
Lukket: Udbud af fast ejendom.....	34
Gensidig orientering.....	35
Digital underskrift.....	36

Punkt 104: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet forfald til mødet.

Punkt 105: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025

01.02.03-P15-19-21

Resumé

Forslag til Kommuneplan 2025 blev vedtaget af byrådet den 28. april 2025. Herefter har forslaget været i offentlig høring i perioden fra den 1. maj til den 26. juni 2025. Forvaltningen har i høringsperioden afholdt to borgermøder og været i dialog med statslige styrelser.

I høringsperioden er der indkommet 110 høringssvar. Høringssvarene har samlet set givet anledning til, at forvaltningen anbefaler en række ændringer i forhold til forslaget til Kommuneplan 2025. Disse ændringer er beskrevet overordnet i sagsfremstillingen.

Høringssvarene blev præsenteret på et temamøde for byrådet den 23. september 2025.

Indstilling

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

1. at forvaltningens ændringer på baggrund af høringssvar og dialog med statslige styrelser godkendes
2. at Kommuneplan 2025 med tilhørende miljøvurdering vedtages endeligt
3. at der igangsættes udarbejdelse af tematillæg til Kommuneplan 2025 for byudvikling, hvor der udarbejdes en større rammerevision med forventet vedtagelse ultimo 2027
4. at der igangsættes udarbejdelse af tematillæg til Kommuneplan 2025 for strategisk landsbyplanlægning, som anbefalet af forvaltning og på baggrund af ønske fremsat af Landdistriktsudvalget den 12. juni 2025
5. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer, inden offentlig bekendtgørelse af Kommuneplan 2025.

Beslutning

Claus Berggren, Anders Henrik Jensen, Steen Bundgaard og Daniel Madie blev med 1 stemme for og 4 stemmer imod ikke vurderet inhabil, jf. vedlagte notat. Karen Lagoni og Mogens Nyholm undlod at stemme. For inhabilitet stemte Peter Møller Kjeldsen.

1. at indstilles godkendt med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.
2. at indstilles godkendt med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.
3. -5. at indstilles godkendt.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

Østbroen stemmer imod punkterne 1 og 2 under punkt 105 vedr. Kommuneplan 2025 på grund af planerne omkring Klimabroen.

Claus Berggren stillede følgende to ændringsforslag:

Venstre foreslår, at Naturlandsbyen Romalt tages ud af KP 2025 inkl. at det ikke udlægges til perspektivområde.

Forslaget indstilles godkendt.

Derudover anmoder Venstre om, at forvaltningen igangsætter planlægning om boligudvikling af Bjellerup Ladegård ved anvisning af midlertidig vejadgang til området samt at boligrammen udvides mod syd, da man med den foreslåede ændring af kommuneplanen udtager et areal mod nord grunden Ringboulevarden. Ved at udvide arealet sikres det, at den samlede boligramme ikke reduceres. Igangsætningssag forelægges udvalget.

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

Steen Bundgaard stillede følgende to ændringsforslag:

Socialdemokratiet forslår, at der i kommuneplan 2025 indarbejdes at de modtagne forslag fra Havndal hvor Offentlig formål på Østerbro 43B omdannes til boliger

Forslaget indstilles godkendt.

Socialdemokratiet foreslår, at der på baggrund af indkomne forslag fra Øster Tørslev på matrikel 9ø og 9ai og 9y igangsættes planlægning til omdannelse fra rekreativt område til boliger. Igangsætningssag forelægges udvalget.

Forslaget indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2025 med tilhørende miljørapport blev vedtaget af Byrådet den 28. april 2025 og sendt i offentlig høring i perioden den 1. maj til den 26. juni 2025.

I høringsperioden modtog forvaltningen 110 høringssvar fra borgere og foreninger i kommunen, heraf 11 høringssvar fra statslige myndigheder.

Forvaltningen har i høringsperioden afholdt borgermøder i form af to åbent kontor arrangementer. Hertil har forvaltningen været i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Vejdirektoratet, Energistyrelsen, Energinet, Banedanmark, Digitaliseringsstyrelsen, Forsvarsministeriet og Aarhus Stift. Rettelser afstedkommet af dialogen med de statslige styrelser, er indarbejdet i det forslag til Kommuneplan 2025, der fremlægges til endelig godkendelse.

Høringssvarene blev præsenteret på et temamøde for byrådet den 23. september 2025.

Høringssvar fra høringsportalen kan ses i sin fulde længde via linket i bilag 1.

Høringssvar fra Randers Kommunes andre forvaltninger og staten er i bilag 2.

Høring

I høringsperioden er der indkommet 110 høringssvar, hovedsageligt vedrørende følgende emner:

- Indsigelser fra statslige styrelser
- Ønsker til nye arealudlæg, fortætning og/eller ændringer af eksisterende kommuneplanrammer
- Ønsker til nye landsbyafgrænsninger
- Ønsker til ændringer i detailhandelsstrukturen
- Ønsker til revurderinger af udpegninger for bevaringsværdige bygninger
- Generelle bemærkninger

Alle høringssvar er behandlet i et høringsnotat, hvor der er lavet et resume af høringssvarene grupperet efter emne og en tilhørende vurdering af høringssvarene, samt forvaltningens anbefaling af, hvad der beslutes i forhold til høringssvarene. Forvaltningens forslag til besvarelse af indkomne høringssvar er i bilag 3.

Forvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2025, indarbejdes mindre ændringer og tilføjelser, der ikke medfører behov for for-debat, miljøvurdering eller supplerende høring.

De rettelser, der er indarbejdet i det endelige forslag til Kommuneplan 2025, kan ses af forandringsrapporten i bilag 4. Samtidig kan det færdige forslag til Kommuneplan 2025 læses i sin helhed i bilag 5 samt digitalt via link i bilag 6.

I det følgende gennemgås høringssvarene og forvaltningens anbefaling til håndtering af disse i hovedtræk.

Styrelsernes bemærkninger

På baggrund af forhandling/dialog med de styrelser der er statslig myndighed på kommuneplanlægningen, er der blevet aftalt en række tilføjelser og ændringer til Kommuneplanen som forudsætning for, at Styrelsen ikke nedlægger veto mod

planforslaget.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har blandt andet stillet krav om, at der igangsættes udarbejdelse af en ny landskabsanalyse, som forholder sig til både bevaringsværdige- og større sammenhængende landskaber ved at indarbejde retningslinjer og udpegninger på kort i kommuneplanen. Landskabsanalysen skal udarbejdes efter effektivering af den grønne trepart, enten som et tillæg til Kommuneplan 2025 eller som en del af Kommuneplanrevision 2029.

Banedanmark har indsendt en indsigelse med ønske om, at arbejdspladsarealer omkring jernbanestrækningen, tildeles en kommuneplanramme, som udlægger dem til tekniske anlæg. Rammerne ønskes suppleret med en beskrivelse af, at arealet i perioder må forventes at påvirke omkringliggende arealer med støj i forbindelse med vedligehold af jernbanen.

Miljøstyrelsen, Energistyrelsen, Energinet og Forsvarsministeriet har indsendt ændringsforslag til konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

Flere af de statslige indsigelser indeholder oplysninger om redaktionelle fejl og mangler, som ikke har indsigelseskarakter.

Forvaltningens behandling af indsigelser fra statslige styrelser findes i det samlede høringsnotat i bilag 3.

Høringssvar om ønsker til nye arealudlæg og fortætning i eksisterende byzone

Der er indsendt flere ønsker om indarbejdelse af nye arealer til bolig og erhverv i kommuneplanen.

Forvaltningen anbefaler ikke, at der indarbejdes yderligere kommuneplanrammer inden vedtagelse af Kommuneplan 2025. Årsagen hertil er, at yderligere arealer til byudvikling i Kommuneplanen vil udskyde den endelige vedtagelse væsentligt, da det forudsætter udarbejdelse af ny miljørapport og høring. Samtidig skal der tages stilling til, om- eller hvilke eksisterende rammeudlæg, der skal udgå til fordel for de nye ønsker.

Ifølge planloven § 11a, stk. 7 kan kommunalbestyrelsen kun udlægge nye arealer til byzoner, hvis det kan dokumenteres, at der findes et behov, som overstiger restrummeligheden, i allerede eksisterende kommuneplanrammer. Det er en forudsætning, at der redegøres ved anvendelse af erhvervsministeriets fastlagte metode, jf. § 11a, stk. 13 i planloven.

I forslag til Kommuneplan 2025 fremgår forvaltningens beregning for behov for fremtidig byvækst samt opgørelse over restrummelighed i allerede eksisterende rammer. Opgørelsen fremgår af kommuneplanens retningslinje for byvækst.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje for byvækst, at der findes restrummelighed, som ikke er rammelagt, på i alt 368 boligenheder. Det fremgår samtidig, at restrummeligheden forventes anvendt i forbindelse med realisering af Flodbyen.

Der findes derfor ikke restrummelighed til at udlægge yderligere bolig- eller erhvervsrammer i forbindelse med kommuneplanrevision 2025.

Forvaltningen har screenet de fremsendte byudviklingsønsker ift. planlægningsmæssige bindinger og anbefaler på den baggrund, at der udpeges nye arealer til perspektivområder – det vil sige potentielle fremtidige byzonearealer – i Kommuneplan 2025.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en samlet plan for, hvordan og hvor Randers Kommune skal vokste i fremtiden. Det anbefales, at alle ubebyggede kommuneplanrammer, ikke anvendte rammer, samt udlagte perspektivarealer revideres som et tematillæg til Kommuneplan 2025 med henblik på opfyldelse, af de strategiske målsætninger i hvidbogen for Fremtidens Randers.

Alternativt vil arealudlæggene først revideres ved udarbejdelse af Kommuneplan 2029.

Det skal bemærkes, at der er indsendt ønsker, hvor forvaltningen ikke anbefaler, at de indgår i den forslåede temarevision, under hensyn til, at der findes bindinger på ejendommene, som i planlovsmæssig forstand, vægtes tungere end hensynet til byvækst.

Helsted forespørgsel om fortætning

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025 har Birch Ejendomme indsendt et høringssvar vedrørende et areal nord for Nordskellet.

Forvaltningen har været i dialog med Birch Ejendomme igennem en længere periode om det pågældende areal. Ansøger har endnu ikke kunne præsentere et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Der er derfor behov for politisk stillingtagen for at komme videre i sagen.

Høringssvaret behandles derfor i et særskilt punkt på nærværende dagsorden.

Høringssvar med ønsker om udvidelse af landsbyafgrænsninger

Der er indsendt ni ønsker, om udvidelse af landsbyafgrænsninger i kommuneplanen.

Samlet set, er det forvaltningens anbefaling, at landsbyafgrænsningerne fastholdes, som vist i forslag til Kommuneplan 2025.

Jf. Planlovens § 5c og d skal kommuneplanen indeholde en strategisk planlægning, der sammenhængende tager stilling til muligheder for udvikling af landsbyer. Randers Kommune har allerede udarbejdet og vedtaget en sådan plan i 2011, som er indarbejdet i kommuneplanen. Det betyder, at de gældende landsbyafgrænsninger, først kan revideres, når det er politisk besluttet at igangsætte udarbejdelse af en ny samlet strategisk plan for alle landsbyerne i kommunen.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en ny samlet strategisk plan for, hvordan landsbyerne i Randers Kommune skal udvikles i fremtiden. Det anbefales derfor, at der igangsættes et tematillæg til Kommuneplan 2025 med henblik på opfyldelse af de strategiske målsætninger i hvidbogen for Fremtidens Randers samt de lovmæssige krav, der findes i planloven for landsbyplanlægning. Alternativt vil landsbyafgrænsningerne først kunne revideres ved udarbejdelse af Kommuneplan 2029.

Det skal bemærkes, at forvaltningen ikke har taget stilling til om de konkrete forespørgsler indsendt i forbindelse med offentliggørelse af Kommuneplan 2025, kan imødekommes ved udarbejdelse af en ny samlet strategisk plan for landsbyerne i kommunen.

Lem

I modsætning til de indkomne ønsker for udvidelse af landsbyafgrænsningerne, er der indkommet tre indsigelser, hvor der specifikt fremgår et ønske om fastholdelse af landsbyafgrænsningen for Lem. Af indsigelserne fremgår det, at der i forvejen findes tilstrækkeligt med byggemuligheder, til at dække den fremtidig efterspørgsel, inden for den allerede eksisterende afgrænsning. Borgerne bemærker i den forbindelse, at et lignende projekt er blevet afvist med gældende lokalplan, som begrundelse.

På baggrund af et konkret ønske, besluttede byrådet den 18. december 2023 at igangsætte planlægning for det ovennævnte areal, hvorfor kommuneplanramme 5.14.B.1 fastholdes i kommuneplanen.

Forvaltningen har tidligere i samme sag indstillet til, at planlægningen ikke burde igangsættes. Forvaltningen har i den forbindelse informeret byrådet om, at det vurderes, at der ikke findes saglige hensyn, som kan begrunde den ønskede udvidelse. Forvaltningen skal i den forbindelse gøre byrådet opmærksom på, at hvis sagen påklages, er der en betragtelig risiko for, at Planklagenævnet ophæver kommuneplanrammen.

Høringssvar vedrørende bevaringsværdier

Der er indkommet ti høringssvar, angående bygninger udpeget som bevaringsværdig. Af høringssvarene fremgår et generelt ønske om en uddybende begrundelse for udpegningen, samt en redegørelse for eventuelle begrænsninger, der kan påvirke ejendommenes anvendelse og værdi.

Jf. planloven kapitel 4 skal kommunerne sikre kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder udpege bevaringsværdige bygninger i deres kommuneplaner. Dette gøres for at beskytte kulturhistoriske værdier og sikre, at de værdifulde bygninger bevares for eftertiden.

En bygning kan udpeges som bevaringsværdig, hvis den har særlige udvendige arkitektoniske, byggetekniske eller kulturhistoriske kvaliteter. Dette kan f.eks. være et hus med en særlig byggestil, en bygning med historisk betydning eller et hus der er karakteristisk for et bestemt område.

Udpegningen som bevaringsværdig er et vigtigt skridt i retning af at bevare bygningers oprindelige udtryk og karakter. Optagelse i kommuneplanen som bevaringsværdig har den konsekvens, at bygningen ikke kan nedrives, uden

forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen. Hjemmel til bygningsregulerende bestemmelser for bebyggelsens ydre, opnås gennem lokalplanplanlægning.

Der findes ikke en lokalplan for ejendommene på nuværende tidspunkt, hvorfor der ikke er bygningsregulerende bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

Forvaltningen i Randers Kommune har anvendt den anerkendte SAVE-metode, som grundlag for de udpegninger, der fremgår af forslag til Kommuneplan 2025. SAVE-metoden anvendes sådan, at bygninger vurderes ud fra en skala på 1 til 9.

SAVE-metoden bygger på fem forskellige parametre:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Bevaringsværdien bygger på det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand.

Du kan læse mere om metoden i kommuneplanen, under retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen anbefaler samlet set at to ud af ti ønsker om revurdering, kan imødekommes.

Detailhandel

Der er indkommet flere høringssvar med bemærkninger til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

De indkomne bemærkninger er enten i strid med detailhandelsanalysen fra 2022, planloven detailhandelsbestemmelser eller i strid med tidligere byrådsbeslutninger og dermed forudsætningerne for planlægningen. Forvaltningen anbefaler derfor samlet set, at der ikke sker ændringer i detailhandelsstruktur, rammer eller retningslinjer for detailhandel.

Høringssvar med generelle bemærkninger og infrastruktur

Der er indsendt flere høringssvar med forslag til justeringer af retningslinjer, som forvaltningen anbefaler indarbejdes i kommuneplanen. Der er fremsendt en række høringssvar med generelle bemærkninger til kommuneplanforslaget, hvor der ikke henvises direkte til et konkret areal eller hvor forholdene ikke reguleres af kommuneplanen.

Forvaltningen anbefaler, at høringssvarene ikke leder til ændringer i Kommuneplanen, men at flere af bemærkningerne tages videre til den fremtidige detailplanlægning.

Forvaltningens anbefaling til tekniske rettelser og præciseringer

Forvaltningen har ved gennemgang af forslag til Kommuneplan 2025 og via interne henvendelser fundet en række forhold, der bør rettes og/eller præciseres. Det drejer sig både om præciseringer af tekst i retningslinjer og rammer, samt tilretninger af geometrier for rammeområder. Der er tale om tilretninger, der ikke har indflydelse på det planlægningsmæssige indhold i kommuneplanen.

Anbefaling til ændringer i Kommuneplan 2025

Forvaltningens anbefalinger til konkrete ændringer i Kommuneplan 2025 fremgår af høringsnotat, som er vedlagt dagsordenen og fremgår af bilag 3.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljørapport, der har været i høring samtidig med planforslaget. Miljørapporten kan læse i bilag 7. Der er ikke indkommet bemærkninger med direkte henvisning til miljørapporten. Bemærkninger til den samlede planlægning er inddraget i den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering.

Sammenfattende redegørelse

Ved den endelige godkendelse eller vedtagelse af planen skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Forvaltningen har udarbejdet den sammenfattende redegørelse, som er i bilag 8. Redegørelsen offentliggøres sammen med Kommuneplan 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 - Dokument med link til høringsportalen

Bilag 2 - Høringssvar fra RK forvaltninger og staten

Bilag 3 - Høringsnotat

Bilag 4 - Forandringsrapport med ændringer i forslag til endelig vedtagelse

Bilag 5 - Kommuneplan 2025 forslag til endelig vedtagelse

Bilag 6 - Link til den digitale Kommuneplan 2025

Bilag 7 - Miljørapport - Kommuneplan 2025

Bilag 8 - Sammenfattende redegørelse - Kommuneplan 2025

Inhabilitetsvurdering - EPU-medlemmers deltagelse i arrangement

Punkt 106: Byudvikling nord for Nordskellet - behandling af høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025

01.02.05-G01-2026-23

Resumé

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025 har Birch Ejendomme indsendt et høringssvar vedrørende et areal nord for Nordskellet.

Forvaltningen har været i dialog med Birch Ejendomme igennem en længere periode, om det pågældende areal. Ansøger har endnu ikke kunne præsentere et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Sagens lægges derfor frem til principiel stillingtagen, da der er tale om et ønske om en væsentlig ændring af Kommuneplanen.

I denne sag skal høringssvaret, til forslag til Kommuneplan 2025 derfor behandles. Høringssvaret omhandler fordelingen af boligtyper, boligantal for området og grundstørrelser.

Forvaltningen anbefaler ikke, at høringssvaret imødekommes, da det vil begrænse muligheden for at udlægge andre nye boliggrammer eller betyde, at allerede eksisterende boliggrammer ville skulle tages ud af Kommuneplanen.

Indstilling

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

1. at høringssvaret ikke imødekommes, og at Kommuneplanen dermed fastholdes for rammeområderne 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.R.13.

Beslutning

Claus Berggren, Anders Henrik Jensen, Steen Bundgaard og Daniel Madie blev med 1 stemmer for og 4 stemmer imod ikke vurderet inhabil, jf. vedlagte notat. Karen Lagoni og Mogens Nyholm undlod at stemme. For inhabilitet stemte Peter Møller Kjeldsen

1. at indstilles forkastet med 3 stemmer for og 4 stemmer imod. For stemte Karen Lagoni, Peter Møller Kjeldsen og Mogens Nyholm.

Claus Berggren stillede følgende ændringsforslag:

Venstre foreslår at imødekomme høringssvaret indsendt af Birch Ejendomme med det foreslåede antal boligenheder og anmoder forvaltningen om at igangsætte ny planlægning på den baggrund, idet der samtidig skal nedsættes en politisk følgegruppe, som inddrages i bearbejdningen af planen for Helsted forud for høring af lokalplanen, herunder i forhold til arkitektoniske valg og planens opbygning. Igangsætningssag forelægges udvalget.

Udvalget bemærker samtidig, at man ønsker flere fremspring mellem rækkehusene, således at rækkehusene fremstår med variation.

Forslaget indstilles godkendt med 4 stemmer for og 3 stemmer imod. Imod stemte Karen Lagoni, Peter Møller Kjeldsen og Mogens Nyholm.

Sagsfremstilling

Byrådet har d. 28. april 2025 godkendt forslag til Kommuneplan 2025. Forslaget har været i offentlig høring og udover de høringssvar, der er behandlet i foregående sag, er der kommet et høringssvar fra Birch Ejendomme vedrørende arealet nord for Nordskellet.

Denne sag vedrører behandling af det specifikke høringssvar. Birch Ejendomme har haft et ønske om at få behandlet projektet politisk, da der har været dialog om boligfordeling og -antal, uden at ansøger er kommet frem til et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Der er derfor behov for politisk stillingtagen for at komme videre i sagen.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at Birch Ejendommens ønsker imødekommes, for hvad angår:

- En forøgelse af antal boligenheder inden for rammerne.
- En ændring i kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser.

Projektforslaget indeholder flere forhold, som forvaltningen er positivt indstillet overfor at arbejde videre med. Birch Ejendomme har f.eks. udarbejdet et forslag til en overordnet struktur for området, hvor den rekreative kommuneplanramme revideres, så den placeres midt i området som en øst-vestgående korridor. Derudover foreslås en dagligvarebutik, placeret på hjørnet mellem Nordskellet og Højmarksvej, samt areal til offentlige formål i områdets etape 4.

Det har ikke været muligt at indarbejde rammeændringerne i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2025 pga. timing af projektet. En ændring af rammernes udformning og placering som foreslået, kan derfor kun ske med et kommuneplantillæg. Forvaltningen vurderer, at ændringerne er så væsentlige, at de ikke vil kunne indarbejdes i Kommuneplan 2025 inden endelig vedtagelse, medmindre der udsendes fornyet høring og udarbejdes ny miljørapport.

Forvaltningen finder dog ingen saglige hensyn, som kan begrunde, at der gives mulighed for flere boligenheder i kommuneplanrammerne, end der allerede er redegjort for i Kommuneplanen. Det samme gør sig gældende for ønsker om fravigelse af Kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser.

Nedenfor fremgår forvaltningens vurdering af Birch Ejendommens ønske om at øge det mulige boligantal med 111 boligenheder i de pågældende kommuneplanrammer.

Resume af høringssvar

Birch Ejendomme har fremsendt et høringssvar vedrørende forslag til ændringer i kommuneplanrammerne 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.R.13.

Af høringsbrevet fremgår det, at Birch Ejendomme ønsker, at ovennævnte kommuneplanrammer revideres, så der gives mulighed for at etablere flere boligenheder på arealerne. Konkret ønskes der tæt-lav boligbebyggelse i den sydlige ramme, mens området nord for ønskes anvendt til åben-lav boligbebyggelse.

De anfører, at Kommuneplan 2025 ændrer de tidligere aftalte forudsætninger for udviklingen af boligområdet. Ifølge Birch Ejendomme matcher deres projekt en efterspørgsel, især blandt seniorer, enlige og unge familier. Birch Ejendommen har som argumentation medsendt deres egen markedsanalyse. Denne viser blandt andet, at 80 % af lejerne i deres ejendomme kommer fra Randers Kommune. Derudover fremføres det i markedsanalysen, at tæt-lav bebyggelse understøtter flyttekæder og et varieret boligudbud.

I markedsanalysen beskrives det også, at flere og flere efterspørger tæt-lav boliger som rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse.

Herudover foreslår Birch Ejendomme en grundstørrelse på minimum 250 m² pr. enhed, inklusiv andel af fælles friarealer for tæt-lav bebyggelse.

For åben lav bebyggelse foreslår Birch Ejendomme grundstørrelser på minimum 700 m² til traditionelle parcelhuse og minimum 500 m² for kompakthusgrunde.

I høringssvaret er der, ud over markedsanalysen, vedlagt skitseprojekt og landskabsanalyse, naturgrundlag, vandnotat, miljønotat og referenceprojekter. Høringssvaret er vedlagt, som bilag 1.

Faktiske forhold

Høringssvaret vedrører et område, der i kommuneplanen er rammelagt til boligformål og rekreative formål.

I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan nr. 654, for den første etape, den 2. marts 2020, blev der udarbejdet en helhedsplan for de i alt fire etaper nord for Nordskellet. Helhedsplanen er vedlagt som bilag 2.

Høringssvaret vedrører det, der svarer til etape 2 og 3 i området.

Helhedsplanen beskriver boligtyper og boligantal i etaperne. I planlægningen for den første etape blev der opført en større andel af tæt-lav boligbebyggelser imod, at de kommende tre etaper skulle flere åben-lav boliger. Dette har dannet grundlag for den indledende dialog med Birch Ejendomme.

Etape 1 er fuldt udbygget (139 rækkehuse opført af Birch Ejendomme samt 31 parcelhuse). Restrummeligheden i forslag til Kommuneplan 2025 for etape 2 og 3 er følgende:

- Etape 2 - ramme 1.06.B.23: 80 boliger (åben-lav og maks. 30 % tæt-lav)
- Etape 3 - ramme 1.06.B.24: 79 boliger (åben-lav)

Birch Ejendomme ønsker, at der i ramme 1.06.B.23 skal kunne etableres 190 tæt-lav boliger og i ramme 1.06.B.24 80 åben-lav boliger. Det er 111 flere boliger, end der er udlagt i Kommuneplan 2025.

Beregningsmetoden og fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse er ændret i forslag til Kommuneplan 2025. For de kommuneplanlagte boligområder, der ikke er lokalplanlagt, er boligantal beregnet ud fra følgende:

Rummeligheden for boliger beregnes ud fra arealets størrelse sammenholdt med en faktor på 70 % åben-lav og 30 % tæt-lav, herunder 5 åben-lav boliger/pr. hektar og 20 tæt-lav boliger/pr. hektar.

Beregningsmodellen bygger på et studie af antallet af boliger i en lang række nyere boligområder i Randers Kommune, der både rummer åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse. Samtidig er der taget højde for, at håndtering af regnvand i stigende grad skal ske på terræn og inden for de enkelte rammeområder. Restrummeligheden i arealer, som er omfattet af helhedsplaner eller lignende, er estimeret ud fra disse.

Restrummelighed

Ifølge planloven § 11a, stk. 7 kan kommunalbestyrelsen kun udlægge nye arealer til byzoner, hvis det kan dokumenteres, at der findes et behov, som overstiger restrummeligheden, i allerede eksisterende kommuneplanrammer. Det er en forudsætning, at der redegøres ved anvendelse af erhvervsministeriets fastlagte metode, jf. § 11a, stk. 13 i samme lov.

En ændret anvendelse, som forespurgt, vil medføre, at det bliver muligt at planlægge for flere boligenheder, end der er redegjort for i Kommuneplan 2025.

Konsekvenserne ved at imødekomme Birch Ejendommens ønske er, at byrådet begrænser sine muligheder for fremtidig udvikling andre steder i Kommunen. I forbindelse med offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 2025 er der indsendt 17 forskellige ønsker om nye boligudlæg. Alle forslag er behandlet ens og er afvist ud fra en forudsætning om, at udviklingen i Flodbyen prioriteres højest i nærværende planperiode.

Som alternativ kan der omfordeles restrummelighed ved at tage en eksisterende boligramme ud eller reducere i rammen og udlægge arealet til potentiel fremtid byzone. Hvis det ansøgte projekt skal kunne realiseres, skal der udtages restrummelighed svarende til 111 boliger et andet sted i Kommunen. I nedenstående tabel ses rammer, som endnu ikke er lokalplanlagte. Rammerne ville derfor kunne komme i spil til omfordeling. Såfremt en eksisterende ramme udtages, vil grundejer miste retten til at få udarbejdet lokalplan for arealet inden for den næste planperiode. En eventuel omfordeling af restrummelighed vil skulle ske i forbindelse med et tillæg til Kommuneplanen.

I Kommuneplan 2025 fremgår forvaltningens beregning for behov for fremtidig byvækst, samt opgørelse over restrummelighed i allerede eksisterende rammer. Det fremgår af Kommuneplanens retningslinje for byvækst, at der findes restrummelighed, som endnu ikke er rammelagt svarende til 368 boligenheder. Det fremgår samtidig, at restrummeligheden forventes anvendt i forbindelse med den løbende realisering af Flodbyen. Derfor er der ikke nogen reel restrummelighed til at imødekomme de 111 ekstra boligenheder, som ønskes indenfor den nuværende ramme. Hvorfor det vil betyde, at der skal tages udlæg ud i f.eks. Flodbyen, Langå eller et andet sted i kommunen for at imødekomme ønsket.

Ramme	Restrummelighed	Status
Højmarksvej etape 4 (1.06.B.25)	102	Udgør fjerde etape af området nord for Nordskellet og indgår i helhedsplanen for området. Rammerne for etape 2, 3 og 4 indeholder rækkefølgebestemmelser, så etape 4 først kan udbygges

		efter etape 2 og 3 er udbygget.
Vest for Rosenholmvej (1.08.B.13)	180	Rammen indeholder rækkefølgebestemmelser om, at området ikke kan udbygges, før der er sket en videreføring af Ringboulevarden.
Nord for Grønhøj (3.01.B.11)	130	Indledende dialog vedr. lokalplan pågår.
Nord for Åbrovej (3.01.B.12)	138	Ny ramme udelagt i Kommuneplan 2025.

Grundstørrelser

Kommuneplanen indeholder generelle rammer for grundstørrelser. Som udgangspunkt skal tæt-lav boligbebyggelse udstykkes med en grundstørrelse på minimum 500 m². Dog kan der, ved lokalplanlægning og en konkret vurdering, gives mulighed for mindre grundstørrelser. Dette er kun muligt, når de generelle rammer følges i forhold til bebyggelsesprocent for fællesarealer, så der sikres en bebyggelsesplan med kvalitet.

Parcelhusgrunde til åben-lav boligbebyggelse skal, ifølge kommuneplanens generelle rammer, være mellem 700-1400 m². Dog gør forvaltningen opmærksom på, at der kan være lokale forhold, som eksempelvis et kuperet terræn, hvor det, af hensyn til husenes placering, kan være nødvendigt at planlægge for grunde større end 700 m².

Samlet vurdering

Forvaltningen anbefaler ikke, at høringssvaret leder til ændringer af Kommuneplanen.

I vurderingen har forvaltningen lagt afgørende vægt på, at der allerede findes tilstrækkelig med byggemuligheder i allerede eksisterende kommuneplanrammer, som dækker den forventede fremtidige efterspørgsel.

Hertil har forvaltningen lagt vægt på, at byrådet tidligere har prioriteret andre udlæg af nye boliger andre steder i Kommunen, hvorfor der ikke kan redegøres for yderligere fortætning af de pågældende kommuneplanrammer.

Forvaltning har hertil vurderet, at det bør fastholdes, at maks. 30 % af rammeområde 1.06.B.23 kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Det er forvaltningens vurdering, at en fordeling på 30 % tæt-lav og 70 % åben-lav boligbebyggelse fordelt på areal, giver et differentieret boligområde. Fordelingen vurderes at give en passende sammensætning, hvor der fortsat er plads til private haver og fælles opholdsarealer. Det bemærkes i den sammenhæng, at Birch Ejendomme selv påpeger behovet for en blandet boligsammensætning, men samtidig fremstår projektforslaget opdelt, så tæt-lav og åben-lav bebyggelse placeres i hvert sit rammeområde – adskilt af en rekreativ ramme.

Det er samtidig forvaltningens opfattelse, at hvis der alene planlægges for tæt-lav boligbebyggelse i hele det ene rammeområde, med mulighed for at opføre 190 tæt-lav boligenheder, vurderes området at fremstå med mangel på variation. Forvaltningen har i forbindelse med dialog med Birch Ejendomme opfordret til at variere områdets boligtyper i højere grad, eksempelvis ved at indføre klyngehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse el. lign., men dette er ikke imødekommet i tilstrækkelig grad. Igennem planlægningen kan ejerformer ikke bestemmes. Det er forvaltningens erfaring, at hvis Birch Ejendomme opfører projektet, som ønsket, vil der med al sandsynlighed blive tale om lejeboliger. Dertil skal forvaltningen bemærke, at der i etape 1 allerede findes 139 lejeboliger.

Kapaciteten på dagtilbudsområdet beregnes ud fra boligprogrammet. Det seneste boligprogram tager udgangspunkt i et samlet antal på 143 boliger for rammeområde 1.06.B.23 og 1.06.B.24. Hvis der sker en væsentlig større udbygning af området omkring Nordskellet end planlagt i det nuværende boligprogram, så vil efterspørgslen efter dagtilbudspladser stige mere, end den nuværende kapacitetsanalyse viser. Dette vil have en betydning for kapaciteten og kan lede til et behov for etablering af en ny daginstitution.

Forvaltningen bemærker, at der i Birch Ejendommens markedsanalyse, udelukkende er undersøgt behovet for tæt-lav boligbebyggelse. Behovet er således ikke sammenholdt med behovet for parcelhuse.

I løbet af 2 år var 28 ud af 31 parcelhusgrunde bebygget i etape 1. Forvaltningen vurderer dermed, at der potentielt fortsat vil være efterspørgsel på parcelhusgrunde i området.

Forvaltningen har ikke praksis for at afvige fra de generelle rammer i forhold til grundstørrelser forbindelse med lokalplanlægning. Af samme grund kan forvaltningen ikke anbefale at ændre i de generelle rammer for grundstørrelser.

Forvaltningen finder derfor samlet set, at ønsket ikke bør imødekommes i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025 - Helsted med bilag

Bilag 2 - Helhedsplan fra Lokalplan nr. 654

Inhabilitetsvurdering - EPU-medlemmers deltagelse i arrangement

Punkt 107: Igangsætning af planlægning for klimatilpasning i Randers Midtby

01.02.05-P16-10-25

Resumé

Randers by er blandt de ti mest udsatte områder i Danmark i forhold til risiko for oversvømmelse. Det er et nationalt krav, at der skal laves en plan for, hvordan vi klimatilpasser byen og sikrer den i fremtiden.

Udviklingsplanen for Flodbyen Randers har udpeget retningen på et overordnet niveau, men der er brug for at gå et spadestik dybere og forankre klimabeskyttelsen gennem klimabåndet i en plan med ophæng i Planloven. Forvaltningen foreslår derfor, at der udarbejdes en rammelokalplan for klimabånd og klimabro i Randers. Planens formål er at beskrive principperne for den klimaløsning, som skal beskytte den eksisterende by og det fremtidige byggeri i Flodbyen. Rammelokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg, og begge planer skal miljøvurderes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægningen sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Peter Møller Kjeldsen stemte imod.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

Østbroen er for klimasikring, men imod forslaget da dette er bygget op omkring Klimabroen. Der findes bedre, billigere og mere adaptive løsninger, som kan tilpasses evt. ændrede behov for klimasikring i fremtiden.

Peter Møller Kjeldsen begærede sagen i byrådet med standsningsret.

Sagsfremstilling

Randers by er blandt de ti mest udsatte områder i Danmark i forhold til risiko for oversvømmelse. Flodbyen ligger i et område, der er i risiko for at blive oversvømmet. For at kunne realisere Flodbyen og beskytte den eksisterende by er det et nationalt krav, at der skal laves en plan for, hvordan vi klimatilpasser byen og sikrer den i fremtiden.

Forvaltningen indstiller derfor, at der igangsættes planlægning for klimatilpasningen. Klimabåndet er en del af Udviklingsplanen for Flodbyen Randers, som byrådet vedtog den 7. september 2020. Klimabåndet er den fælles betegnelse for de forskellige tiltag, der skal beskytte Randers by mod oversvømmelser fra stormflod, havvandstigninger og øget nedbør.

Projektforslaget

Klimabåndet omfatter en strækning fra Justesens Plæne i vest til den kommende klimabro i øst. Klimabroen er samtidig en vigtig brik i at sikre byen og det indre havnebassin mod oversvømmelse. Afgrænsning af projektområdet er vist på bilag 1.

Gennem forskellige landskabelige og tekniske løsninger hæves terrænet langs strækningen til kote 3. Som beskrevet i Udviklingsplanen for Flodbyen, skal der etableres diger, højvandsmur, hård plint, blødt plateau, klimabro samt mobile løsninger - se bilag 2.

Planlægningen for klimaløsningen har til formål:

- at skabe fundamentet for udviklingen af Flodbyen - herunder at give mulighed for fremtidig lokalplanlægning i områder, der i dag er oversvømmelsestruede
- at klimatilpasse Randers by på en god landskabelig og funktionel måde.

Projektet kan ikke rummes indenfor gældende planlægning, derfor skal der udarbejdes et forslag til lokalplan. Lokalplanen udarbejdes som en rammelokalplan, da de enkelte projekter langs klimabåndet endnu ikke er kendte, så som Bolværksgrund, Flodlejet mm. Der er et behov for at sikre en samlet løsning for klimatilpasning, som også skal miljøvurderes samlet.

Dette kan en rammelokalplan være med til at sikre ved at fastlægge principper og skabe sammenhæng mellem planerne. Efterfølgende skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte delområder i takt med at projekterne afklares. Derfor kommer rammelokalplanen kun til at berøre nogle få emner vedrørende den tekniske klimaløsning.

Rammelokalplanen skal som udgangspunkt:

- fastlægge afgrænsning af klimabåndet
- fastlægge koter for klimatilpasning (inkl. etapevis klimatilpasning)
- fastlægge principper for højvandsbeskyttelse: dæmninger/dige/plinte mm.

Flodbyen forventes fuldt udbygget at indeholde ca. 3.000 nye boliger (335.500 m² byggeri) og ca. 7.000 personer. De efterfølgende lokalplaner skal forholde sig til principperne i rammelokalplanen, så der sikres helhed i området.

Nuværende planforhold

Rammelokalplanens område er omfattet af ti eksisterende lokalplaner. Da rammelokalplanen ikke indeholder byggeretsgivende bestemmelser, ophæves der ingen eksisterende lokalplaner som følge af rammelokalplanen.

Forhold til kommuneplanen

Størstedelen af området er i Kommuneplan 2025 udlagt til erhvervsformål. Dette er uændret i forhold til Kommuneplan 2021. Projektområdet omfatter også arealer, der er udlagt rekreation/fritidsformål, centerområde, teknisk anlæg, boligområde samt blandet bolig- og erhverv.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår de eksisterende rammers anvendelse. Derfor skal der udarbejdes et forslag til Tillæg til Kommuneplan 2025. Tillægget har til formål at udlægge tre rammer til tekniske formål. Der udarbejdes en ramme for klimabåndet, en ramme for klimabroen og en ramme for det nordlige havnebassin, inkl. rensbassin. Muligheden for at planlægge for arealer på vand skal afklares i dialog med Kystdirektoratet i forbindelse med planens udarbejdelse.

Der udlægges ikke konkrete rammer til nye boligområder i kommuneplantillægget til rammelokalplanen, da udviklingen af Flodbyen har et langt tidsperspektiv indtil 2075. Etapestart langs nordhavnen er ikke afklaret, og der er en begrænset restrummelighed i Kommuneplan 2025, som skal bruges klogt. Der kan udlægges nye boliggrammer i forbindelse med et tematillæg for byudvikling eller ved kommende revisioner af kommuneplanen.

I Kommuneplan 2025 er der indarbejdet retningslinjer for Flodbyen. Kommuneplanen indeholder øvrige retningslinjer indenfor projektområdet, men disse er ikke i strid med projektet.

Tillægget omfatter nye retningslinjer og revision af de gældende retningslinjer som vedrører:

- den konkrete klimatilpasningsløsning:
 - principper for strømningsveje (inkl. revision af kritiske strømningsveje)
 - principper for bassin i den inderste del af det nordlige havnebassin
- principper for sigtelinjer, forbindelser og passager, hvor det giver mening ifm. klimatilpasning
- principper for landskab ifm. klimatilpasning

Miljøforhold

Planerne er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til Miljøvurderingsloven. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport, som er afgrænset til følgende emner:

- Natur og dyreliv (Natura 2000 og bilag IV-arter)
- Regnvands og -spildevandshåndtering
- Vandkvalitet
- Jordhåndtering
- Trafikstøj
- Landskabelige forhold

Afgrænsningen skal i høring hos berørte myndigheder, og der kan derfor ske ændringer i miljørapportens indhold.

Miljørapporten offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan og forslag til tillæg til Kommuneplan 2025.

Tidsplan

I efteråret 2025 afklares miljøvurderingsemner, konsulenthjælp og evt. behov for tekniske notater.

Et forslag til rammelokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport forventes politisk behandlet i juni 2026 med henblik på vedtagelse i december 2026.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Afgrænsning af rammelokalplan og kommuneplantillæg for klimatilpasning i Randers C

Beskrivelse af klimabånd

Punkt 108: Igangsætning af planlægning for Ladegården, Marienborgvej 8, Randers

01.02.05-G01-2143-24

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af to boliger til udsatte borgere ved bostedet Ladegården på Marienborgvej 8 - 10 i Randers. Ladegården er et bosted for borgere med igangværende misbrug.

Forvaltningen anbefaler, at planen også kommer til at give mulighed for en evt. fremtidig udvidelse, så planen i højere grad er fremtidssikret.

Der har været ansøgt om byggetilladelse til projektet, hvorfor det har været ude i en nabohearing, hvilket afstedkom høringssvar fra nogle naboer. Projektet kan dog ikke indeholdes i den gældende lokalplan og kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan, hvorfor udvalget skal beslutte, om udarbejdelse af plangrundlag skal igangsættes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Social og Arbejdsmarked i Randers Kommune om etablering af to selvstændige boliger som en udvidelse af bostedet Ladegården Marienborgvej 8 - 10 i Randers. Se bilag 1, hvor både placering af de to selvstændige boliger samt et byggefelt til en mulig fremtidig udvidelse fremgår.

Ansøgningen kommer på baggrund af, at byrådet den 26. juni 2023 godkendte socialområdets Boligplan II, der har til formål at øge selvforsyningsgraden, så flere af Randers Kommunes borgere tilbydes en bolig indenfor kommunens egne grænser. Byrådet har i 2023 godkendt en anlægsbevilling på opførsel af to nye boliger ved Ladegården.

Projektområdet omfatter matrikel 483q Randers Markjorder, udgør ca. 0,79 ha, og ligger ved Marienborgvej 8-10, 8920 Randers NØ - se bilag 3. Projektområdet anvendes i dag til bosted for borgere med misbrug. Der er i dag 27 beboere på Ladegården.

Forvaltningen anbefaler, at planen, foruden de to selvstændige boliger, også giver mulighed for en evt. fremtidig udvidelse, så planen i højere grad er fremtidssikret med udvidelsesmuligheder. Forslag til disponering af området findes i bilag 2.

Lokalplanen skal give mulighed for etablering af to nye, fritliggende bo-enheder på ca. 40 m². Det er vigtigt for formålet, at bo-enhederne opføres og placeres som selvstændige, uafhængige enheder, der tilgodeser en minimal kontakt til øvrige beboere og personale, da de skal huse udadreagerende beboere. Det er således også vigtigt, at adgangsforhold så vidt muligt holdes adskilt – både i forhold til den øvrige institution og de to bo-enheder indbyrdes.

Bo-enhederne skal kunne opføres som lette trækonstruktioner med træbeklædning og tagpap. Dette adskiller sig fra det eksisterende Ladegården, som er opført i røde tegl, men lægger sig tæt op ad de syv eksisterende bo-enheder, som ligger på den nordlige del af grunden.

Der er på matriklen et fald i terræn, særligt langs det vestvendte skel ud til Marienborgvej. Her falder terrænet over 13,5 meter med 1-1,5 meter. Bo-enheden, som placeres langs skellet opføres i niveau med gaden og vil derfor delvist kunne ses fra gaden. Langs Marienborgvej er en høj bøgehæk, der i vid udstrækning skjuler Ladegården, der ligger under gadeniveau. Hækken er i dag brudt af en bred metallåge i den sydlige ende af Marienborgvej.

Der har været ansøgt om byggetilladelse til projektet, og en situationsplan har derfor været ude i naboorientering, hvor der er indkommet høringssvar fra bekymrede naboer. I høringssvarene var der bl.a. bekymring for adgangen fra den ene bo-enhed gennem hækken, samt en generel utryghed og bekymring for salg af rusmidler.

Nuværende planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 534, Udvidelse af Regionshospitalet, der udlægger området til offentlige formål, såsom hospital, sundhedsvæsen og lignende. Projektet kan ikke realiseres i henhold til den gældende lokalplan, da denne ikke omfatter muligheden for udvidelser eller tilbygninger til Ladegården. Projektet kræver derfor at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i byzone og er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål og er omfattet af kommuneplanramme nr. 1.02.O6 "Sygehuset" med anvendelse til offentlige og private servicefunktioner såsom institutioner samt boliger og aktiviteter i tilknytning hertil.

Planlægningen for Ladegården er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer med undtagelse af parkeringsnormen, som projektet på nuværende tidspunkt ikke overholder. Det skal afklares i planlægningen, om det er muligt at tilvejebringe de krævede parkeringspladser.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en begrænset udvidelse af Ladegården på to boliger i første omgang. Hvis lokalplanen udnyttes fuldt, vil der kunne etableres op til fem fritliggende boliger, hvilket stadig vurderes at være en begrænset udvidelse i forhold til de nuværende 27 beboere.

Lokalplanen bør derfor udlægge området til bosted med mulighed for en begrænset udvidelse i form af selvstændige boliger og funktioner, der knytter sig til Ladegården.

I forhold til det område som der skal planlægges for, er det vigtigt, at der i planlægningen er fokus på at sikre følgende:

- at hækken langs med Marienborgvej kun gennembrydes, hvor der i dag allerede er en låge
- at der etableres et beplantningsbælte mod de sydlige naboer, hvis byggefelter mod syd udnyttes
- at bygninger og byggefelter placeres, så de i videst muligt omfang tager hensyn til de eksisterende bygninger på grunden
- at regnvand fra de nye bygninger nedsives, så tilstanden i Ladegårdsbækken ikke forringes.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgt situationsplan med byggefelt

Bilag 2 - Illustrationsplan

Bilag 3 - Områdets afgrænsning

Punkt 109: Godkendelse af Forslag til bevarende lokalplan 762 for området ved Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej i Randers.

01.02.05-P16-19-25

Resumé

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et område øst for Tøjhushaven og syd for Udbyhøjvej. Igangsætningen skete på baggrund af et § 14-forbud efter planloven.

På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til Lokalplan 762 - bevarende lokalplan for området ved Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej i Randers. Den nye planlægning skal sikre bevaringsværdierne i området. Lokalplanen skal være en bevarende temalokalplan for bebyggelsens udvendige fremtræden. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende.

Erhvervs- og planudvalget skal beslutte, om forslaget skal sendes i offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 762 godkendes til offentlig høring i fire uger
2. at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 3. april 2025 igangsat udarbejdelse af bevarende lokalplan for bebyggelsen langs med Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej i Randers. Igangsætningen er sket i forlængelse af et §14-forbud efter planloven, som blev besluttet af miljø- og teknikudvalget den 7. januar 2025. Forbuddet blev nedlagt for at hindre nedrivning af den bevaringsværdige beboelsesejendom på Laksegade 15.

Lokalplanområdet afgrænses af Tøjhushaven, Sporbyen og Udbyhøjvej, og er et mindre byområde mellem de større byområder i form af parken 'Tøjhushaven', byområdesområdet 'Sporbyen' og bebyggelsen ud til Udbyhøjvej, som er en større gennemgående vej. Lokalplanområdet omfatter dermed hele byområdet og ikke kun beboelsesejendommen på Laksegade 15. Byområdet er et sammensat og forskelligartet område, der består af blandet bebyggelse i form af alt fra enkeltstående åben-lav bebyggelser over enkeltstående etageejendomme og etageejendomme i karréstruktur til den herskabelige Villa Merkur og de derom beliggende patriciervillaer.

Selvom en del af bebyggelsen i området er udpeget som bevaringsværdigt, så bærer området også præg af enkelte nedrivninger og utilpassede ombygninger. Bydelen er derfor sårbar over for større ændringer, som ikke er tilpasset stedets eksisterende bebyggelse med stilarter, volumen, placering og orientering. Området har oprindeligt haft en mere udflydende afgrænsning og dermed større samhørighed med specielt Sporbyen og bebyggelsen nord for Udbyhøj. Det være sig i form af sammenfald af bygningstypologier og begrønning af områdets ubebyggede arealer. Samhørigheden med de nære omgivelser har nedrivninger og behovet for opførelse af ny bebyggelse med store bygningsvolumener og større parkerings- og manøvrearealer, og uden beplantning, dog sløret.

Forvaltningen har på denne baggrund udarbejdet forslag til Lokalplan 762 - bevarende lokalplan for Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej i Randers, som ses i bilag 1.

Lokalplanforslaget

Planforslaget er en bevarende temalokalplan, der fokuserer på bevaring af bygningernes udvendige fremtræden og samhørigheden med selve byområdet samt de større byområder deromkring. Dens formål er at sikre de arkitektoniske, kulturhistoriske og bymiljø- og bygningsmæssige kvaliteter, samt at disse respekteres i forbindelse med byområdets videre udvikling. En bevarende lokalplan giver nuværende og fremtidige bygningsejere en viden om, hvilke udvendige ændringer der kan foretages på ejendomme inden for området.

Planforslaget omfatter bestemmelser om, at der forud for bygningsændringer af de bevaringsværdige bygninger skal søges om tilladelse, hvilket er muligt, når det omhandler bevaring. En sådan tilladelse vil, jf. planloven, blive håndteret som dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Det betyder, at forvaltningen igennem en ansøgningsproces kan vejlede om de gode eksempler, så der opnås den kvalitet, som er lokalplanens intention og formål.

Med planforslaget er det et ønske at sikre, at der ikke sker yderligere tiltag inden for lokalplanområdet som svækker sammenhøringen både inden for byområdet og udadtil. Planforslaget kan ikke påvirke de ændringer, som ad åre lovligt er sket i området eller i de nære bydele som en del af byens udvikling, men vil til gengæld sikre, at fremadrettede bygningsændringer tilpasser sig bygningernes oprindelige arkitektur, hvorved evt. tidligere ikke tilpassede valg i forbindelse med modernisering ikke videreføres.

For at sikre at eventuel ny bebyggelse inden for lokalplanområdet er tilpasset områdets eksisterende bevaringsværdige bygninger, indarbejdes der i planforslaget bestemmelser, der omhandler valg af materiale, volumen, orientering, byggelinjer/byggefelter. Ligeså opdeles området i delområder for at synliggøre bygningstypologiernes forskellighed ved konkrete bestemmelsesafsnit for hvert delområde.

Planforslaget er ikke byggeretsgivende, hvorfor det er kommuneplanens rammer, der som udgangspunkt er gældende hvad angår anvendelse, opholdsarealer, vejadgang, parkering og lignende. Alt efter fremtidige projekters omfang, kan der blive behov for udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte projekter.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i minimum fire uger, inden det kan vedtages endeligt.

Gældende planlægning

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til etageboligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov. Bygningshøjden er sat til højst 12,5 meter i max 2,5 etager, og der er en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 50% for etageboliger. Med forslag til Kommuneplan 2025, som behandles på nærværende møde, er området ydermere udlagt til åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom i forhold til åben-lav boligbebyggelse.

Området er omfattet af retningslinjer for kulturarv. Bygninger med en bevaringsværdi på 1 - 4 er optaget i kommuneplanen. Registrering for bevaringsværdier opdateres i sammenhæng med nærværende lokalplanforslag. De nuværende og fremtidige bevaringsværdier er vist i lokalplanens redegørelse og i lokalplanens bilag A. Udover ovenstående er en mindre del af området omfattet af retningslinjer for en risikozone i forhold til risikovirkomheder og retningslinjer i forhold til oversvømmelsesrisiko.

Planforslaget vurderes at være i overensstemmelse med og understøtte kommuneplanens rammer og retningslinjer, da bygningernes bevaringsværdi opdateres og sikres med bevarende bestemmelser. I forhold til risikoområderne er vurderingen for alle, at planforslagets formål ikke påvirker eller er påvirket af dem.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

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

Økonomi

Når bygninger er udpegede som bevaringsværdige i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal behandles som en ansøgning om dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 og 20.

Et afslag på dispensation om nedrivning kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Forvaltningen vurderer umiddelbart for bebyggelsen i byområdet, at evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdi, men kan derimod være i forhold til ejendommenes stand, f.eks. manglende vedligehold. Det medfører efter praksis ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive end at anvende den eksisterende bygningsmasse. Det er derfor forvaltningens umiddelbare vurdering, ud fra de foreliggende oplysninger, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig af ejendomme med bevaringsværdige bebyggelse inden for planområdet.

Bilag

Forslag lp762 politisk behandling_web

Punkt 110: Igangsætning af planlægning for et erhvervsområde ved Hadstenvej, Randers Syd

01.02.05-G01-95-22

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgninger fra to virksomheder om ny lokalplanlægning for hver deres ejendom i et erhvervsområde ved Hadstenvej, Randers S.

Den ene virksomhed er allerede omfattet af en gældende lokalplan, mens den anden virksomhed ligger i et område i landzone, som ikke er lokalplanlagt.

Virksomhedernes ønsker kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan og et tillæg til kommuneplanen, hvorfor udvalget skal beslutte, om udarbejdelse af plangrundlag igangsættes.

Ud over de to virksomheders arealer bør tilstødende arealer indlemmes i planlægningen for at skabe et helstøbt område med god adgang til motorvej E45.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet med forvaltningens forslag til udlæg af arealer.

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, den 2. september 2025, punkt 94:

Sagen udsættes til næstkommende møde.

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. Ansøgningerne findes i bilag 1 og 2.

Forvaltningen anbefaler, at planlægning for erhvervsområdet igangsættes, samt at området for den nye lokalplan ud over arealerne for de to ansøgninger, også omfatter andre tilstødende arealer samt en forlængelse af Livøvej. Hermed bliver området en helhed samtidig med at et mindre område, som allerede er udlagt til erhverv i kommuneplanen, kan blive overført til byzone og udviklet med let adgang til motorvej E45.

Kommuneplanen indeholder også en planlagt ny vej, der forlægger Amstrupgårdsvej, så den får en bedre tilslutning til krydset ved Danish Crown og dermed bedre forbindelse til E45. Denne vej bør ligeledes indeholdes i lokalplanen.

Ansøgning – DLF Seeds A/S

Den ene ansøger, DLF Seeds A/S, er en global virksomhed, der behandler, udvikler og sælger græs- og kløverfrø. Virksomheden vækster og ønsker at konsolidere produktionen på et mindre antal fabrikker, hvorfor de har valgt at udvide produktions- og lagerkapaciteten på deres fabrik i Randers. Udvidelsen skal foregå i flere etaper og det forventes, at produktionen med tiden vil udvides til dobbelt størrelse. En øget produktion vil øge trafikmængden til og fra fabrikken. Derudover forudses ikke andre nye miljøbelastninger.

Virksomhedens areal er beliggende i landzone i et område, som endnu ikke er lokalplanlagt. Arealet er i kommuneplanen dels rammelagt som erhvervsområde og dels som rekreativt område, hvorpå der findes tre §3-søer. Virksomheden ønsker

ikke ændring af det rekreative område.

Virksomheden ønsker at udvide de eksisterende fysiske rammer på et areal mod syd, hvor terrænet stiger relativt kraftigt. Der vil derfor skulle terrænreguleres en del.

Ansøgning – Marius Pedersen A/S

Den anden ansøger er Marius Pedersen A/S, som på Hadstenvej 16 driver et affaldshåndteringscenter. Affaldshåndteringen består af sortering, herunder opdeling i specifikke fraktioner, behandling i form af neddeling og rengøring samt klargøring til videre behandling og genanvendelse.

Virksomhedens areal består dels af et område omfattet af gældende Lokalplan 501 for Frederiksdalvej 3. og 4. etape og dels et område beliggende i landzone udenfor lokalplanen.

Virksomheden ønsker at udvide sine aktiviteter til også at omfatte arealet i landzone, matrikel nr. 1ø. Arealet ønskes anvendt til oplag og håndtering af affald i form af sanitet, bygge- og erhvervsaffald, affaldstræ, beton, tegl, haveaffald og muld. Der ønskes også mulighed for opførelse af haller til indendørs oplag og behandling af affald.

Matrikel 1ø er i kommuneplanen omfattet af to rammer – en rekreativ ramme samt en erhvervsramme. De to udlagte områder er opdelt af et beplantningsbælte, der fungerer som ledelinje for bl.a. flagermus. På det rekreative areal er beliggende et område omfattet af §3-beskyttelse. I 2019 blev der inden for det rekreative areal meddelt landzonetilladelse til opfyldning af en tidligere lergrav med jord op til kote 39-40, hvilket efterfølgende er gennemført. Det har medført, at terrænet er ændret voldsomt, fordi det ikke længere følger det omgivende terræn. I den ene ende af grunden er jordtippen stort set i niveau med det omgivende terræn, hvorimod jordtippen i den anden ende af grunden er ca. 10 meter over det omgivende terræn, da det oprindelige terræn hælder forholdsvis meget.

Ansøgningen om etablering af bygninger samt oplags- og behandlingsareal er i ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen for den del af matrikel 1ø, der er udlagt til rekreativt område, men er i overensstemmelse med rammen for erhvervsvirksomhed, som omfatter den resterende del af matriklen. Af ansøgningen fremgår det, at hele det rekreative område ønskes anvendt til erhvervsformål, hvilket indebærer, at beplantningsbæltet fjernes.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for Grøn Struktur og terrænregulering. Det ansøgte kræver derfor udarbejdelse af kommuneplantillæg samt lokalplan.

Ny planlægning – område og anvendelse

Forvaltningen anbefaler, at planlægning for erhvervsområdet igangsættes, samt at området for den nye lokalplan ud over arealerne for de to ansøgninger, også omfatter andre tilstødende arealer samt en forlængelse af Livøvej for at skabe et mere helstøbt erhvervsområde. Hermed bliver området en helhed samtidig med, at et mindre område, som allerede er udlagt til erhverv i kommuneplanen, kan blive overført til byzone og udviklet med let adgang til motorvej E45.

Mod nord ligger desuden et rekreativt grønt område i landzone, som ikke er lokalplanlagt. Området ligger som en bufferzone imellem de to dele af Lokalplan 501. For at skabe en planmæssigt sammenhængende by, bør dette areal overføres til byzone, dog stadig udlagt som grønt rekreativt område.

For at opnå et helstøbt lokalplanområdet, indlemmes den sydligste del af Lokalplan 501, delområde B, i den nye lokalplan, med bestemmelser tilsvarende de nuværende. DHL Seeds' areal længst mod syd bliver også omfattet, ligesom der indlemmes et tilstødende landbrugsareal mod vest, matr.nr. 1v. En del af matr.nr. 1v er rammelagt som erhvervsområde i kommuneplanen, men en stor del af matriklen er endnu ikke rammelagt.

På det grønne rekreative areal, hvor Marius Pedersen A/S ønsker at udvide deres aktiviteter, er det muligt at ændre afgrænsningen af rammen. En del af den rekreative ramme udlægges i stedet til erhverv, mens den rekreative ramme dog samtidig udvides til også at omfatte et eksisterende grønt område på den anden side af Livøvej. Her ligger der en træbevoksning og en § 3-sø, og tilretningen af afgrænsningen vil sikre sammenhængende grønne rekreative arealer til gavn for naturen.

Planlægningen omfatter også en forlængelse af Livøvej samt en del af vejføringen af den planlagte omfartsvej, som skal forbinde Hammelvej med Hadstenvej. De nye vejføringer vil lette adgangen til motorvej E45 fra lokalplanområdet samt

det eksisterende erhvervsområde ved Frederiksdalsvej.

Kortbilag, der viser den ændrede planlægning findes i bilag 3. Kortbilag, der viser de to ansøgende virksomheders arealer er i bilag 4.

Nuværende planforhold

En del af området er omfattet af gældende Lokalplan 501 Frederiksdalvej 3. og 4. etape, som fastsætter områdets anvendelse til erhvervsformål til erhvervstyper som for eksempel industri og større værkstedsvirksomheder samt entreprenør-, lager- samt engrosvirksomheder.

De fremsendte ønsker fra de to virksomheder omfatter bl.a. arealer i landzone udenfor lokalplan. Forvaltningen vurderer, at der vil ske en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne, da nogle af de ansøgte arealer er beliggende i landzone og delvist henligger som opdyrkede landbrugsmarker samt et rekreativt areal. Projekterne kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan, som bl.a. skal sikre, at alle arealerne er overført til byzone.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt hhv. til erhvervsformål 1.10.E.2 *Frederiksdalvej 3. og 4. etape* og 1.10.E.11 *Amstrupgårdsvej* samt rekreative formål 1.10.R.4 *Lergraven Frederiksdalvej* og 1.10.R.5 *Grøn kile ved E45*. En del af området er endnu ikke rammelagt.

Området er omfattet af retningslinjer for § 3, Bilag IV-arter, Lavbund og Grøn struktur.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvad angår:

- omdannelse af en del af ramme 1.10.R.4 fra rekreativt område til erhvervsområde
- omdannelse af en mindre del af 1.10.E.2 til grønt rekreativt område
- udlæg af del af matr.nr. 1v til erhvervsområde

Derfor kræver det ansøgte, at der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg.

Det ansøgte er i øvrigt ikke i overensstemmelse med følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Grøn struktur.

Samt følgende generelle rammer i kommuneplanen:

- Terrænregulering

Vandhåndtering

Der skal indarbejdes et bassin til håndtering af overfladevand, ligesom der skal udlægges en 10 meter bred bufferzone langs Carlsberggrøften, da den er en vigtig del af løsningen af vandhåndtering i området og har brug for plads. Den del af erhvervsrammen, der ligger syd for den planlagte omfartsvej overføres til teknisk anlæg til brug for fremtidig vandhåndtering.

Forvaltningens vurdering og opmærksomhedspunkter

Cirka halvdelen af matrikel 1ø, ejet af Marius Pedersen A/S, er i kommuneplanen udlagt til rekreative formål. Virksomheden ønsker at ændre anvendelse for hele arealet til erhvervsformål. Der er normalt ikke praksis for at nedlægge rekreative områder, medmindre der er en god begrundelse, da Randers Kommune søger at værne om de grønne arealer. Det er dog forvaltningens vurdering, at på visse betingelser vil en del af det rekreative område kunne omdannes til

erhvervsformål uden væsentligt tab af naturkvaliteten i området og samtidig sikre plads til virksomhedens ønskede aktiviteter.

For at bevare en vis naturkvalitet og landskabelig indpasning bør det eksisterende beplantningsbælte bevares og styrkes med en mindre udvidelse i den sydvestlige ende, ligesom § 3-søen med en vis bufferzone bør bevares.

Hvis oplag og bygninger etableres ovenpå den høje jordtip vil det blive synligt fra et større område. Derfor bør jordtippen fjernes så arealets terræn genetableres til den originale terrænkote. Lergraven skal ikke udgraves igen, men den omgivende terrænkote skal genetableres.

For at overholde reglerne om restrummelighed til erhvervsudlæg, kan der ikke udlægges nye erhvervsrammer uden at udtage et tilsvarende areal i en eksisterende erhvervsramme. Forvaltningen anbefaler derfor, at der findes et område af tilsvarende størrelse til udtagning. Et sådant areal findes på Randers Havn, hvor der ligger et stort spulefelt. Spulefeltets areal er udlagt til erhvervsformål selvom det reelt er et teknisk anlæg. Forvaltningen anbefaler derfor, at dette areal i stedet udlægges til teknisk anlæg og at rammen til erhvervsformål flyttes til arealet på Matr.nr. 1v i nærværende lokalplanområde.

Der skal forventeligt laves ny miljøgodkendelse ved større virksomheder og større oplagspladser. Der skal også meddeles byggetilladelse og evt. tilladelse til jordflytning ved nyt byggeri ligesom der skal søges om ophævelse af landbrugspligt ved realisering af lokalplanen.

Principper for planlægningen

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om velbegrundede projekter og at der derfor bør udarbejdes ny lokalplan samt en mindre ændring af kommuneplanen efter følgende principper:

Lokalplanen bør udlægge området til erhvervsformål til industri og større værkstedsvirksomheder og entreprenør-, lager- samt engrosvirksomheder. Lokalplanen bør også udlægge en del af området til rekreative formål samt teknisk anlæg til vandhåndtering.

I forhold til det område som der skal planlægges for, er det vigtigt, at der i planlægningen er fokus på at sikre følgende:

- Terrænregulering begrænses således det naturlige terræn følges bedst muligt
- En del af matr.nr. 1ø bevares som grønt rekreativt areal
- En del af matr.nr. 3a udlægges som grønt rekreativt areal og forsinkelsesbassin
- Terrænet på matr.nr. 1ø genetableres til oprindelig kote, dog uden at udgrave den tidligere lergrav
- De bebyggelsesregulerende bestemmelser overføres fra lokalplan 501, herunder at bygningshøjden fastlægges til maks. 13 meter over terræn
- Mulighed for afskærmende beplantning langs nabo- eller vejskel
- Beplantningsbæltet på matr.nr. 1ø bevares og styrkes
- §3-områder bevares og sikres så vidt muligt med op til 10 meter bufferzoner
- Der udlægges areal til vandhåndtering herunder forsinkelsesbassiner samt en 10 meter bred bufferzone på hver side af Carlsbergbækken

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Hvis en ejendom, der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen, kræve ejendommen overtaget af kommunen.

Da det er grundejerne, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, vil forvaltningen anmode ejerne om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommen, inden forslag til lokalplan vedtages.

Bilag

Bilag 1, DLF Seeds A/S, Anmodning om ny lokalplan_Randers 2023-04-27

Bilag 2, EHJ/Marius Pedersen A/S, Anmodning om igangsætning af ændret planlægning for

Bilag 3 Oversigtskort til igangsætning.

Bilag 4 kort m angivelse af ansøgers areal

Punkt 111: Henstilling og påbud til almen boligorganisation om sammenlægning

03.02.00-G01-1-25

Resumé

Den almene boligorganisation Typografernes Stiftelse er en lille og dermed økonomisk sårbar boligorganisation.

Forvaltningen indstiller, at boligorganisationen skal sammenlægges med en anden boligorganisation.

Såfremt boligorganisationen ikke ønsker dette, indstiller forvaltningen, at kommunen pålægger boligorganisationen dette ved at afsætte ledelsen og indsætte en forretningsfører, der kan gennemføre beslutningen.

Indstilling

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

1. at godkende, at det henstilles til den almene boligorganisation Typografernes Stiftelse, at der på et repræsentantskabsmøde skal træffes beslutning om sammenlægning med en anden boligorganisation
2. at godkende, at der samtidig sendes varsel til boligorganisationen om indsættelse af midlertidig forretningsfører, hvis repræsentantskabet ikke træffer beslutning om sammenlægning.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den almene boligorganisation Typografernes Stiftelse er en lille boligorganisation bestående af én afdeling med 41 boliger. Grundet boligorganisationens størrelse er den særligt sårbar over for store uforudsete udgifter. Forvaltningen har derfor gennem en årrække været opmærksom på boligorganisationen og dens økonomi, og opfordret boligorganisationen til at sammenlægge sig med en anden boligorganisation for at sikre den fremtidige drift.

Ved styringsdialog den 28. august 2025 mellem tilsynet med almene boliger og Typografernes Stiftelse blev tilsynet gjort bekendt med, at boligorganisationens tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 26. august 2025 var henholdsvis 165.142 kr. og 319.837 kr. Boligorganisationens regnskabsår afsluttes ved årets udgang, hvorfor der er risiko for, at boligorganisationen påføres yderligere tab i indeværende regnskabsår.

En boligorganisations dispositionsfond skal dække tab som opstår som følge af lejeledighed og fraflytning. I særlige tilfælde kan dispositionsfonden medvirke til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen i forbindelse med ekstraordinære tab. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 171.174 kr. Dispositionsfonden kan således ikke dække det opståede tab.

Administrator for boligorganisationen er ligeledes stærkt bekymret for boligorganisationens økonomi og mulighed for at fortsætte som selvstændig boligorganisation. De anbefaler derfor, at boligorganisationen lægger sig sammen med en anden boligorganisation.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at det er tvingende nødvendigt, at boligorganisationen sammenlægges med en anden boligorganisation nu for at undgå, at boligorganisationen påføres yderligere tab, som boligorganisationens økonomi ikke kan bære, hvilket i sidste ende kan medføre konkurs.

En boligorganisation kan sammenlægge sig med en anden boligorganisation uden samtykke fra øvrige myndigheder. Det er boligorganisationens repræsentantskab, der som boligorganisationens øverste myndighed skal træffe beslutning om sammenlægning.

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at varsle en afsættelse af repræsentantskab og bestyrelse, såfremt de ikke træffer denne beslutning. Det skyldes, at den økonomiske situation i boligorganisationen er så kritisk, at forvaltningen vurderer, at beslutningen ikke bør udskydes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af en almen boligorganisation. Kommunalbestyrelsen kan også i særlige tilfælde udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens ledelse.

Forvaltningen indstiller derfor, at der sendes en henstilling til repræsentantskabet hos Typografernes Stiftelse om, at repræsentantskabet på et repræsentantskabsmøde træffer beslutning om sammenlægning med en anden boligorganisation.

Forvaltningen indstiller også, at der samtidig sendes et varsel til Typografernes Stiftelse om, at kommunen vil indsætte en midlertidig forretningsfører, der kan træffe beslutning om sammenlægning, såfremt repræsentantskabet ikke træffer beslutning herom.

Indsættelse af midlertidig forretningsfører

Såfremt det bliver nødvendigt at indsætte en midlertidig forretningsfører, skal der udarbejdes et kommissorium. Forvaltningen har udarbejdet et udkast til et kommissorium. Forvaltningen foreslår, at RandersBolig indsættes som midlertidig administrator. RandersBolig har tilkendegivet, at ville påtage sig denne opgave, såfremt det bliver nødvendigt.

Udkast til kommissorium er vedlagt sagen som bilag.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen. Den almene boligorganisation skal selv betale udgifterne til indsættelsen af den midlertidige administration.

Bilag

Redegørelse fra styringsdialog med Typografernes Stiftelse

Udkast til kommissorium

Punkt 112: Udviklingsmuligheder for areal ved Poppelvænget, Fårup

01.02.05-P16-6-22

Resumé

Erhvervs- og planudvalget har efterspurgt orientering om muligheden for at udarbejde lokalplan til boligformål for et areal ved Poppelvænget i Fårup.

Med denne sag orienterer forvaltningen om umiddelbare muligheder og bindinger for udvikling af arealet samt om prioritering af sagen i forhold til øvrige ventende plansager.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forvaltningen arbejder videre med at udbyde de tre byggegrunde på Hasselvænget til salg.
2. at igangsætning af udarbejdelse af forslag til lokalplan for areal ved Poppelvænget afventer efterspørgsel på byggegrundene ved Hasselvænget.

Beslutning

1. at godkendt
2. at forkastet

Steen Bundgaard stillede følgende ændringsforslag:

At igangsætning af udarbejdelse af forslag for areal ved Poppelvænget igangsættes hurtigt muligt, der udarbejdes en arkæologisk udtalelse fra Museum Østjylland hurtigst muligt.

Forslaget blev godkendt.

Sagsfremstilling

I forlængelse af "Udviklingsplan for Fårup" fra 2010 blev der i kommuneplanen udlagt et areal nordøst for Poppelvænget i Fårup med mulighed for udstykning til blandede boliger.

Erhvervs- og planudvalget besluttede på møde den 10. august 2023, i forbindelse med en sag vedrørende "Byggemodning Butikstorvet i Fårup", at forvaltningen skulle lave en screening i forhold til muligheden for at udarbejde lokalplan til boligformål for dette areal.

Stedet og dets umiddelbare bindinger og muligheder

Arealet er på ca. 13.000 m² og, som beskrevet, beliggende nordøst for Poppelvænget. Umiddelbart vil arealet have vejadgang fra Aspevænget, som er beliggende sydøst for arealet. Aspevænget leder i dag ind til et område, som er bebygget med tæt-lav boligbebyggelse.

Nordvest for arealet er Fårup Skov rejst, som kaster en skovbyggelinje over hele arealet, og i arealets nordøstlige kant ligger der et beskyttet dige, som skal respekteres. Desuden er arealet beliggende inden for indvindingsopland til almene vandværker.

I kommuneplanrammen, ramme nr. 4.03.B.5, er der fastlagt en byggelinje parallelt med Poppelvænget, så det sikres, at ny bebyggelse langs vejen følger den eksisterende bebyggelse sydøst for Aspevænget.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at der vil være plads til ca. 10-15 boliger inden for arealet i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Dette skal kvalificeres yderligere, når der i forbindelse med lokalplanlægningen skal udarbejdes en bebyggelsesplan, hvor der bl.a. også skal redegøres for behov for håndtering af regnvand på terræn. I forbindelse med lokalplanlægning vil der desuden skulle ansøges om reduktion af skovbyggelinjen.

Forvaltningen er i øvrigt bekendt med, at der er væsentlige arkæologiske fund i nærområdet, hvilket bl.a. har medført, at byggemodning på et areal mod syd er opgivet, da det ikke er økonomisk rentabelt grundet udgifter til arkæologiske undersøgelser. Der er endnu ikke udarbejdet en arkæologisk udtalelse af Museum Østjylland, men dette skal gøres i forbindelse med lokalplanlægning for arealet.

Salg af grunde i Fårup og generel planlægning for boliger på kommunale arealer

Forvaltningen har det seneste år ikke modtaget forespørgsler på salg af grunde i Fårup, og i skrivende stund (juni 2025) er der én byggegrund til salg i Fårup, udbudt af privat udbyder. Grunden har været udbudt i knapt et år.

Forvaltningen undersøger i øjeblikket om der er noget til hindring for, at tre byggegrunde på Hasselvænget i Fårup kan udbydes, hvilket der er forventning om. De mulige byggegrundes placering kan ses i bilag 2. Derved vil kommunen igen kunne tilbyde byggegrunde i Fårup. Grundet liggetiden på førnævnte udbudte grund, forventes der umiddelbart ikke at være stor efterspørgsel på nye byggegrunde.

Prioritering af lokalplaner

Til orientering har forvaltningen sat planlægning for arealet nordøst for Poppelvænget på lokalplanlisten med en prioritering 2 ud af 3, da bl.a. planlægning for Flodbyen Randers, vedvarende energi, kommunale bosteder, erhvervsområder/virksomheder og højspændingsstation til Energinet samt Grøn Trepert vurderes vigtigere at prioritere højere jf. tidligere politiske beslutninger.

Sagen er sat på efter udvalgets ønske på mødet d. 2. september 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag - oversigtskort med placering

Bilag - Oversigtskort med mulige byggegrunde på Hasselvænget

Punkt 113: Sagsstyringsliste pr. 22. september

00.01.00-P35-29-24

Resumé

Orientering over forventede sager til erhvervs- og planudvalgsmødet den 5. 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 5. november 2025.

Forslag til Lokalplan 738 - Erhvervsområde ved Frederiksdalvej i Haslund
Godkendelse af frasalg af ejendomme i almen boligforening
Medlemskab af Den Vestske Filmpulje
Endelig vedtagelse af aflysning af delområde 1 i Byplanvedtægt 33
Orientering om resultat af Forundersøgelse Hvidemølle – Oplæg til videre forløb
Igangsætning af planlægning for udvidelse af Randers Regnskov
Igangsætning af lokalplan for en festivalplads på Nordre fælle
Udvidelse af planområde, erhvervsområde ved Hadstenvej/Frederiksdalvej

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 114: Lukket: Udbud af fast ejendom

13.06.02-G10-7-21

Punkt 115: Lukket: Udbud af fast ejendom

13.06.02-P27-9-25

Punkt 116: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Punkt 117: 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.