

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 24-06-2021

Mødedato Torsdag d. 24. juni 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Gudenåstien.....	3
Orientering om udarbejdelse af administrationsgrundlag for behandling af ansøgninger om større sc	5
Lokalplan 725 for erhvervsbebyggelse på Fladbrovej, Hornbæk og Tillæg 63 til Kommuneplan 201	8
Revideret forslag til Lokalplan 615 - Vedtagelse af revideret forslag til offentliggørelse.....	10
Revideret igangsætning - Planlægning for serviceerhverv og butiksfomål på hjørnet af Mariagerve	12
Daniel Madié anmoder om drøftelse/vedtagelse af fremrykning af byggemodningen af kommunens	15
Sagsstyringsliste pr. 18. juni 2021.....	16
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 24. juni 2021.....	17

Punkt 90: Gudenåstien

01.00.00-P20-3-21

Resume

De syv kommuner i Gudenåsamrådet og Naturstyrelsen har afsøgt mulighederne for at udarbejde et samlet projekt for en samlet Gudenåsti med henblik på at gå i strategisk dialog med eksterne fonde om mulig medfinansiering.

Projektet er en stor del af den handlingsplan for Gudenåsamrådet, som borgmestrene godkendte ved årsskiftet. Omfanget af det endelige projekt er nu kortlagt for hele strækningen og beløber sig til samlet ca. 51 mio. kr.

For Randers Kommunes del af sti-projektet drejer det sig samlet set om 4.1 mio. kr., hvoraf kommunen forventes selv at skal finde halvdelen af beløbet i medfinansiering, svarende til 2.050.000 kr. Midlerne kan ikke umiddelbart afsættes indenfor det afsatte budget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at sagen drøftes

Beslutning

Sagen drøftet.

Udvalget besluttede at oversende sagen som et ønske til de kommende budgetforhandlinger med 0,7 mio. kr. i hvert af årene 2022-2024.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

På møde d. 25. september 2020 aftalte repræsentanter fra de syv kommuner i Gudenåsamrådet og Naturstyrelsen, at man ville afsøge mulighederne for at udarbejde et samlet projekt for en samlet Gudenåsti (i hele Gudenåens længde) med henblik på at gå i strategisk dialog med eksterne fonde om mulig medfinansiering. Projektet er en stor del af den handlingsplan for Gudenåsamrådet, som borgmestrene godkendte ved årsskiftet. Gudenåstien vil gøre det muligt for publikum helt unikt at opleve Danmarks længste å - fra dens udspring som kilde i Tinnets Krat og videre igennem smukke ådale, udbredte kær, Søhøjlandets mange søer via de mægtige enge, inden den som en flod løber ud i Randers Fjord.

Omfanget af det endelige Gudenåsti-projekt er nu kortlagt for hele strækningen og beløber sig til samlet ca. 51 mio. kr. Budgettet dækker over dels stiforbindelse, skiltning og formidling samt etablering af støttefaciliteter ved knudepunkter.

Der er indledt drøftelse med ekstern fond, der opfordrer kommunerne til at indsende en ansøgning på projektet, hvorfor der er en forventning om, at kommunerne kan få ekstern medfinansiering på ca. halvdelen af projektbeløbet. Det bliver derfor vigtigt, at de enkelte kommuner i projektet har deres medfinansiering på 50% på plads. I den igangsatte budgetlægningsproces for årene frem bør den manglende medfinansiering - som kommunerne selv skal stå for - medtages. Hvis Randers kommune ikke ønsker at rejse den påkrævede medfinansiering til et projektelement, fjernes et sådan element i den samlede fondsansøgning, da den eksterne fond forventer, at den enkelte kommune har styr på egenfinansieringen, når den endelige ansøgning indsendes, hvilket forventes at ske i oktober 2021.

For Randers Kommunes del af Gudenåsti-projektet drejer det sig samlet set om 4,1 mio. kr., hvoraf kommunen forventes selv at skal finde halvdelen af beløbet i medfinansiering. Midlerne kan ikke umiddelbart afsættes indenfor det afsatte budget.

Netværkskoordinator for GudenåSamarbejdet Gunhild Øeby Nielsen vil kort præsentere projektet og stå til rådighed for eventuelle spørgsmål.

Økonomi

Med en forventning om, at Randers kommune kan få ekstern medfinansiering på ca. 50% af projektbeløbet til kommunens del af Gudenåstien er det vigtigt, at få kommunens medfinansiering på plads. For Randers Kommunes del af Gudenåsti-projektet drejer det sig samlet set om 4,1 mio. kr., hvoraf kommunen forventes selv at skal finde halvdelen af beløbet i medfinansiering, svarende til 2.050.000 kr.

Bilag

Vision Gudenåsti 010521

Punkt 91: Orientering om udarbejdelse af administrationsgrundlag for behandling af ansøgninger om større solcelleanlæg

01.02.05-G01-56-21

Resume

Udviklingsudvalget har efter temadrøftelse med byrådet ønsket, at forvaltningen udarbejder forslag til principper for planlægningen for større solcelleanlæg.

Kommuneplan 2021 indeholder allerede retningslinjer for placering af solcelleanlæg. Det foreslås at retningslinjerne omsættes til et administrationsgrundlag for planlægningen for større solcelleanlæg. Administrationsgrundlaget skal anvendes til at sætte rammen for, hvordan indkomne ansøgninger vurderes og prioriteres inden politisk igangsætning af projekterne.

Udviklingsudvalget forelægger forslag til principper for administrationsgrundlaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der udarbejdes et administrationsgrundlag,
2. at administrationsgrundlaget udarbejdes på baggrund af de beskrevne principper.

Beslutning

Begge indstillinger godkendt. Dog skal det præciseres, at der skal tages behørigt hensyn til naboerne.

Der ønskes et notat omkring kommunens muligheder for at fremme solceller på bygninger.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Randers Kommune modtager i lighed med mange af landets øvrige kommuner flere ansøgninger om opsætning af større solcelleanlæg. Der er endnu ikke opbygget en stor viden og fast praksis om planlægning for større solcelleanlæg, som der er for eksempelvis vindmøller. Planlægningen for større solcelleanlæg medfører at forskellige forhold skal balanceres overfor hinanden og der er derfor brug for en politisk fastsat ramme for planlægningen. Der har været afholdt en temadrøftelse i Udviklingsudvalget med deltagelse af byrådets medlemmer om forholdet.

På den ene side vinder solceller mere og mere frem som en integreret del af den grønne omstilling og det forventes at sol og vind i fremtiden skal dække en større del af el-produktionen. Det er nødvendigt for at opnå de målsætninger om reduktion af CO2 udledningen, der er på både nationalt og lokal niveau.

På den anden side kan solcelle anlæggene påvirke omgivelserne. Anlæggene bliver synlige i landskabet. Naboer bliver bekymrede for værditab på deres ejendom. Arealer udtages af landbrugsproduktion og giver en mindre fødevarerproduktion. Men solcelleanlæg kan dog også have positiv betydning for f.eks. beskyttelse af grundvand, udtagelse af lavbundsjord fra landbrugsproduktion eller større biodiversitet.

I Kommuneplan 21, der lige er blevet vedtaget, er der indarbejdet retningslinjer for placering af solcelleanlæg. Det fremgår af Kommuneplan 21:

- Se1 - Større tekniske solenergianlæg skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende tekniske anlæg. I det åbne land i tilknytning til fx motorveje, vindmøller, transformerstationer, højspændingsledninger, varmeværker, gårdanlæg eller bebyggelser.

- Se2 - Der tillades som udgangspunkt ikke solpaneler højere end 3 meter over reguleret terræn. Højden af tilhørende tekniske installationer som fx transformerstationer, lynafledere og lignende anlæg tilpasses de enkelte projekter. Solpanelerne skal fremstå ensartet i type, farve og størrelse og der skal være en ensartet afstand mellem rækkerne. Der skal etableres afskærmende beplantning, hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til at skærme for anlæggets synlighed.
- Se3 - Anlæggene må som udgangspunkt ikke etableres, så de er meget synlige fra rekreative støttepunkter som f.eks. friluftsfaciliteter, naturstier, overnatningspladser mv. Nye større solenergianlæg skal antirefleksbehandles og må ikke virke generende for infrastrukturanlæg, som fx veje og flyvepladser.

Derudover indeholder Kommuneplan 21 retningslinjer om bl.a. natur, landskab, grundvand, klima, kulturarv og landbrug, som alle har betydning ved vurdering af ansøgninger om store solcelleanlæg.

Principper for administrationsgrundlaget

Administrationsgrundlaget uddyber og supplerer, hvordan kommuneplanens retningslinjer skal anvendes til at vurdere ansøgninger om solcelleanlæg. Administrationsgrundlaget er et grundlag for samlet at vurdere og prioritere ansøgninger om solcelleanlæg. Det betyder, at administrationsgrundlaget bliver et redskab til at vurdere, hvilke projekter der giver de største fordele for f.eks. klima, natur, lokalsamfund osv. og hvilke projekter der kan nedprioriteres eller fravælges, da de samlet ikke giver tilstrækkelige fordele.

I vurderingen af hvilke projekter der skal fremmes eller meddeles afslag, er anbefalingen, at der i administrationsgrundlaget indarbejdes nedenstående principper, der som minimum inddrages i den skønsmæssige sagsbehandling af den enkelte ansøgning.

- Grundvandsbeskyttelse. Solcelleanlæg er som udgangspunkt positivt for grundvandsbeskyttelsen og solcelleanlæg, der kan anlægges på indvindingsområder for grundvand, er derfor som udgangspunkt at foretrække. Det skal dog fastlægges i, hvilke situationer det er tilfældet og hvordan det sikres, at der ikke er risiko ved drift af anlægget.
- Landbrugsværdi. Solcelleanlæg kan optage landbrugsjord. Solcelleanlæg der anlægges på landbrugsjord af lavere kvalitet er derfor at foretrække. Det skal undersøges, hvilke data der er tilgængelige og om det er muligt at differentiere værdien af landbrugsjord i forhold til fødevareproduktion. Herunder brug af lavbundslande.
- Biodiversitet. I det omfang det er muligt at opføre solcelleanlægget på en facon, hvor det fremmer biodiversiteten ved etableringen af værdifulde naturtype som en del af anlægget, vil det blive tillagt værdi. Viden på området er dog stadig ikke fuldstændig og administrationsgrundlaget skal derfor afdække fordele og ulemper i forhold til påvirkning af biodiversitet.
- Landskab. Som udgangspunkt skal solceller ikke placeres i områder med geologisk eller landskabelig interesse. I det omfang dette sker vil der skulle tages særlige hensyn fx ved at anlægget indgår i sammenhæng med andre store eksisterende tekniske anlæg.
- Energilandskaber. Som udgangspunkt ønskes det, at solcelleanlæg samles på få lokaliteter fremfor at spredes ud over kommunen. Og meget gerne i sammenhæng med eksisterende tekniske anlæg.
- Sammenhæng med energisystemet og kapacitet. Solenergi produceres i dagtimerne og primært i sommerhalvåret. Derfor er der særlig grund til at se på sammenhængen til energisystemet ligesom kapaciteten i elnettet kan have betydning. Solcelleanlæg skal som udgangspunkt anlægges hvor man bedst udnytter kapaciteten i elnettet og eventuelt hvor den producerede el anvendes.
- Multifunktionel anvendelse. I det omfang det er muligt at anvende det samme areal til både jordvarme, vindmøller og solceller vil det være at foretrække. Administrationsgrundlaget vil komme med anbefalinger til dette.
- Hensyn til naboer. Administrationsgrundlaget vil arbejde med principper for en god proces for borgerinddragelse.

Administrationsgrundlaget vil derudover se på potentialer og lovgivning om solcelleanlæg på store tagflader samt på samspillet med midtbyens kulturmiljø og karakteristiske røde tage.

Administrationsgrundlaget skal behandles af udviklingsudvalget, økonomiudvalget og byrådet og forventes

fremlagt i efteråret 2021.

Konsekvens af udarbejdelsen af administrationsgrundlaget

En konsekvens af udarbejdelsen af administrationsgrundlaget vil være, at der ikke tages stilling til igangsætning af ansøgninger om solcelleanlæg før processen er afsluttet. Det gælder bl.a. for de igangværende ansøgninger forvaltningen har modtaget.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen.

Punkt 92: Lokalplan 725 for erhvervsbebyggelse på Fladbrovej, Hornbæk og Tillæg 63 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-6-21

Resume

Den 26. april 2021 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 725 for erhvervsbebyggelse på Fladbrovej, Hornbæk og Forslag til Tillæg 63 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre kontorbygninger til liberalt erhverv. Lokalplanen indeholder derudover en landskabsplan, der sikrer at friarealerne omkring bebyggelsen, omdannes fra landbrugsmark til vild og stedsspecifikt natur.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 9 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 725 og Forslag til Tillæg 63 til Kommuneplan 2017/Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med foreslåede ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

Indstilles godkendt, dog med en bemærkning om, at beplantningen mod nord skal have karakter af eng og buskads.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 26. april.2021 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 725 for erhvervsbebyggelse på Fladbrovej, Hornbæk og Forslag til Tillæg 63 til Kommuneplan 2017. Planforslagene kan ses i bilag 1 og 2.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at opføre kontorbygninger til liberalt erhverv. Det nordlige areal udlægges til rekreativt areal, som friholdes for bebyggelse. I det rekreative areal samt på friarealerne omkring bebyggelsen, vil der gennem en landskabsplan sikres, at områdets landskabelige kvaliteter forstærkes. Området vil blive omdannet fra landbrugsmark til vild og stedsspecifik natur.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 - som ændrer navn til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - giver mulighed for, at justere afgrænsningen af de gældende rammer. To tilsvarende områder ombyttes og erstatter hinanden, således at erhvervsrammen flyttes til Fladbrovej og den rekreative ramme flyttes nordligt i sammenhæng med det nuværende skovområde.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 27.04.2021 til den 25.05.2021.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 9 høringssvar på høringsportalen, et af høringssvarene er dog indsendt som bilag til et andet høringssvar fra samme indsiger. Disse to behandles som ét. Der er efter høringsfasen indkommet en kommentar fra Danmarks Jægerforbund som gør opmærksom på, at høringssvar nr. 1 ikke er afgivet fra Jægerforbundet, men er bestilt af en nabo i området.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/erhvervsomraade-ved-fladbrovej-hornbaek/>

Høringssvarene omhandler:

- Natur og dyreliv
- Beplantning
- Byggeriet
- Trafik
- Proces og miljøvurdering

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

Høringssvarene medfører et enkelt forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse. Derudover ændrer kommuneplantillægget nr. til tillæg 2 til Kommuneplan 2021.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet på grund af ændringerne med kommuneplantillægget.

Økonomi

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

Bilag

Lokalplan 725 - Erhvervsområde ved Fladbrovej, Hornbæk

Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - Erhvervsområde ved Fladbrovej, Hornbæk

Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Punkt 93: Revideret forslag til Lokalplan 615 - Vedtagelse af revideret forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-104-18

Resume

Byrådet vedtog et ændringsforslag til Lokalplan 615 den 8. februar 2021. Ændringsforslaget reducerede etageantal, bygningshøjden og bygningens ydre fremtræden væsentligt. Disse ændringer er nu udmøntet i en konkret lokalplan, som fremlægges i forslag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forslag til revideret Lokalplan 615 godkendes til offentlig høring i 6 uger.

Beslutning

Godkendt.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog et væsentligt ændringsforslag til Lokalplan 615 den 8. februar 2021. Disse ændringer er indarbejdet i lokalplanen, således at byrådets beslutning er udmøntet konkret. Udmøntningen har været drøftet med bl.a. bygherren / ejendomsejeren, der i sin tid ønskede lokalplanen udarbejdet.

Forslaget til revideret lokalplan skal fremlægges i offentlig høring i 4+2 uger pga. sommerferien - i alt 6 uger - inden planen kan vedtages endeligt og bekendtgøres.

Forslaget til revideret lokalplan

Byrådet vedtog i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 615 et ændringsforslag, indeholdende:

- at lokalforslaget ændres til, at der gives tilladelse til et etagebyggeri på op til 4 etager (15 m), og
- at der igangsættes en dialog med bygherre om materialevalg, så bygningen passer sammen med de øvrige bygninger i kvarteret.

Forslaget til revideret lokalplan reducerer både etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent, samt stiller krav til materialer i forhold til det oprindelige planforslag. Der kan fortsat etableres etageboliger på ejendommen Niels Brocks Gade 1 og parkering på terræn på ejendommen Niels Ebbesens Gade 6.

Forslaget til revideret lokalplan indeholder følgende justeringer til planlægningen:

- det maksimale etageantal reduceres fra 6 til 4 etager,
- den maksimale bygningshøjde reduceres fra 21 til 15 meter, og
- byggeri skal opføres med ydermur i røde teglsten eller nuancer heraf.

Forslaget medfører desuden følgende afledte bestemmelser jvf. de politiske ændringer:

- områdets bebyggelsesprocent reduceres fra 185 til 160,
- kravet til udendørs opholdsareal fastsættes til minimum 20 % af etagearealet, og
- kravet til fælles opholdsareal fastsættes til minimum 25 % af det samlede udendørs opholdsareal.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Forslaget til revideret lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis forslaget til den reviderede lokalplan antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det blev indledningsvis vurderet, at forslag til Lokalplan 615 ikke var omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

Da ændringsforslaget, og den reviderede lokalplan, resulterer i nye bestemmelser, som reducerer lokalplanens byggeret og byggeriets omfang, vurderes planens indvirkning på miljøet ligeledes at blive reduceret. Derfor ændre den reviderede lokalplan ikke på den oprindelige konklusion - *at planlægningen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering af planer.*

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

Økonomi

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

Bilag

UDKAST - Revideret forslag - LP 615

Screening for MV - Revideret forslag - LP 615

Punkt 94: Revideret igangsætning - Planlægning for serviceerhverv og butiksformål på hjørnet af Mariagervej og Hvedevej

01.02.05-P16-32-19

Resume

Planlægning for restauranter og service på Mariagervej 155-157 i Randers blev igangsat af udviklingsudvalget 28. marts 2019. Efterfølgende er projektet blevet reduceret og bearbejdet på foranledning af projektudvikleren.

Forvaltningen orienterer udvalget om det bearbejdede projekt, samt anmoder om udvalgets stillingtagen til bygningsplacering og materialeholdning, samt skiltning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orientering tages til efterretning,
2. at planlægning udarbejdes med en bygningsplacering som beskrevet i:
Placeringsforslag A *eller*
Placeringsforslag B,
3. at planlægning udarbejdes med en materialeholdning som beskrevet i:
Materialeholdning A *eller*
Materialeholdning B,
4. at områdets skiltning indarbejdes i planlægningen som beskrevet.

Beslutning

1. Tages til efterretning.
2. Planlægning med en bygningsplacering skal ske som beskrevet i placeringsforslag B.
3. Planlægning udarbejdes med en materialeholdning som beskrevet i materialeholdning B.
4. Tiltrådt.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

På baggrund af ansøgning vedtog udviklingsudvalget på mødet 28. marts 2019 at igangsætte planlægning for restauranter og service på Mariagervej 155-157 i Randers. Projektansøgningen indeholdt forslag til to fastfood-restauranter og et bilvaskeanlæg, som vist i bilag 1.

Med udgangspunkt i det konkrete skitseprojekt blev det besluttet, at ny bebyggelse skulle holde en afstand på mindst 6 meter til vejskel mod Mariagervej for på sigt at opnå en ensartet bygningsstruktur på denne del af Mariagervej med ens afstande til vejskel som f.eks. ved Falbeparken.

I forbindelse med udvalgets igangsætning af planlægning blev der udtrykt *stor bekymring for de trafikale forhold i området, herunder særligt udkørsel fra Hvedevej til Mariagervej*; og forvaltningen blev derfor bedt om, at der skal findes en god løsning på de trafikale udfordringer.

Efter planlægningens igangsættelse har forvaltningen modtaget et revideret projekt og ansøgning fra

projektudvikler, som indeholder ønske om etablering af én fastfood-restaurant på ejendommen Mariagervej 157 inklusiv vejarealet Bygvej, som beskrevet i bilag 2. Fastfood-restauranten ønskes fortsat indrettet med betjening af kørende kunder ('drive thru'), som vist i bilag 3.

Ved granskning af kørselsmønstret for sammenlignelige restauranter er det blevet godtgjort, at fastfood-restauranter med samme størrelse, og bymæssige placering, i andre danske byer har en øget trafikmængde, der er sammenfaldende med restauranternes kundemæssige spidsbelastninger i tidsrummet omkring kl. 12-13 og kl. 18-19.

Med projektets reducerede omfang, og heraf afledte reduktion i trafikmængden, er det derfor forvaltningens vurdering at planlægningen ikke vil skabe problemer for den overordnede trafikafvikling på Mariagervej i spidsbelastningsperioden om formiddagen og især om eftermiddagen mellem kl. 15:15 - 16:15.

Sammen med det reviderede projektforslag har projektudvikler oprindeligt ønsket bygningen udført i en kombination af glas og betonelementer (malet fiberbeton) og med et 7 meter højt pylon-agtigt vægelement med logo, som udgør en integreret del af bygningsudtrykket. Materialer, farver og bygningsudtryk svarer til de fastfoodrestauranter, som findes i f.eks. aflastningscentre og langs motorveje, hvor der er behov for at blive set på stor afstand. Facadeillustrationer findes i bilag 4.

Principper for revideret planlægning

1. Placeringsforslag - Der har, i perioden efter 28. marts 2019, været en løbende dialog mellem projektudvikler og forvaltningen, hvor en række forskellige forslag til bygningsplacering har været drøftet. Da det er et krav fra vejmyndigheden, at restauranten kun må vejbetjenes med ind- og udkørsel via Bygvej er de forslag, som ikke opfylder dette krav lagt til side.

Med baggrund i denne dialog er der to forslag til bygningsplacering, der dels har ind- og udkørsel via Bygvej og dels en bygningsplacering hvor enten facade eller gavl holder en afstand på 6 meter til vejskel mod Mariagervej.

Forvaltningen indstiller derfor til udvalget, at der træffes beslutning om hvilken af de to placeringsforslag, der skal danne grundlag for planlægningens arealdisponering/byggefelt:

- Placeringsforslag A - Fremtidigt byggeri med facade mod Mariagervej, som ønsket af projektudvikler,

eller

- Placeringsforslag B - Fremtidigt byggeri med gavl mod Mariagervej, som ønsket af projektudvikler.

Situationsplaner, samt gennemgang af fordele og ulemper ved de to placeringsforslag findes i bilag 5.

Forvaltningen anbefaler løsning 'B', da denne løsning vurderes at give den bedste integration af restauranten i bydelen, foruden at 'Drive Thru' funktionen i denne løsning vurderes at ville give de færreste gener for beboerne på Majorvej.

2. Materialeholdning - Den ønskede fastfood-restaurant ligger i en bymæssig kontekst hvor der er relativ kort afstand til de nærmeste boliger på Majorvej (ca. 42 meter), hvor bygningerne i Kommuneplan 2021 er blevet udpeget med bevaringsværdi. Helt generelt har nærområdets bygninger en mindre skala og en mere 'subtil og stoflig' materialekarakter med facader, der primært er udført i teglsten.

Forvaltningen indstiller derfor til udvalget, at der træffes beslutning om den materialeholdning som planlægningen skal indbefatte:

- Materialeholdning A - Fremtidigt byggeri må udføres i glas og betonelementer (malet fiberbeton), som oprindeligt ønsket af projektudvikler,

eller

- Materialeholdig B - Fremtidigt byggeri må udføres i glas og med facadematerialer af tegl, træ eller metal (eller en kombination af disse), som anbefalet af forvaltningen.

Eksempler på de forskellige materialeholdninger findes i bilag 6.

Projektudvikler har nyligt sendt kommunen et revideret forslag til restaurantens design, hvor skala og materialer er tilpasset den 'humane skala' og en brugeroplevelse med et 'skandinavisk design-koncept'. Forslaget understøtter forvaltningens indstilling til 'Materialeholdning B' og findes i bilag 7.

3. Skiltning - Det er forvaltningens vurdering at restaurantens bygningsudtryk i sig selv udgør et 'signatur-byggeri', der med farveskema og logoer skilter med bygningens indhold og virksomhedens 'brand'. Mange af elementerne er dimensioneret med det formål at have en stærk synlighed på stor afstand - hvor især det 7 meter høje og pylon-agtigt vægelement med logo er synligt (se bilag 4 og bilag 6).

Det blev på udvalgmødet 28. marts 2019 besluttet, at skiltning, herunder skiltepylon, der henviser til områdets restaurant(er) og øvrige virksomheder skulle reguleres gennem planlægningen.

Da selve restaurantbygningen udgør et "skilt" i sig selv vil forvaltningen indstille til, at områdets øvrige skiltning reguleres som foreslået i bilag 5, hvor henvisningsskiltning placeres i nødvendigt omfang så primært den kørende trafik kan orientere sig i forhold til restauranten. Ydermere indstiller forvaltningen til at det 'pylon-agtigt' vægelement med logo reduceres i højde fra 7 til 6 meter så risikoen for lys-gener mod omkringboende minimeres og sådan at "pylonen" matcher højden på Nettos skiltepylon ved indkørslen til Hvedevej.

Samtidig skal planlægningen sikre at der etableres lav hækbeplantning, som hindrer biler (der f.eks. benytter 'drive thru' funktionen) i at blænde andre bilister på Mariagervej eller senere omkringboende.

Miljøforhold

Planlægningen bliver screenet for miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan afholdes af bygherre.

Bilag

Oprindelige projektskitse til områdets anvendelse

Anmodning om revideret planlægning

Projektskitse af 05.02.2021

Facadeillustrationer

Forslag til placering af byggefelt

Forslag til materialeholdning

BK, Scandi New Concept

Punkt 95: Daniel Madié anmoder om drøftelse/vedtagelse af fremrykning af byggemodningen af kommunens planlagte villaprojekt i Øster Bjerregrav

01.00.00-G01-7-21

Resume

Daniel Madié anmoder om drøftelse/vedtagelse af fremrykning af byggemodningen af kommunens planlagte villaprojekt i Øster Bjerregrav

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at sagen drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Daniel Madié har i mail af 16. juni fremsendt følgende:

"Jeg anmoder om at udvalget får drøftet / vedtaget en fremrykning af byggemodningen af kommunens planlagte villaprojekt i Ø. Bjerregrav.

Kommunen har planerne tegnet, vejen er anlagt, man har solgt eller er ved at sælge den sidste grund i kommunens seneste udstykning lige overfor. Så det er på tide at sætte den næste plan til effektivering.

Jeg forventer at det er en relativt hurtig ekspeditionssag, alt den stund det netop kommer i forlængelse af en tidligere kommunal udstykning, og meget forarbejde ER gjort!

Jeg vil også gerne på mødet have en brief om, hvorvidt der er andre byer end Ø. B. hvor den seneste "højkonjunktur" på grundsalg har betydet, at der ikke er flere grunde til salg?

Jeg vil gerne spørge forvaltningen om, hvordan "systemerne" sikrer, at vi politikere i rimelig tid i forvejen får at vide, hvis der er ved at opstå mangel på grunde i en given by?"

Forvaltningen redegør for sagen på mødet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

Bilag

Oplæg UU 2406 Byggemodning

Punkt 96: Sagsstyringsliste pr. 18. juni 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 18. juni 2021 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_18-6-2021

Punkt 97: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 24. juni 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Lars Søgaard deltog ikke i sagens behandling.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 24. juni 2021.