

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 07-02-2019

Mødedato Torsdag d. 07. februar 2019 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Ordning med brug af eksterne erhvervsmæglere.....	3
Anlægsbevilling, vandledning, erhvervsområde Sdr. Borup.....	5
Lokalplan 555 - Boligbebyggelse ved Bojesvej i Vorup. Endelig vedtagelse.....	6
Lokalplan 675 - Nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Endelig vedtagelse.....	9
Forslag til Lokalplan 683 - Erhvervsområde på Europavej ved Fårup, Dermapharm A/S. Vedtagelse	11
Forslag til Lokalplan 684 - Solvarmeanlæg ved Værum og forslag til Tillæg 32 til Kommuneplan 20	13
Igangsætning af ny planlægning ved Dragonparken i Randers.....	15
Forsøg i Randers Midtby 2019.....	18
Lukket.....	20
Lukket.....	21
Lukket.....	22
Sagsstyringsliste pr. 1. februar 2019.....	23
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. februar 2019.....	24

Punkt 11: Ordning med brug af eksterne erhvervsmæglere

13.06.02-G01-3-17

Resume

Forvaltningen evaluerer forsøgsordning med brug af eksterne ejendomsmæglere i forbindelse med salg af erhvervsjord. Ordningen foreslås gjort permanent og udvidet til også at gælde storparceller til boligformål.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at ordningen med brug af eksterne erhvervsmæglere fortsættes indtil videre,
2. at der via erhvervsudviklingspuljen gives en årlig driftsbevilling på 110.000 kr. til annoncering og skiltning.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 18. december 2017 en forsøgsordning omkring brug af eksterne erhvervsmæglere. Ordningen gik dels ud på øget markedsføring samt honorering ved salg af kommunal erhvervsjord i form af 15.000 kr. + 2 pct. af salgssummen ved salg til en af ejendomsmæglerne anvist køber.

Forsøgsordningen har medført eet salg; en grund solgt for ca. 1,5 mio. kr. har udløst et honorar på ca. 45.000 kr.

Derudover har ordningen medført yderligere synlighed af Randers Kommunes erhvervsgrunde. Der er opsat fysiske skilte ved strategiske steder og mæglerne oplyser, at de i gennemsnit for 2018 har ca. 500 internet "hits" pr. grund. Der er naturligvis mange, der har kigget på flere eller alle grundene, så tallet for unikke brugere er markant lavere.

Udover det konkrete salg er det både ejendomsmæglerne og forvaltningens opfattelse, at ordningen har ført til et endnu bedre samarbejde i daglige mellem Randers Kommune og de medvirkende erhvervsmæglere.

Bortset fra udgiften til annoncering, er udgiften til mæglerne resultatafhængig; dvs. den påfører kun kommunen en udgift, hvis der tillige sker et øget salg. Dette, sammenholdt med de afledte effekter i form af synlighed og samarbejde, gør, at forvaltningen anbefaler at ordningen gøres permanent. De medvirkende ejendomsmægler udtrykker alle tilfredshed med ordningen og vil alle gerne fortsætte samarbejdet.

Hidtil har ordningen kun omfattet erhvervsgrunde i løbende udbud; det vil sige grunde, som ikke måtte blive solgt i første budrunde. Forvaltningen foreslår, at ordningen udvides til også at gælde storparceller til boligformål - dog stadig kun grunde, der ikke måtte blive solgt på baggrund af kommunes første og lovpligtige udbud. Dette sikrer, at ejendomsmæglerne ikke betales honorar for de grunde, der populært sagt "sælger sig selv".

For god ordens skyld bemærkes det, at skulle salget blive øget kraftigt, kan det blive nødvendigt at udbyde opgave i henhold til tilbudsloven. I så fald fremlægger forvaltningen en ny sag til konkret stillingtagen.

Økonomi

I 2018 blev der afsat 271.000 kr. til annoncering fordelt på 45.000 kr. til skilte og 226.000 til annoncering og oprettelse i ejendomsmæglerens internetannoncering.

Ønskes ordningen gjort permanent, foreslår forvaltningen, at annonceringsudgiften nedjusteres til 100.000 årligt samt 10.000 til reparation og vedligeholdelse af eksisterende skilte.

Beløbet foreslås finansieret via en permanent nedskrivning af erhvervsudviklingspuljen, der i 2019 er på knap 2,6 mio. kr. før eventuelle overførsler fra 2018.

Udgiften til salær foreslås afholdt via salgsindtægterne; dette foreslås uden budgetmæssige konsekvenser, da udgiften dels forventes at være lille og dels kun realiseres i tilfælde af et øget salg.

Punkt 12: Anlægsbevilling, vandledning, erhvervsområde Sdr. Borup

13.02.00-G01-1-19

Resume

Anlægsbevilling til etablering af overordnet vandforsyning i del af erhvervsområde Sdr. Borup.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der gives en anlægsbevilling på 300.000 kr. finansieret via rammen til byggemodning af erhvervsjord.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Randers Kommune ejer et stort erhvervsområde beliggende syd for landsbyen Sdr. Borup. Området blev byggemodnet i 2009/10. Der blev dog ikke nedlagt hovedforsyningsledninger til vand, da der var uklarhed om forsyningskompetencen. Byrådet traf afgørelse herom den 2. maj 2011 (vedtagelse 11/136). Vandforsyningen blev herefter aldrig etableret; formentlig fordi der på dette tidspunkt ingen interesse var for erhvervsjord.

På nuværende tidspunkt oplever forvaltningen stigende interesse for området, hvorfor det er relevant at etablere vandforsyning til området. Kommunen er ejer og udstykker af området, hvorfor det er kommunens opgave at foretage den overordnede byggemodning, herunder vandforsyning. For så vidt angår vandforsyning, følger dette af Verdo Vand A/S' regulativ, pkt. 4. Udgiften modsvares af en forventet salgsindtægt for jorden, hvor den aktuelle jordpris er fastsat ud fra en forudsætning om, at erhvervsområdet er forsynet med bl.a. vand.

Stikledninger og tilslutningsbidrag betales af de fremtidige grundkøbere.

I den vestligste del af erhvervsområde Sdr. Borup har Byrådet den 10. december 2018 besluttet at arbejde for etablering af "la Pampa". Den aktuelle vandledning skal alene forsyne en del af det østligste område, som uanset planerne om La Pampa forbliver erhvervsområde. Der er således ikke tale om, at der tilføres yderligere udgifter til "la Pampa-området". Vandledningen er ikke tilstrækkelig til at forsyne hele resterhvervsområdet. Såfremt områdets fremtidige udbygning giver anledning til yderligere vandledninger, vil der blive fremlagt særskilt sag herom. Forvaltningen finder det ikke fornuftigt at nedlægge yderligere vandledninger, før der er klarhed over områdets fremtidige disponering; på baggrund af planerne om la Pampa skal der ske en ændret planlægning af området, hvorfor det skønnes hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt alene at nedlægge vandledninger dér, hvor der med sikkerhed også skal være veje i fremtiden.

Det bemærkes, at området ikke er forsynet med en tidssvarende mulighed for internet; forvaltningen er derfor i færd med at undersøge mulighederne og forventer at fremlægge særskilt sag herom i løbet af 2019. Forvaltningen vil samtidig undersøge mulighederne for samgravning og nedlægning af tomrør.

Økonomi

Anlægsudgiften anslås til 300.000 kr. inkl. udgifter til tilsyn.

Beløbet foreslås finansieret via rammen til byggemodning af erhvervsjord, hvor der forud for dagens møde refter 1 mio. kr. Fra 2018 refter en yderligere uforbrugt ramme på ca. 16,5 mio. kr., som forventes overført til 2019.

Bilag

Vandforsyning, Metervej, Etape 1, Oversigtskort

Vandforsyning, Metervej, Etape 1

Punkt 13: Lokalplan 555 - Boligbebyggelse ved Bojesvej i Vorup. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-73-18

Resume

Den 5. november 2018 vedtog økonomiudvalget Forslag til Lokalplan 555 for boligbebyggelse ved Bojesvej i Vorup og Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre 50 boliger i form af 46 rækkehuse og etageboliger i 2-3 etager samt 4 rækkehuse i højst 2 etager med en samlet bebyggelsesprocent på op til 45%.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 11 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 555 og forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Udviklingsudvalget finder det væsentligt, at der anvendes den mest skånsomme funderingsmetode som for eksempel skruefundering.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye deltog som stedfortræder for Henning Nyhuus.

Steen Bundgaard, Mogens Nyholm samt Rikke Schenider begærede sagen i byrådet.

Sagsfremstilling

Den 5. november 2018 vedtog økonomiudvalget Forslag til Lokalplan 555 for boligbebyggelse ved Bojesvej i Vorup og Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene inkl. forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelse er i bilag 1.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre op til 50 boliger i form af 46 rækkehuse og etageboliger i højst 2-3 etager i delområde I og 4 rækkehuse i højst 2 etager i delområde II.

Den samlede byggemulighed er 3.800 m² svarende til en bebyggelsesprocent på højst 45 for området under et. Lokalplanen fastlægger byggefeltet, og bebyggelse må opføres i:

- 2 etager med en maksimal højde på 8 meter.
- 3 etager med en maksimal højde på 10 meter.

Lokalplanområdet ligger i tæt afstand til Gudenåen og Vorup Enge, der er et særligt værdifuldt landskab. Lokalplanens bestemmelser tager derfor særligt hensyn til, at byggeriet skal indpasses til Vorup Enge.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for facadematerialer og tagudformning for at sikre, at ny bebyggelse i videst muligt omfang indgår i en overordnet karakteristisk sammenhæng med omgivelserne og den øvrige bebyggelse omkring

lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsens ydre mure skal opføres i lyse gule, grå eller brune tegl, og at bebyggelsens 3. etage skal fremstå i lettere materialer end de resterende etager. Der skal etableres forskydninger i facaden og tagetagen, så bygningskroppene kommer til at fremstå fremstår opdelte og mindre massive. Lokalplanen fastlægger, at altaner skal opføres som indeliggende eller delvist indeliggende altaner og være en integreret del af arkitekturen.

For at sikre udsigten fra Bojesvej og den bagvedliggende bebyggelse, så skal ny bebyggelse placeres i byggefeltet øst for adgangsvejen. Lokalplanen fastlægger en zone gennem området til friholdelse af bebyggelse, altaner og træer så den visuelle sammenhæng mellem Bojesvej og Gudenådalens bevares. Områdets fælles opholdsareal skal have en lav egnstypisk beplantning, der harmonerer med den omkringliggende natur.

Lokalplanen giver mulighed for, at det eksisterende parcelhus på Bojesvej 42 kan bevares ved at sikre, at rækkehuse kan etableres i etaper. Lokalplanen muliggør, at parcelhusgrunden kan udstykkes til maksimalt 2 rækkehuse.

Lokalplanen fastsætter krav om klimasikring til kote 3. Planen indeholder mulighed for at dispensere for dette, hvis området sikres mod oversvømmelser på anden vis fx. af "Storkeengen" eller af klimabåndet.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2017, der også har været i høring.

Forslag til tillæg 24 til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at:

- Områdets anvendelse ændres fra åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse.
- Etageantallet ændres fra højst 2 til højst 3 etager. Den maksimale højde er uændret i forhold til rammen i Kommuneplan 2017.
- Bebyggelsesprocenten ændres fra højst 50 for den enkelte ejendom til højst 50 procent for området som helhed.

Borgermøde

Forvaltningen har deltaget i et borgermøde den 28. november 2018 i Vorup Huset om planforslagene. Der kom ca. 60 borgere. Borgermødet var arrangeret af borgerne.

Debatten handlede primært om trafikale forhold og bekymring for sætningsskader i forbindelse med nyt byggeri på Bojesvej.

Forvaltningens noter fra borgermødet er i bilag 2.

Høringssvar og forslag til ændringer

Forslag til lokalplan 555 og forslag til tillæg 24 til Kommuneplan 2017 har været i offentlig høring fra den 7. november 2018 til den 5. december 2018.

Der er kommet 11 høringssvar. De samlede høringssvar er i bilag 3.

Høringssvarene er i bilag 4 behandlet i forhold til følgende emner:

A. Arealforbrug

B. Geologiske forhold, sætningsskader og forsikring

C. Trafik

D. Spørgsmål til inhabilitet

E. Teknisk forsyning/ overfladevand

F. Ønsker til ændringer fra ansøger.

Forvaltningen anbefaler, at høringssvarene giver anledning til en række ændringer i lokalplanen ved endelig vedtagelse bl.a. at det sikres, at arealer til klimasikring også kan medregnes som fælles opholdsareal samt så det sikres, at der ikke kan etableres overdækkede garager og carporte vest for udsigtslinjen fra Bojesvej. Ansøger er hørt om denne ændring og ønsker ikke, at der stilles krav om, at der ikke må være garager. Ansøgers høringssvar er i bilag 3.

Det er et ønske fra ansøger, at bebyggelsens 3. etage også kan udføres i tegl. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen bør tage udgangspunkt i det ansøgte projekt, hvor den øverste etage fremstår i et andet "lettere" materiale end tegl, som bidrager til, at bebyggelsen fremstår mindre massiv og bidrager til variation i det arkitektoniske udtryk.

En række høringssvar omhandler risiko for sætningsskader, spørgsmål til forsikring, samt spørgsmål til områdets trafikale forhold.

Forvaltningen har i bilag 4 redegjort for, at der er komplicerede jordbundsforhold og dermed grund til særlig agtpågivenhed ved et kommende byggeprojekt. I forhold til forsikringer, så kan kommunen ikke garantere, at husejere i området får erstattet eventuelle skader. Hvis der opstår skader på nabobebyggelse, så er der tale om et privatretligt forhold, hvor erstatning skal afklares mellem bygherre og naboer.

I forbindelse med en byggesag, så kan kommunen med hjemmel i bygningsreglementet stille krav til bygherre om:

- at bygherre vælger den funderingsmetode, som er mest skånsom ift. nabobebyggelsen og områdets udfordringer med højt grundvand.
- at alle relevante naboer 14 dage forinden skal skriftligt varsles om de forestående funderingsarbejders art og omfang.

I forhold til områdets trafikale forhold, så har Cowi udarbejdet en samlet vurdering af de trafikale forhold i den nordlige del af Vorup. Bebyggelse med 49 boliger forventes at medføre en trafik på ca. 145 ture i døgnet. Til gengæld fjernes tung trafik fra den nuværende virksomhed. Den overordnede konklusion er, at områdets eksisterende vejnet har kapaciteten til at håndtere den fremtidige trafik som følge af byudvikling i Vorup.

Udviklingsudvalget har den 13. december 2018 igangsat, at der skal udarbejdes en samlet trafikplan af de trafikale forhold i Vorup. Det er forvaltningens vurdering, at lokalplan 555 medfører en så begrænset forøgelse af trafikken, at lokalplanen kan vedtages, inden der foreligger en samlet trafikplan.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

Den endelig vedtagelse af planen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om mindre ændringer af kommuneplanen.

Økonomi

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

Bilag

Lokalplan med forslag til ændringer ved endelig vedtagelse

Notat fra borgermøde

Høringssvar

Behandling af høringssvar

Præsentation til udviklingsudvalget

Punkt 14: Lokalplan 675 - Nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-61-18

Resume

Den 25. oktober 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 675 for et nyt sognehus til Sct. Peders kirke.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Sognehuset placeres i skrænten mellem kirken og Fabersvej. Overgangen mellem taget på det nye sognehus og Fabersvej anlægges uden væsentlige niveauforskelle, hvilket muliggør etablering af et offentlig tilgængeligt grønt areal på taget. Forslaget indeholder bevarende bestemmelser for områdets træer og præstebolig.

Forslag har været i offentlig høring, og der er kommet 2 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller udviklingsrådet,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 675 vedtages endeligt med de nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Den 25. oktober 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 675 for et nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Planforslaget inkl. forvaltningens forslag til ændringer ved endelig vedtagelse kan ses i bilag 1.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at etablere et nyt sognehus til Sct. Peders Kirke. Lokalplanen sikrer yderligere et byggefelt til udvidelse af sognehuset til Sct. Peders Kirke. Sognehuset underordner sig omgivelserne og placeres så det ikke tager udsigten fra naboerne mod nord.

Lokalplanforslaget omfatter et areal på ca. 0,7 hektar, der ligger vest for Mariagervej og syd for Fabersvej. Området er ejet af Sct. Peders Sogn og bliver brugt til kirkegang, konfirmandforberedelser, fællesspisning, møder, administration samt præstebolig og parkering.

Lokalplanforslaget udlægger området til offentlige/kirkelige formål med mulighed for etablering af nyt sognehus. Ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning, placeres det nye sognehus i terrænspringet mellem kirkens forplads og Fabersvej. Byggefeltet rummer sognehus-bebyggelse samt mulighed for eventuelle udvidelser. Sct. Peders Sogn ønsker at samle alle funktioner i det nye sognehus. For at sikre en langsigtet udvikling, skal et af de store karakteristiske træer langs Fabersvej fældes. Taget på sognehuset bliver offentligt tilgængeligt og kan bruges til terrasse og udsigtsplateau. Taget består af et landskabeligt grønt område, som fremstår som en forlængelse af skrænten. Området skal kobles på det eksisterende stinet og planen sikrer ligeledes en ny stiforbindelse mellem kirkens forplads og Fabersvej ved eventuelle udvidelser.

Lokalplanforslaget sikrer endvidere den bevaringsværdige præstebolig samt kirkens forplads og bevaringsværdige træer. Bestemmelserne om bevaring omhandler ikke kirkebygningen, da udvidelser, ændringer og ombygning af kirken kræver godkendelse af Stiftsøvrigheden.

Der er planlagt for to indgange til det nye sognehus: En via forpladsen og en direkte fra kirken via en forbindelsesgang. Lokalplanforslaget muliggør, at gangen kobles til den bevaringsværdige kirkebygning.

Sognehusets facade skal fremstå med et udtryk, der er i kontrast til kirken med et stramt udtryk og enkelt materialevalg. Facadens søjler er en fortolkning af de eksisterende søjler ved kirkens primære indgang. Facaden fremstår inviterende med et åbent og enkelt udtryk, med en jævn overgang fra facade til værn. Den østvendte gavl skal beplantes, så den spiller sammen med skrænten og de landskabelige omgivelser.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 29.10.2018 til den 26.11.2018.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 2 høringssvar fra:

1. Museum Østjylland (Nyere Tid)
2. Sct. Peders Sogns Menighedsråd

Høringssvarene er samlet i bilag 2.

Høringssvarene omhandler:

- A. Udformning af nyt sognehus
- B. Passagen mellem kirkebygning og nyt sognehus
- C. Udvidelse af nyt sognehus
- D. Tagterrassen
- E. Niveaufri adgang
- F. Cykelparkering
- G. Parkeringsareal
- H. Tagvinduer

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

Høringssvarene omhandler bl.a. sognehusets bygningsarkitektur og tagterrasse. Museum Østjylland anbefaler, at nybyggeri opføres i røde tegl. Forvaltningen anbefaler et sognehus der fremstår i et moderne udtryk og dermed ikke som en tilbygning til kirken. Forvaltningen vurderer at Sct. Peders Kirke fortsat skal være i fokus i området. Det nye sognehus vil med sit lave detaljeringsniveau, dets enkle form og dets materialevalg separere sig fra og underordne sig kirken.

Sognehusets realisering medfører fældning af et bevaringsværdig træ samt indgreb i skrænt, som begge i dag udgør et rekreativt element for naboer, byens borgere og forbipasserende. For at genskabe og forstærke det rekreative element i området, anbefaler forvaltningen at inddrage tagterrassen til et delvist offentlig tilgængeligt område, hvor udsigt ud over byen kan nydes.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Forslag til lokalplan 675 - endelig vedtagelse

Samlet dokument - bemærkninger til forslag til LP 675

Behandling af høringssvar

Punkt 15: Forslag til Lokalplan 683 - Erhvervsområde på Europavej ved Fårup, Dermapharm A/S. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-99-18

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for kosmetikvirksomheden Dermapharm A/S.

Den nye planlægning giver mulighed for at udvide virksomheden med nye erhvervsbygninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 683 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 15. november 2018 igangsat planlægning for en udvidelse af Dermapharm, på Europavej 10 og 12 ved Fårup.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 683, der er i bilag 1.

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

Planforslaget omfatter et eksisterende planlagt erhvervsområde ved motorvejen ved Fårup.

Området ligger delvist i landzone, delvist i byzone.

Området er delvist udbygget med erhvervsbygninger, delvist ubebygget.

Lokalplanforslaget

Lokalplan 683 omfatter et 4,1 ha stort areal, der inddeles i følgende to delområder:

Delområde I, omfatter et byzoneareal (Europavej 10) på 2,2 ha med Dermapharms bygninger på i alt ca. 5.600 m², der består af kontor, produktion og lager.

Delområde II, omfatter et landzoneareal (Europavej 12) på 1,9 ha, hvor Dermapharm aktuelt ønsker at opføre en lagerbygning.

For lokalplanforslagets område foreslås det, at

- hele området overføres til byzone.
- bebyggelsesprocenten fastholdes på 50 %.
- maks. etageantal fastholdes til 2,5.
- maks. byggehøjde fastholdes på 12,5 m.
- miljøklassen fastlægges til 3-5.

Gældende lokalplan

Erhvervsområdet på Europavej er omfattet af Lokalplan 857 fra 1993 fra tidl. Purhus Kommune.

Det ønskede byggeri strider imod de byggefelter, som er udlagt i Lokalplan 857.

Erhvervsområdet er kun delvist overført til byzone. Det skyldes, at Purhus Kommune havde den praksis, at de enkelte erhvervsgrunde først blev overført til byzone, når der var konkrete ønsker om byggeri.

Arealerne, med Dermapharms nuværende bygninger på Europavej 10, er overført til byzone med Lokalplan 857-5 i 2003. Europavej 12 ligger i landzone.

Byggeri på Europavej 12 kræver derfor, at denne ejendom overføres fra landzone til byzone.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til industri og lagervirksomhed (ramme nr. 4.00.E.1).

Området er omfattet af retningslinjer for erhverv. Miljøklassen for området er fastlagt til 1-5.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Arkæologi

Museum Østjylland vurderer, at der kan være arkæologiske interesser i dele af lokalplanområdet.

Der er indgået en aftale mellem museet og Dermapharm, om at foretage arkæologiske forundersøgelser i februar 2019.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis det vurderes, at planforslaget kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget giver begrænsede udvidelsesmuligheder i et erhvervsområde til miljøklasse 3-5-virksomheder.

Det vurderes, at planforslaget ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet i området, i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Vedtagelse af planforslag og den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, 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.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 683 - Dermapharm

Notat - Habilitetsvurdering

Punkt 16: Forslag til Lokalplan 684 - Solvarmeanlæg ved Værum og forslag til Tillæg 32 til Kommuneplan 2017. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-62-18

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for Solvarmeanlæg ved Værum.

Den nye planlægning giver mulighed for etablering af et solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning, skorsten og akkumuleringstank.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 32 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 684 og Forslag til Tillæg 32 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Udvalget ønsker, at forvaltningen har fokus på forhold omkring fredsskov, miljørisiko ved væske i solfangere (glykol), forhold omkring gravhøje samt trafiksikkerhedsforhold (genskin).

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye deltog som stedfortræder for Henning Nyhuus.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 31. maj 2018 igangsat planlægning for Solvarmeanlæg ved Værum. Miljø- og teknikudvalget har den 28. maj 2018 godkendt projektforslag efter varmemforsyningsloven. Forvaltningen har meddelt projektgodkendelse den 29. juni. Afgørelsen om projektgodkendelse er ikke påklaget.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 684 og Forslag til Tillæg 32 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og 2. Forslagene skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter planlægning for et ca. 4,6 ha stort område ved Værum. Arealet ligger i landzone og anvendes i dag som opdyrket landbrugsjord.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til tekniske anlæg, med mulighed for at opføre et solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning, skorsten og akkumuleringstank. Der gives endvidere mulighed for at der kan etableres ubefæstede serviceveje, der sikrer den nødvendige adgang til solpanelerne. Der stilles i planen bl.a. krav om etablering af parkerings- og vendeplads, afskærmende beplantningsbælte og antireflekerende overflader på solpaneler m.v.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse m.v., der er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres. Planen har dermed den såkaldte "bonusvirkning". Det stilles som vilkår for planens bonusvirkning, at der tinglyses en deklaration på ejendommen om, at al byggeri og tekniske anlæg i området skal være fjernet af ejer inden ét år efter driften er ophørt, og at lokalplanområdet bliver reetableret til nuværende stand og overgår til landbrugsdrift. Alle solpaneler, veje, skure og andre tilhørende installationer skal fjernes. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er ikke rammebelagt i kommuneplanen, men omfattet af retningslinjer for særligt værdifuld landbrugsjord.

Lokalplanforslaget er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 32 til kommuneplanen. Med tillægget udlægges en ny ramme til tekniske anlæg.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 4 uger.

Indkomne forslag og ideer fra fordebatten fremgår i bilag 4. Forvaltningens bemærkninger ses i bilag 5 og værkets bemærkninger af bilag 6.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at der er tale om planlægning, der fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan. Derfor skal der kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslagene antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da det vurderes, at planerne ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene muliggør etablering af et solvarmeanlæg med tilhørende bygninger - herunder en ændret arealanvendelse i landzone.

Der planlægges i et område, hvor der i forvejen findes tekniske anlæg, herunder vindmøller og en trafikeret hovedvej. Planforslagene vurderes ikke at medføre væsentlig mere støj eller trafik.

Planforslagene griber ikke ind i særlige naturinteresser eller bevaringer. Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantning og ikke-reflekterende overflader. Anlægget etableres med alarmer m.v., der sikrer overvågning og minimerer en eventuel risiko for negativ miljøpåvirkning.

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

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne sker i dette tilfælde i byrådet, da der er gennemført fordebat forud for udarbejdelse af forslag til tillæg til kommuneplan og lokalplan.

Økonomi

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

Bilag

Forslag - Tillæg 32 til Kommuneplan 2017

Forslag til lokalplan 684

Fordebat - solvarmeanlæg ved Værum

Høringssvar fra fordebat_samlet

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Værkets kommentarer til høringssvar

Punkt 17: Igangsætning af ny planlægning ved Dragonparken i Randers

01.10.00-P00-17-17

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at omdanne Dragonparken til ca. 53 boliger. Dragonparken ligger på Thorsgade 24-36 i Randers og er fredet. Randers Kommune har indtil årsskiftet 2018/19 været lejere og har anvendt bygningerne til ældreboliger, cafe og hjemsted for hjemmeplejen.

Forvaltningen vurderer, at området vil ændre karakter med ny anvendelse, bl.a. vil det medføre en anden trafik i området og flere p-pladser. Projektet kan først gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at etablere ca. 53 boliger i de fredede bygninger, Dragonparken, på Thorsgade 24-36 i Randers. Dragonparken ligger på hjørnet af Thorsgade og Dragonvej, nord for Kasernevej. Dragonvej ligger på et terræn højere end Dragonparken, og der er derfor støttevæg op mod denne vej. Randers Kommune har indtil årsskiftet 2018/19 lejet sig ind i ejendommen og har anvendt bygningerne til ældreboliger, cafe og hjemsted for hjemmeplejen.

Ansøgningen er i bilag 1.

Projektforslaget

Projektet tager udgangspunkt i at omdanne de primære bygninger til ca. 53 boliger, hvor hovedparten er placeret i hovedbygningen. Projektet viser en ændring af udearealer, så der tilvejebringes et sammenhængende grønt opholdsareal samt parkeringspladser.

Ansøger har skitseret, at der kan etableres ca. 47 parkeringspladser i området. Heraf er 7 parkeringspladser etableret på Kasernevej, der er offentlig vej i form af omlægning af eksisterende parkering. De nordligste parkeringspladser ligger delvist på et areal ejet af Randers Kommune. Det betyder, at ansøger skal erhverve sig arealet helt eller delvist.

Ansøger har skitseret opholdsarealer, der svarer til ca. 20 % af boligetagearealet. Hovedparten af opholdsarealet ligger i gårdrummet og langs med bygningernes facader ind mod gårdrummet. Området ligger tæt op ad det rekreative område - Skovbakken, som forvaltningen vurderer kan supplere områdets adgang til rekreative opholdsarealer.

I dag er det muligt at ankomme til bygningerne via Kasernevej og køre øst om bygningskomplekset. Kasernevej er i dag en dobbeltrettet vej. I projektmaterialet er veje vist som ensrettede veje gennem området og på en del af Kasernevej. Det bevirker muligheden for skråparkering på Kasernevej og dermed flere p-pladser langs denne vejstrækning og derudover tilføres en ny indkørsel med højresving til området fra Thorsgade mod nordvest.

Nuværende planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 309 for midtbyen, der har til formål at forbedre det fysiske bymiljø i midtbyen. Det er en temalokalplan, som ikke omfatter krav til f.eks. opholdsareal eller parkering.

Området vil med projektforslaget ændre karakter fra offentlig institution til private boliger. Forvaltningen vurderer derfor, at projektet vil betyde en ændring i forhold til omgivelserne, da det bevirker en anden trafik til og fra området, flere p-pladser og egnede opholdsarealer. Der er samtidig tale om en fredet bygning, hvor det

skal sikres, at ændringer af udearealer sker med respekt for bygningens værdier. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

En lokalplan for projektet skal primært sikre de planlægningsmæssige forhold i form af ny anvendelse, sikre egnede trafikale løsninger, samt krav til p-pladser og egnede opholdsarealer. Lokalplanen vil ikke have bestemmelser om bygningens ydre fremtræden, da dette ikke er relevant idet bygningerne er fredede. Da det er en fredede bygninger, vil ændringer såvel indvendigt som udvendigt kræve tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen er i kommuneplanen udlagt til etageboligbebyggelse og fælles anlæg, institutioner og lignende. Projektet er i overensstemmelse med anvendelsen.

Projektet er i sin nuværende form ikke i overensstemmelse med kommuneplanens krav om parkeringspladser, som i dette område er 1 p-plads pr. bolig. Parkeringsbehovet fastsættes konkret i forbindelse med lokalplanlægning på baggrund af kommuneplanens krav til parkering. Det er forvaltningens vurdering, at krav til parkering så vidt muligt bør opfyldes. Men da der er tale om fredede bygninger med en særlig karakter og bymæssig placering, så kan det accepteres, at der mangler et mindre antal parkeringspladser.

En fremtidig ny anvendelse af bygningerne er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for kulturarv, hvori det bl.a. er beskrevet, at de arkitektoniske kvaliteter og historie skal bevares og synliggøres, i særdeleshed i bymæssige sammenhænge som i Randers bymidte.

Forvaltningens vurdering af projektet

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projektet, som kan indpasses i de fredede bygninger. Ansøgers projektmateriale beskriver et projekt, som ved hjælp af enkle tiltag, omdanner de smukke fredede bygninger til særlige boliger i unikke rammer. Det er forvaltningens vurdering, at der kan blive tale om et attraktivt projekt, der vil bidrage positivt til udviklingen af Randers midtby.

Kommunens bevaringsudvalg opfordrer ansøger til at ansøge Slots og Kulturstyrelsen om at fjerne asfalt fra gårdrummet og reetablere pigstensbelægning med trædesten i stedet. Bevaringsudvalget har desuden ønske om, at de indvendige opdelinger respekteres, og at fremtidige tilgængelighedskrav sker inde i bygningerne, da bygningernes facader er sårbare overfor gennembrydninger.

Der mangler 6 p-pladser i projektet. Dragonparkens grund følger bebyggelsen tæt, hvilket bevirker, at arealer i overskud til parkering er begrænsede. Forvaltningen er derfor i dialog med ansøger om at etablere færre og større boliger samt flere parkeringspladser.

På det kommunale areal på hjørnet af Dragonvej og Thorsgade, er der ege- og bøgetræer. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at ansøger kan erhverve sig et en del af eller hele arealet fra kommunen for dermed at skabe mere plads til parkering. Det er dog vigtigt, at der bibeholdes træer mod Dragonvej, og hvis de eksisterende træer ikke overlever udgravning til parkeringspladser, vil der blive stillet krav om plantning af nye træer.

Forvaltningen vurderer, at ensretning af Kasernevej og ny højresving-indkørsel til området er en god løsning.

Østjyllands Politi udtaler, at de har udkørsel til Kasernevej, men de mener, at ensretning af vejen kan lade sig gøre. Politiet mener dog, at vejen er for smal til den angivne skråparkering, da vejen ofte anvendes til udrykningskørsel fra politigården. Forvaltningen vurderer, at dette bør undersøges nærmere i planprocessen.

Principper for planlægningen

En ny lokalplan for ejendommen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt. Forvaltningen vurderer dog, at projektet skal bearbejdes i forbindelse med planlægningen, så der så vidt muligt er balance mellem antallet af boliger og antallet af parkeringspladser, samt størrelse og kvaliteten på opholdsareal med det som mål, at de fredede bygninger kan opnå ny anvendelse.

Derudover skal de trafikale løsninger i nærområdet samt til og fra området bearbejdes yderligere, så der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen.

Forvaltningen vurderer, at de afledte investeringer i vejombygninger og parkering på offentlig vej kan pålægges bygherre.

Der vil være indtægt fra salg af kommunens areal på hjørnet af Dragonvej og Thorsgade. Hvis kommunen beholder en del af arealet, vil udgifter til fældning og nyplantning skulle indgå i den samlede handel.

Bilag

Projektforslag

Punkt 18: Forsøg i Randers Midtby 2019

01.00.00-P08-1-18

Resume

Byrådet har igangsat en samlet indsats for udviklingen af Randers Midtby. Som en del af denne indsats skal der gennemføres 1:1 afprøvninger af ideer og tiltag i bybilledet. Forvaltningen præsenterer oplæg til sted og indhold for den kommende test, som planlægges afviklet i forår/sommer 2019. Forsøget vil spille sammen med den parkeringsstrategi, som Byrådet har prioriteret i planstrategien.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der gennemføres forsøgsprojekt i området fra p-huset i Fischersgade via Østervold til Slotspladsen i ca. 3 måneder i forår/sommer 2019,
2. at der gennemføres forsøg med ændring af Østervolds status og tilhørende initiativer, der skal sænke hastigheden som beskrevet i ca. 3 måneder i forår/sommer 2019.

Beslutning

Godkendt med følgende rammer;

- Italesætte P-hus og andre parkeringsmuligheder i nærområdet tæt på midtbyen (gode parkeringsmuligheder).
- Lave en grøn oase på Østervold.
- Sænke hastigheden på Østervold (ikke med bump), men gerne arbejde med indsnævring af vejbaner.
- Østervold lukkes ikke ud over ved de allerede eksisterende aktiviteter (fx Randers Festuge, bagagerumssalg mv.).
- Primær fokus på forbindelsen fra P-hus over Fischersgade til Jens Otto Kraghs Plads og nord om Kulturhus til Østervold, sekundær fokus på forbindelse gennem passage ved Djursland Bank/Nykredit samt via Dytmærskens.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye deltog som stedfortræder for Henning Nyhuus.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 19. marts 2018 at igangsætte en samlet indsats for udviklingen af Randers Midtby. Indsatsen indeholder en dialogproces med midtbyens interessenter og borgere, en afprøvning af konkrete ideer i bybilledet samt en strategisk udviklingsplan.

I efteråret 2018 gennemførte forvaltningen et forsøgsprojekt i Torvegade, som havde til formål at teste nogle af de ønsker, der fik størst opmærksomhed fra borgerne på midtbykonferencen. Testen havde fokus på opholdskvaliteter, bynatur, siddepladser og små grønne oaser i den centrale midtby.

I foråret 2019 ønsker forvaltningen at gennemføre et forsøgsprojekt, med fokus på et andet emne, der fik meget opmærksomhed på midtbykonferencen: Hvordan midtbyen kan opleves mere inviterende for gæster i bil. De indledende analyser viser, at forbindelserne mellem de større parkeringspladser i kanten af midtbyen og gågaderne kan være et af de store indsatsområder, og forsøget skal bl.a. arbejde med opfattelsen af afstanden mellem midtbyens attraktioner og parkeringspladserne.

Oplevelsesrute

Ideen er at arbejde med bedre forbindelser fra de større parkeringspladser til gågadenettet, som også er med til at nedbryde barrierer i og imellem kvarterer. Forbindelserne skal fremstå indbydende og give fornemmelsen af, at man er kommet til midtbyen, når man stiger ud af bilen. Det konkrete forsøg vil være med udgangspunkt i parkeringshuset i Fischersgade. Herfra kan der skabes en (midlertidig) forbedret krydsning af Fischersgade til Carøesgade/J.O. Kraghs Plads og ind gennem Stemannsgade eller via Dytmærskens over Østervold og ind til Slotspladsen.

Forsøget vil bl.a. indeholde landskabelige elementer på den store græsplæne ved J.O. Krag's Plads og ved krydsningen af Østervold. Oversigtskort med principskitse er i bilag 1. De fysiske projekter ledsages af kommunikerende tiltag og aktiviteter, som skal understøtte forbindelsen, og der arbejdes sideløbende på en forbedret information om bymidtens parkeringsmuligheder.

Østervold

Parallelt med forsøget med oplevelsesruten foreslår forvaltningen i samråd med Østjyllands politi, at der gennemføres forsøg med henblik på at sænke bilernes hastighed på Østervold. Østervold er et byrum, som har status af gågade med kørsel tilladt, hvilket betyder, at der lovlig må køres op til 50 km/t. Her har forvaltningen modtaget mange henvendelser om, at der køres stærkt, og at rummet ikke fungerer efter hensigten.

Et forsøg vil indebære, at gadens status som gågade ændres til f.eks. 30 km/t zone suppleret med hastighedsdæmpende tiltag. Det forventes at kunne sænke hastigheden, og fjerne noget af den trafik, der kan betegnes som smutvejskørsel. Forvaltningen undersøger desuden, om det er muligt at lukke den midterste del af Østervold for trafik på udvalgte dage i løbet af sommeren og/eller i Randers Ugen.

Forberedelse og evaluering

I forbindelse med forsøgsprojektet er forvaltningen i dialog med politiet og en række af de private aktører langs strækningen. Forud for forsøgsperioden og undervejs skal der gennemføres tællinger af såvel biltrafik som fodgængertrafik. Tællingerne vil sammen med interviews og tilbagemeldinger fra borgerne blive brugt i en vurdering af forsøgets effekter.

Økonomi

Projektet finansieres gennem midler afsat til Strategisk udviklingsplan for midtbyen, som er målrettet 1:1 forsøg.

Bilag

Plan_SLA_Randers Midtby

Præsentation til udviklingsudvalget

Punkt 19: Lukket

13.06.02-P27-51-18

Punkt 20: Lukket

13.06.01-P19-1-18

Punkt 21: Lukket

13.06.02-P27-81-17

Punkt 22: Sagsstyringsliste pr. 1. februar 2019

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 1. februar 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_7-2-2019

Punkt 23: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. februar 2019

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Rikke Schneider deltog som stedfortræder for Daniel Madié.

Anker Boye (stedfortræder for Henning Nyhuus) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. februar 2019.