

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 02-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Status og turismeindsatser i Randers og Aarhusregionen ved VisitAarhus.....	4
Igangsætning af planlægning for højspændingsstation og erhvervsområde ved Viborgvej i Over Hoi	6
Lokalplan 751 for Bunkedal Mølle Vandværk og Tillæg 24 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtag	10
Igangsætning af planlægning for et erhvervsområde ved Hadstenvej, Randers Syd.....	12
Godkendelse af Forslag til bevarende lokalplan 761 for landsbyen Tjærby, til offentliggørelse.....	16
Budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2025 på erhvervs- og planudvalgets område.....	19
Principper for salg af mere end én kommunal byggegrund til samme person.....	20
Analyse af lejemarkedet i Randers kommune.....	22
Sagsstyringsliste pr. 22. august.....	25
Lukket: Salg af fast ejendom.....	26
Lukket: Salg af fast ejendom.....	27
Gensidig orientering.....	28
Digital underskrift.....	29

Punkt 90: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Et enigt udvalg besluttede at genbehandle sag 80 fra erhvervs- og planudvalgsmødet d. 7. august. på mødet d. 2. oktober.

Punkt 91: Status og turismeindsatser i Randers og Aarhusregionen ved VisitAarhus

24.05.00-I04-1-25

Resumé

VisitAarhus har udarbejdet en statusrapport for året 2024.

Randers Kommune fornyede i 2023 samarbejdsaftalen med VisitAarhus, som nu forløber frem til 2026.

I 2024 valgte 140.854 turister at overnatte i Randers Kommune, hvilket er en stigning på 4,3% sammenlignet med året før. Det er hovedsageligt i skuldærsæsonen i sidste halvdel af året at fremgangen ses.

Med sagen orienteres udvalget om turismeåret 2024 samt om igangværende og kommende initiativer ved VisitAarhus. Pia Lange, direktør VisitAarhus og Stinne Bille relationschef VisitAarhus deltager på mødet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at orienteringen og afrapporteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

VisitAarhus har udarbejdet en status for turismeåret 2024 indeholdende fakta for turismeudvikling i Randers samt indsatser og samarbejder. Status er vedhæftet som bilag.

Randers Kommune fornyede i 2023 samarbejdsaftalen med VisitAarhus, som foruden Randers Kommune dækker Norddjurs, Syddjurs, Aarhus, Favrskov, Viborg og Silkeborg kommuner. Skanderborg Kommune er udtrådt af samarbejdet januar 2024. Den nye aftale er gældende i perioden 2023-2026. Der vil i efteråret 2025 blive taget hul på arbejdet omkring nye kontrakter.

Turismen 2023 i tal

I 2024 valgte 140.854 turister at overnatte i Randers Kommune, hvilket er en stigning på 4,3% sammenlignet med året før. Det er den største procentuelle fremgang i Aarhus regionen. Det er hovedsageligt i det sidste halve år, at stigningen fremgår. Den regnvåde sommer har haft såvel en positiv som negativ indflydelse på turismen i Rander. På den positive side har regnen medført, at gæsterne har søgt mod indendørs attraktioner, og blandt andet havde Randers Regnskov igen over 300.000 besøgende inden for dørene i 2024.

I Randers Kommune skaber turismen en turismeomsætning på 684 mio. kroner i 2023, derudover afledes 229 mio. kroner i skatter og afgifter fra turismen i Randers kommune. (Jf. Seneste opgørelse 2023, Turismens økonomiske betydning). Det er primært danske gæster (84% af alle overnatninger), der besøger kommunen, og de overnatter hovedsageligt på campingpladser (54%) og herefter hoteller (40%).

Indsatser og samarbejder

VisitAarhus varetager opgaver indenfor tre forretningsområder for partnervirksomhederne:

- Erhvervsturisme
- Kyst- og naturturisme (herunder outdoorturisme)
- Storbyturisme

VisitAarhus arbejder på vegne af de syv kommuner i destinationsfællesskabet med bl.a. destinationsmarkedsføring, ny viden og data, turismeudviklingsprojekter, tiltrækning af møder og konferencer fra ind- og udland, lokal stedsudvikling, forretningsudvikling, gæsteservice, frivillighed samt at sikre en stærk opbakning fra og samarbejde med destinationens erhvervsliv. Se eksempler på markedsføringstiltag i bilag 1.

Siden 2023 har VisitAarhus arbejdet med at udvikle frivillighed og udbredelse af Rethinker-konceptet til Randers. I 2023 var der små 200 frivillige tilknyttet til Rethinker Randers - i sommeren 2025 er det tal vokset til 1.000 frivillige der arbejder for at give gæster og borgere en ekstra god oplevelse primært i forbindelse med events og begivenheder. I 2024 og 2025 er aktiviteterne finansieret med midler der er afsat fra Erhvervsudviklingspuljen. I sommeren 2025 har Rethinkers Randers modtaget 200.000 fra Spar Nord Fonden til at videreudvikle indsatsen.

VisitAarhus er fysisk til stede i det mest centrale Randers i perioden fra den 28. juni til og med den 17. august. Der vil være særligt fokus på området omkring Rådhuset, Randers Regnskov og Jens Otto Krag's Plads, men VisitAarhus udnytter mobiliteten til at tilpasse deres tilstedeværelse efter hvor den største koncentration af gæster på et givent tidspunkt findes. De lokale velkomstværter vil desuden være til stede på områdets campingpladser, samt i forbindelse med større events som f.eks. Randers Festuge.

VisitAarhus arbejder aktuelt med 11 udviklingsprojekter, der er finansieret via statslige og private midler. Projekterne involverer typisk flere destinationsselskaber i Danmark og omhandler kulturturisme, bæredygtighed (herunder fx certificering af turismevirksomheder, regenerativ turisme og grøn omstilling af erhvervs- og mødeturismen), en fælles national dataplatform, udarbejdelse af en udviklingsplan for Jyllands Østkyst, frivillighed samt digitalisering og AI. Turismevirksomhederne i Randers har mulighed for at tage del i alle projekterne på forskellig vis.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Afrapportering Randers Kommune 2025

Punkt 92: Igangsætning af planlægning for højspændingsstation og erhvervsområde ved Viborgvej i Over Hornbæk

01.02.05-G01-2153-24

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Energinet om etablering af en ny højspændingsstation nord for Viborgvej mellem motorvej E45 og Carl Zeiss Vej i Over Hornbæk. Ifølge Energinet er udvidelsen nødvendig for at forstærke transmissionsnettet i området, understøtte Banedanmarks elektrificering af jernbanen og imødekomme fremtidige tilslutninger af vedvarende energiprojekter.

Det ansøgte projekt kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplanen bør, udover højspændingsstationen, omfatte erhvervsområdet beliggende imellem den nye højspændingsstation og Viborgvej samt den eksisterende højspændingsstation for at sikre en samlet plan for hele området.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Energinet om etablering af en ny højspændingsstation (herefter også benævnt 'stationen') nord for Viborgvej mellem motorvej E45 og Carl Zeiss Vej i Over Hornbæk. Ansøgning er i bilag 1.

Projektområdet omfatter et areal, der i dag anvendes som hhv. landbrugsjord og til tekniske formål i form af højspændingsstation (se Bilag 2).

Lokalplanen omfatter ikke pendlerpladsen syd for Viborgvej, som er et af Vejdirektoratets projekter ('Tilslutningsanlæg 40 ved Randers C').

Af ansøgningen fremgår det, at stationen vil omfatte et areal på ca. fire hektar inkl. areal til beplantningsbælte, regnvandshåndtering og adgangsveje.

Stationens udformning er forholdsvist fastlåst på grund af de tekniske hensyn, og der er i ansøgningen indtænkt muligheder for fremtidig udvidelse af stationen.

Højeste element på stationen er lynfangsmasterne, der har en højde på ca. 25 m. De øvrige el-tekniske komponenter har en højde på maks. 12,5 m. Derudover indeholder projektet en manøvrebygning, der fremstår som et almindeligt parcelhus.

I ansøgningen lægges der op til et tæt beplantningsbælte (når det er fuldt udvokset) omkring stationen. Stationen vil af sikkerhedsmæssige årsager blive indhegnet på indersiden af beplantningsbæltet. Umiddelbart sydøst for den indhegnede station, er der vist et regnvandsbassin, hvor overfladevand kan opsamles og nedsive.

Energinet vil efter etablering af det ansøgte projekt nedlægge den nuværende højspændingsstation ved Viborgvej.

Ifølge Energinet er udvidelsen nødvendig for at forstærke transmissionsnettet i området, understøtte Banedanmarks elektrificering af jernbanen og imødekomme fremtidige tilslutninger af vedvarende energiprojekter (VE-projekter). Ifølge Energinet vil det ikke være muligt at vedligeholde og udvide den eksisterende 150 kV station indenfor den nuværende placering.

Lokalplanområdet er i øvrigt privatejet. Energinet udfører alene ekspropriation, hvis det ikke er muligt for Energinet og den berørte lodsejer at blive enige.

Nuværende planforhold

Det ansøgte projekt kan ikke rummes inden for rammerne i Kommuneplan 2021, da området er udlagt til henholdsvis erhvervsområde, tekniske anlæg og landområde.

I Forslag til Kommuneplan 2025 foreslås det at ændre kommuneplanens rammer, så det ansøgte projekt kan rummes inden for området.

Området er omfattet af Lokalplan 518, der udlægger arealet til erhvervsformål. Den ansøgte højspændingsstation kan ikke etableres inden for den gældende lokalplan, da anvendelse til højspændingsstation er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Forvaltningen vurderer derudover, at projektet vil betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne. Det ansøgte projekt kræver derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplan 518 vil blive aflyst ved endelig vedtagelse af den nye lokalplan.

Principper for planlægning

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen bør omfatte både den nye og den eksisterende højspændingsstation samt erhvervsområdet beliggende imellem den nye højspændingsstation og Viborgvej (se Bilag 3) for at sikre en samlet plan for hele området.

I forbindelse med planlægning for arealet for højspændingsstationen bør der være fokus på at sikre, at stationen visuelt afskærmes af et tæt beplantningsbælte for at mindske stationens visuelle påvirkning på omgivelserne og styrke biodiversiteten i området.

Derudover bør lokalplanen fastsætte fremtidig anvendelse for det nedlagte areal, hvor Energinet har sin nuværende højspændingsstation og indeholde bestemmelser for erhvervsområdet mod Viborgvej, som i dag er lokalplanlagt. Erhvervsområdet vil i fremtiden udgøre ca. tre hektar. Den gældende lokalplan fra 2009 stiller krav om, at der etableres et læhegn ud mod Viborgvej, hvilket vil afskærme erhvervsområdet visuelt og reducere fremtidige virksomheders synlighed ud mod Viborgvej. Grundejer ønsker, at der skabes mere synlighed for virksomhederne ud mod Viborgvej, som er en indfaldsvej til Randers by.

Forvaltningen vurderer, at der i planlægningen bør gives mulighed for, at der kan skabes mere synlighed for erhvervsområdet ud til Viborgvej, men at det samtidig er vigtigt at sikre et grønt og frodigt forareal ud mod Viborgvej. Dette er også i tråd med Byrådets ønske om, at "byens indfaldsveje er byens ansigt udadtil, og flere virksomheder ønsker den synlighed, som kan opnås her." (Strategi for Erhvervslokalisering 2023, side 12). Samtidig har Byrådet også et ønske om, at "byens veje opleves som frodige og grønne byrum" (Randers Kommune Arkitekturpolitik, s. 52).

Derudover bør fremtidig bebyggelse tilpasses omgivelserne, så det ikke dominerer visuelt ud mod Viborgvej, og der sikres arkitektonisk kvalitet.

For at sikre det ovennævnte, bør der i planlægningen være fokus på at sikre:

- At området disponeres i princippet som vist i Bilag 3, med mulighed for at etablere højspændingsstation i områdets nordlige del samt erhvervsområde mod Viborgvej.
- At området alene vejbetjenes fra Carl Zeiss Vej.
- At regnvandsbassin etableres med en naturlig udformning, så det kan blive et levested for frøer og padder. Derudover skal eksisterende beplantning sikres bevaret.

Særligt for området til ny højspændingsstation:

- At der stilles krav om, at den afskærmende beplantning skal bestå af en blanding af hjemmehørende træer og buske, og ikke-hjemmehørende stedsegrønne og tætte træer og buske. Lokalplanen bør stille krav til tætheden af beplantningsbæltet, med det formål at sikre den afskærmende effekt, som ses i visualiseringerne i Bilag 4.
- At de ubelagte arealer under højspændingsstationen sås med blomsterblanding eller lignende for at øge biodiversiteten.
- At type og omfang af tekniske anlæg, der kan etableres på det vakante areal efter nedlæggelse af den eksisterende højspændingsstation, afklares i forbindelse med lokalplanprocessen. Hvis der ikke etableres et nyt teknisk anlæg, skal lokalplanen sikre, at arealet overgår til natur eller forsyningsanlæg.

Særligt for området til erhvervsformål mod Viborgvej:

- At der indenfor området kan etableres butikker til særlig pladskrævende varer (eksempelvis bilforhandler, byggemarked eller havecenter), let industri og håndværk samt transport - og logistikvirksomheder, hvilket vil videreføre anvendelsesmulighederne fra gældende lokalplan.
- At fodafttrykket på den enkelte bygning højst må udgøre 4.500 m², dog maks. 50% af grundarealet. Desuden gælder det jf. detailhandelsrammen, at det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, ikke må overstige 4.000 m² pr. butik.
- En maks. bygningshøjde på 10 meter.
- At bygningsfacaderne ud mod Viborgvej placeres langs en facadelinje, så der sikres et ordnet udtryk ud mod indfaldsvejen.
- At der fastlægges principper for materialevalg og variation i materialevalg på facaderne, så der sikres arkitektonisk kvalitet. Her rettes en særlig opmærksomhed på facaden mod Viborgvej, der vil få stor synlighed.
- At der indarbejdes principper for en samlet beplantningsplan for erhvervsområdet for at sikre et sammenhængende udtryk. Herunder at der etableres et grønt forareal ud mod Viborgvej, der begrønnes af klynger af træer, blomster og buske for at sikre et grønt og frodigt udtryk mod Viborgvej.
- At der indarbejdes krav om et grønt forareal på hele strækningen ud mod Viborgvej på 30 meter fra vejudlæg til bebyggelsens facadelinje. Grundejer har i øvrigt givet udtryk for et ønske om et smallere grønt forareal. Det er dog forvaltningens vurdering, at 30 meter vil være med til at sikre både mulighed for synlighed til virksomhederne (med den foreslåede mere åbne beplantning) samtidig med, at det også vil understøtte byrådets ønske om frodige og grønne byrum. Et grønt forareal på 30 meter eller mere er i øvrigt genkendeligt fra lignende erhvervsområders afgrænsning ud mod indfaldsveje både i Randers kommune og andre kommuner.
- At der ikke må etableres skiltning, opsættes flag, anlæg, depot, varer m.m. på det grønne forareal mod Viborgvej. Forarealet må kun udnyttes til beplantning.

Lokalplanområdet er i dag delvist i byzone, og vil overgå helt til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Planerne muliggør etablering af teknisk anlæg i form af højspændingsstation på ca. 4 ha., hvorfor planerne vurderes kun at fastlægge anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og dermed er undtaget fra kravet om miljøvurdering jf. § 8 stk. 2 nr. 1, selvom planerne muliggør etablering af anlæg som fremgår af bilag 2, stk. 3. pkt. c). Transport af elektricitet gennem luftledninger; jordkabler dimensioneret til spændinger over 100kv, samt tilhørende stationsområde, dog undtaget elkabler på søterritoriet.

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter, der medfører krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekt.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. Da der ikke foreligger konkrete projekter, kan der ikke tages stilling til dette, inden planlægningen igangsættes.

Økonomi

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 to grundejere, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone på baggrund af en privatretlig aftale, vil forvaltningen anmode ejerne om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommene, inden forslag til lokalplan vedtages.

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Energinet Ansøgning_Bilag 1

Oversigtskort_Bilag 2

Principskitse_Bilag 3

Punkt 93: Lokalplan 751 for Bunkedal Mølle Vandværk og Tillæg 24 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-1-24

Resumé

Den 31. marts 2025 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 751 for Bunkedal Mølle Vandværk og Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2021 til offentlig høring.

Forslaget til lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt vandværk med tilhørende tekniske anlæg på et område på ca. 1,5 ha.

Forslag til Lokalplan 751 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, hvorfor der er udarbejdet et Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2021.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet syv høringssvar. Byrådet skal beslutte, om forslagene skal vedtages endeligt.

Indstilling

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

1. at Forslag til Lokalplan 751 og Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2021 vedtages med de i Bilag 5 nævnte ændringer
2. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne
3. at den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 31. marts 2025 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 751 for Bunkedal Mølle Vandværk og Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2021. Planforslagene kan ses i Bilag 1 og 2.

Forslaget til lokalplanen udlægger området til tekniske formål med mulighed for at etablere et nyt vandværk med tilhørende tekniske anlæg, herunder en transformerstation, nødstrømsanlæg og skyllevandsbeholder samt et muligt solcelleanlæg. I tilknytning til vandværket ønskes der mulighed for at etablere parkeringsareal og adgangsvej.

Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2021 udlægger området til tekniske formål i form af et vandværk med tilhørende tekniske anlæg. Tillægget fastlægger bl.a. rammer for bebyggelsens placering, udformning, højdebestemmelser mv.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 3. april 2025 til den 3. juni 2025.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet syv høringssvar. Høringssvarene er samlet i Bilag 3.

Høringssvarene omhandler:

- A. Valg af placering
- B. Mulighed for etablering af solceller
- C. Bilag IV-arter
- D. Visualiseringer
- E. Udsigt fra Nedre Vej
- F. Mulighed for udstykning
- G. Ledning
- H. Påvirkning af naboer

I. Grundvand

I forhold til pkt. I har forvaltningen været i dialog med Miljøstyrelsen under høringsperioden, som har stillet krav om, at der udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse. Redegørelsen er sidenhen blevet udarbejdet af Randers Kommune, og sendt til godkendelse hos Miljøstyrelsen. Den supplerende grundvandsredegørelse findes i Bilag 2.

Derudover er der i høringsperioden fremsendt en kopi af indsigelserne fra foroffentlighedsfasen (august 2024). Disse er tidligere besvaret af forvaltningen pr. mail og omhandler følgende emner:

1. Kritik af svarfrist for høringsperioden
2. Kritik af mulighed for etablering af solceller
3. Kritik af den valgte placering af vandværket

Forvaltningen gennemgår i Bilag 4 alle ovennævnte høringssvar og stiller forslag til behandling af disse.

Høringssvarene har givet anledning til følgende forslag til ændringer i planforslaget:

- Der friholdes et 2,00 meter bredt tracé i beplantningsbæltet langs en forsyningsledning, der løber langs det vestlige skel.
- Der gives mulighed for udstykning til selvstændig matrikel indenfor lokalplanområdet.
- Afværgeforanstaltninger og tekniske tiltag for at sikre grundvandet mod forurening fra den supplerende grundvandsredegørelse indarbejdes i lokalplanforslaget som bestemmelser.

Alle forvaltningens forslag til ændringer i forslaget til lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i Bilag 5.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljørapport, der har været i høring samtidig med planforslagene. Miljørapporten findes i Bilag 6.

Der er ikke indkommet bemærkninger til miljørapporten i høringsperioden.

Sammenfattende redegørelse

Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse i forhold til miljøvurderingen.

Forvaltningen har udarbejdet den sammenfattende redegørelse, som er i Bilag 6. Miljøvurderingen, som består af miljørapporten og den sammenfattende redegørelse, offentliggøres sammen med lokalplanen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 751_Bilag 1

Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2021 samt supplerende grundvandsredegørelse_Bilag 2

Høringssvar_Bilag 3

Høringsnotat_Bilag 4

Rettelsesblad_Bilag 5

Miljørapport og sammenfattende redegørelse_Bilag 6

Punkt 94: 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

Sagen udsættes til næstkommende møde.

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 95: Godkendelse af Forslag til bevarende lokalplan 761 for landsbyen Tjærby, til offentliggørelse

01.02.05-P16-13-25

Resumé

Byrådet har igangsat ny planlægning for landsbyen Tjærby øst fra Randers. Igangsætning skete på baggrund af et § 14-forbud efter planloven.

På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet Forslag til Lokalplan 761 - bevarende lokalplan for Tjærby.

Den nye planlægning skal sikre bevaringsværdierne i Tjærby. Lokalplanen vil 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 761 godkendes til offentlig høring i fire uger.
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

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

Sagsfremstilling

Byrådet har den 31. marts 2025 igangsat planlægning for bevarende lokalplan for landsbyen Tjærby. Igangsætning er sket i forlængelse af et § 14-forbud efter planloven, som blev besluttet af miljø- og teknikudvalget den 30. september 2024. Forbuddet blev nedlagt for at hindre nedrivning af udlænger på Salvej 11, som er en af landsbyens firlængede gårde.

I Tjærby findes der fortsat flere firlængede gårde, som er en del af landsbyens oprindelige bebyggelsesstruktur, da landsbyens oprindelse var landbrug. Udtømningen af dette erhverv i landsbyen medfører, at de firlængede gårdes bevarelse er under pres, hovedsageligt da udlængernes oprindelige funktion overflødiggøres. Forvaltningen vurderer, at de enkeltstående nedrivninger af f.eks. udlængerne resulterer i, at den karakteristiske bebyggelsesstruktur forsvinder lige så langsomt. Dermed vurderer forvaltningen også, at den kulturhistoriske fortælleleværdi for "de nedre byer", som omfatter Tjærby, Vestrup og Albæk, lige så langsomt udvandes.

Dette har været udslagsgivende for, at forslaget til lokalplanen udarbejdes for hele landsbyen Tjærby.

Tjærby er den af "de nedre byer", der ligger tættest på Randers og på Dronningborgs nyere boligområder, hvorfor opfattelsen af Tjærby som et unikt landsbysamfund også omfatter sårbarheden over for at blive opslugt af de nye boligområder i Dronningborg, der breder sig mod øst og dermed nærmer sig Tjærby. Dette sætter Tjærbys afgrænsning under pres, og der er risiko for, at grænserne mellem land og by udviskes.

Forvaltningen har på denne baggrund udarbejdet Forslag til Lokalplan 761 – bevarende lokalplan for Tjærby, der kan ses i bilag 1.

Lokalplanforslaget

Planforslaget er en bevarende temalokalplan, der fokuserer på, at bygningernes udvendige fremtræden og sikring af landsbyens kontakt til landskabet bevares. Dens formål er at sikre de arkitektoniske, kulturhistoriske, landskabelige og bygningsmæssige kvaliteter, og at disse kvaliteter respekteres i forbindelse med anvendelsesændringer. En bevarende lokalplan giver nuværende og fremtidige bygningsejere en viden om, hvilke udvendige ændringer der kan foretages på ejendomme indenfor området.

Planforslaget omfatter en bestemmelse om, at der forud for bygningsændringer skal søges om tilladelse, hvilket er muligt, når det omhandler bevaring. En sådan tilladelse vil, jf. planloven, blive håndteret som dispensation fra lokalplanen. Det

betyder, at forvaltningen igennem en ansøgningsproces kan vejlede til de gode eksempler, så der fx kan opnås et homogent helhedsindtryk i området, hvor arkitekturen ikke sløres af utilpassede ombygninger.

For at undgå, at bebyggelsesstrukturen og landsbyens fortælleleværdi på sigt forsvinder, indeholder planforslaget bl.a. forbud imod nedrivning og bestemmelser om bebyggelsens fremtræden og udseende. De bevarende bestemmelser skal sikre, at området og den enkelte bebyggelse ikke ændres, så det svækker hhv. områdets og bebyggelsens bærende bevaringsværdier. Planforslaget skal sikre, at fremadrettede bygningsændringer tilpasser sig bygningernes arkitektur, hvorved evt. tidligere ikke tilpassede valg i forbindelse med modernisering ikke videreføres. Det kan f.eks. være vinduer eller døre i materialer eller udseende, der ikke er tro mod den oprindelige byggeskik.

Landsbyens karakter i landskabet vurderes som en klar styrke for landsbyens særkende, hvorfor den bør bevares. Planforslaget indeholder derfor bestemmelser om tilknytningen til det omkringliggende landskab, såsom bevarelse af særlig enkeltstående beplantning, beplantningsbælter og udsigtskiler.

Planforslaget er ikke byggeretsgivende, hvorfor det som udgangspunkt er byggelovens regler, der gælder, samt planlovens bestemmelser om hvorvidt visse byggeprojekter er omfattet af lokalplanpligt. Planforslaget påvirker ikke eksisterende lovlige tiltag i området, og indeholder ikke bestemmelser for anvendelse, opholdsarealer, vejadgang, parkering o.l. Disse emner reguleres af den gældende kommuneplan og evt. senere byggeretsgivende lokalplanlægning.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 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 boligformål (i form af åben-lav boligbebyggelse), erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Bygningshøjden i området er sat til højest 8,5 meter, og der er en bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom. Beplantning i landsbyens østlige og vestlige kant nord for Tjærby skal bevares og syd for Tjærbyvej må landsbyen ikke afgrænses af sammenhængende beplantning, som hindrer at gårdene kan ses i sammenhæng med fjordlandskabet. Værdifulde sigtelinjer fra landsbyen til landskabet skal bevares.

Med Forslag til Kommuneplan 2025, som forventes endeligt vedtaget ultimo 2025, er det foreslået, at kommuneplanrammen for Tjærby og for landsbyer generelt, får tilføjet mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse, men udelukkende i overflødiggjorte bygninger, hvilket fx kan være udlængerne i Tjærby. Det er samtidig en forudsætning, at bygningerne er egnede til boligformål, og ikke medfører en væsentlig ændring af bygningernes udtryk. Her gælder også kommuneplanens generelle rammebestemmelser, som f.eks. beskriver beregning af tæt-lav boligbebyggelse og muligheden for at etablere midlertidigt erhverv i udlængerne.

Området er omfattet af retningslinjer for kulturarv. Tjærby ligger i et kulturmiljø og der er en del bygninger med en bevaringsværdi på 1-4, som også er optaget i kommuneplanen. Registrering for bevaringsværdier vil i sammenhæng med nærværende lokalplanforslag blive opdateret. De nuværende og fremtidige bevaringsværdier er vist i lokalplanens redegørelse i bilag 1. Inden for kulturmiljøet er det med kommuneplanen beskrevet, at der i forbindelse med lokalplanlægning bør foretages en konkret vurdering af kulturværdierne, hvorved oplevelsen og kvaliteten af områdets kulturhistorie, arkitektur og integritet, ikke forringes. Det er også beskrevet, at byggeri, anlæg og andre indgreb bør indpasses og tage hensyn til kulturmiljøets værdier.

Lokalplanforslaget vurderes at være i overensstemmelse med og understøtte kommuneplanens rammer og retningslinjer, da bygningernes bevaringsværdi opdateres og da der er bestemmelser der skal sikre kulturmiljøets værdier og helheden ikke mistes.

Forudgående høring inkl. byvandring

Forvaltningen indbød i forbindelse med en forudgående høring interesserede borgere i Tjærby til byvandring den 20. maj 2025, hvor Museum Østjylland bidrog med beskrivelse af Tjærbys historie. På byvandringen havde forvaltningen inviteret borgerne til at bidrage med, hvad de finder værdifuldt og særligt i Tjærby. Der deltog omkring 20 personer fra Tjærby.

Forvaltningen lagde ud med, ved byvandringens start, at understrege, at der ikke behøvede at være fokus på særligt værdifulde bygninger, da forvaltningen ville lave en faglig vurdering af disse. I stedet kunne det handle om, hvad de

finder værdifuldt og særligt i Tjærby, fx særligt vigtige og værdifulde udsigtpunkter, beplantninger og forbindelser. Fra borgernes side var der fokus på:

- Bevarelse af gårdene syd for Tjærbyvej, men med ønske om anvendelsesændring af udlænger til boliger.
- Ønske fra enkelte borgere om nedrivning af nogle grisestalde uden nærmere specifikation.
- Ønske om sikring af ødekirken, beliggende på en mark vest for landsbyen, samt ønske om sikring af adgang til denne.
- Kommuneplanforespørgsler angående landsbyafgrænsningen mod nordøst, hvor enkelte borgere, mente at afgrænsning skulle følge landevej mod nordøst.
- Ønske om at brugsvej til marker føres nord om Salvej 11.
- Ønske om at kunne gå fra sø til Smedelinien.
- Ønske om oprydning af trailer og campingvogn på Salvej.
- Ønsker om udvidet mobilitet i form af cykelsti og busstoppested, inkl. beskrivelse af at Tjærbyvej pt. er dårlig.

I høringsperioden modtog forvaltningen ét høringssvar, som er vedlagt i bilag 2. Heri kritiseres kommunens metode omkring byvandring og indkaldelse af borgernes forslag til, hvad der er værdifuldt for Tjærby. Borgeren mener bl.a., at det er at angive hinanden og at det har vanvittige konsekvenser samt økonomisk negativ indvirkning, at få vurderet ens bygning som bevaringsværdig. Borgeren beskriver, at udpegningen som bevaringsværdig har resulteret i at forfaldet af egne bygninger bare er blevet større. Borgeren beskriver, at deres udlænger kun har anvendelse til dyrehold og at det er kommunen, der har indflydelse på, hvordan loven tolkes og bruges i forhold til dette.

Forvaltningens bemærkninger til forudgående høring inkl. byvandring

Forvaltningen vurderer, at det var et godt tiltag at udføre byvandringen, hvor folk var aktive i forhold til at stille spørgsmål og hvor museets gennemgang var yderst informativ og spændende. En del planmæssige aspekter blev også løbende formidlet i forhold til lokalplanen. Borgernes svar på spørgsmålet omkring hvad der findes værdifuldt og særligt er taget til efterretning i arbejdet med nærværende forslag til lokalplan.

I forhold til de ønsker fra borgerne, som ikke kan indeholdes i forslaget til lokalplanen, men som hører til i kommuneplanen, blev der henvist til den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025, som fandt sted på daværende tidspunkt. Derudover var der konkrete tiltag omkring vejensyn, hvilket er videreformidlet i forvaltningen. Brugsretter vurderer forvaltningen at borgerne må drøfte ud fra et privatretligt perspektiv.

Angående høringssvaret er kritikken taget til efterretning. Forvaltningen vurderer dog ikke, at stemningen på byvandringen bar præg af, at man skulle angive hinanden, hvilket heller ikke var formålet.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Økonomi

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig 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 Tjærby, at evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdi, men derimod i ejendommens 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 i Tjærby.

Bilag

LPF 761- Tjærby, til politisk behandling

Høringssvar ved forudgående høring

Punkt 96: Budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2025 på erhvervs- og planudvalgets område

00.30.00-S00-5-24

Resumé

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2025. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg.

Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2025-2028. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 22. september 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at budgetopfølgningen godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

På erhvervs- og planudvalgets område viser budgetopfølgningen pr. 31. maj 2025 et forventet forbrug på 17,2 mio. kr. svarende til et mindreforbrug på 0,7 mio. kr. Den overførte opsparing fra 2024 på 7,6 mio. kr. forventes øget til 8,3 mio. kr. til 2026. Forventet forbrug er opjusteret med 0,2 mio. kr. på erhvervsudvikling i forhold til opfølgningen pr. marts.

For anlæg, skattefinansierede viser budgetopfølgningen et samlet forventet forbrug på 8,1 mio. kr. Da korrigeret budget ekskl. overførsler udgør 12,3 mio. kr., viser årets resultat et mindreforbrug på 4,1 mio. kr. Den overførte opsparing på 22,3 mio. kr. fra 2024 forventes dermed forøget til 26,4 mio. kr., som overføres til 2026. I forhold til opfølgningen pr. marts er forbrugsskønnet nedjusteret med netto 0,8 mio. kr. Nedjusteringen vedrører primært Flodlej og Flodbyen, konsulentbistand.

For anlæg, jordforsyning viser årets resultat en forventning om nettomindreudgifter på 7,7 mio. kr. i forhold til korrigeret budget ekskl. overførsler. Den overførte opsparing fra 2024 forventes således forøget til 167,4 mio. kr., som overføres til 2026. I forhold til opfølgningen pr. marts er der tale om en forværring på 5,2 mio. kr., som primært skyldes, at udgifterne til byggemodning er opjusteret.

For en uddybende beskrivelse af budgetopfølgningen henvises til budgetopfølgningsnotatet (bilag 1).

Økonomi

Der søges ikke om bevillingsmæssige ændringer.

Bilag

Bilag 1 Erhvervs- og planudvalget – budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2025

Punkt 97: Principper for salg af mere end én kommunal byggegrund til samme person

13.06.02-G10-1-25

Resumé

Forvaltningen ønsker politisk stillingtagen til muligheden for at fravige princippet om, at der ikke kan ske salg af mere end én byggegrund til samme person.

Princippet er fortsat gældende, men vil kunne fraviges efter en konkret vurdering i områder hvor liggetiderne er lange, og hvor dette tiltag vil kunne fremme salg af byggegrunde.

Sagen er tilrettet i overensstemmelse med udvalgets bemærkninger på miljø- og teknikudvalgets møde den 5. august 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forvaltningen får mulighed for at fravige princippet om, at ingen køber kan erhverve mere end én byggegrund

Beslutning fra erhvervs- og planudvalgsmøde den 7. august 2025

Sagen tilbagesendes til forvaltningen med henblik på enkelte præciseringer. Sagen sættes på førstkommende møde.

Claus Berggren deltog ikke i sagens behandling.

Jesper Gade deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Randers kommune har gennem en årrække solgt byggegrunde til private som en del af arbejdet med at fremme bosætningen i kommunen.

I forbindelse med, at byggegrundene udbydes til salg, har kommunen valgt at fastsætte nogle principper for videresalg. Principperne fremgår af kommunens hjemmeside samt udbudsmaterialet.

Et af principperne lyder:

- De kommunale parcelhusgrunde kan alene erhverves af fysiske personer, og ingen køber kan erhverve mere end én grund.

Principperne blev oprindeligt fastsat i 2021 for at sikre, at der fortsat var parcelhusgrunde i attraktive udstykninger til salg til private i et marked, hvor salget af byggegrunde gik så stærkt, at lagerbeholdningen af byggegrunde blev nedbragt hurtigere, end der blev klargjort nye grunde.

I mange landdistrikter opleves der dog en lavere efterspørgsel på byggegrunde, hvilket medfører lange liggetider og en risiko for, at hele udstykninger forbliver uafsluttede. I denne situation er det forvaltningens vurdering, at en fravigelse af princippet om at "ingen køber kan erhverve mere end én byggegrund" vil kunne understøtte kommunens bosætningsstrategi og imødekomme borgernes efterspørgsel på større byggegrunde i landdistrikterne.

Når byggegrunde i en udstykning ligger til salg i en længere periode uden at blive handlet, bidrager det til en visuel og funktionel tomhed i lokalområdet. Ved at tillade salg af flere grunde til én person kan kommunen fremme afslutningen af udstykninger, og dermed medvirke til en mere harmonisk og færdig bebyggelse. Det skaber et mere attraktivt område for potentielle tilflyttere og kan igangsætte en positiv spiral med flere bosættere i landdistrikterne. Flere tilflyttere betyder øget liv i landsbyerne og bedre forudsætninger for lokale fællesskaber, institutioner og foreninger.

I landdistrikter oplever forvaltningen en efterspørgsel på at kunne købe en nabogrund, som beror på et ønske blandt borgerne om mere plads. Ved at give mulighed for at sælge mere end én byggegrund til samme person, vil kommunen kunne imødekomme denne efterspørgsel og øge attraktiviteten af lokalområdet.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen får mulighed for at sælge op til to grunde i samme udstykning til samme køber, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- Udstykningen er beliggende uden for Randers By.
- Udstykningens grunde skal have været udbudt til salg i minimum 3 år
- Grundene skal have en naturlig sammenhæng i beliggenhed (fx nabogrunde)

Grundene vil fortsat handles til samme pris og vilkår som sædvanligt, dog vil forvaltningen forlods for salget tinglyse en deklaration om forbud mod sammatrimering af flere grunde. Det betyder, at køber kun kan placere bebyggelsen på den ene matrikel, således at køber på et senere tidspunkt vil have mulighed for at sælge den ene grund videre som byggegrund. Dette understøtter en langsigtet bosætningsstrategi, da der fortsat er mulighed for at frasælge og bebygge grundene, samtidigt med at det bidrager til at fastholde familier i lokalområdet.

Det er derfor forvaltningens indstilling, at forvaltningen får mulighed for efter en konkret vurdering at tillade, at der kan handles mere end én byggegrund til samme person, såfremt de beskrevne betingelser er opfyldt.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 98: Analyse af lejeboligmarkedet i Randers kommune

00.01.00-P35-30-24

Resumé

Analysen af det randrusianske lejeboligmarked viser, at Randers kommune har et lavt huslejeniveau der ligger 15% under det gennemsnitlige. Huslejeniveauet er særlig lavt for de ældre udlejningsboliger. Det lave huslejeniveau kan til dels forklares med det generelle prisniveau på ejerboliger, standen og alderen på lejeboligerne. Den kvantitative analyse finder ikke, at omkostningsbestemt husleje direkte har en hverken negativ eller positiv effekt på huslejeniveauet. Dialogen med udlejere giver dog et indtryk af, at der er administrative byrder forbundet med reguleringen, som har negative konsekvenser for kvaliteten af lejeboliger i Randers kommune. De giver yderligere udtryk for, at den lave leje og et aktivt huslejenævn bidrager til at afskrække investorer fra at renovere og forbedre boliger til udlejning.

Generelt har Randers kommune en ældre boligmasse end sammenlignelige kommuner. Analysen viser, at tilflyttere uden for arbejdsmarkedet i større grad flytter til de billige boliger især i Randers N og Randers C. Randers kommune modtager en relativ stor mængde tilflyttere på overførselsindkomst og med en relativ høj gennemsnitlig foranstaltningsrisiko.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at analysen drøftes.

Beslutning

Indstilles drøftet.

Sagsfremstilling

I Budget 2025-2028 fremgår følgende aftaletekst: "(...) Aftalepartierne er optaget af, hvordan bedre boliger med højere kvalitet kan give et løft til byen, og er derfor enige om, at der skal gennemføres en analyse af lejeboligmarkedet. Analysen skal belyse, hvilken betydning omkostningsbestemt husleje har for omfanget af billige boliger i Randers Kommune. I arbejdet med analysen ønsker aftalepartierne, at der blandt andet ses på erfaringer fra andre kommuner, data omkring flyttemønstre og dialog med udviklere. (...)".

Forvaltningen har på baggrund af dette enteret med et eksternt analysefirma med henblik på at få udarbejdet en kvantitativ beskrivelse af boligmassen, huslejeniveauet og flyttemønstre gældende for Randers Kommune (bilag 1). I forlængelse af dette har de udarbejdet en statistisk analyse af huslejevariationen mellem Randers kommune og andre danske kommuner, samt hvilke forklaringer der kunne være på en evt. variation, herunder omkostningsbestemt husleje. Som et supplement til dette er der blevet udarbejdet en analyse fra ejendomsudvikler perspektivet på Randers kommunes huslejemarked (bilag 2). Analysen er udarbejdet af eksternt rådgiver. Endeligt har forvaltningen haft en dialog med Randers lejerforening, som har givet deres input til forholdene vedr. omkostningsbestemt husleje (bilag 4).

Huslejeniveauet i Randers kommune

Generelt konkluderer analysen, at huslejen i Randers kommune er relativ lav ift. både landsgennemsnittet og de sammenligningskommuner som analysen har anvendt (bilag 1). Specifikt viser analysen, at den gennemsnitlige årlige husleje i Randers kommune er 144 kr. lavere end gennemsnitskommunen. Dette svarer til, at huslejen er ca. 15% lavere og det 18. laveste huslejeniveau i Danmark. Huslejen er især lav for private udlejningsboliger, hvor Randers kommune ligger 232 kr. pr. kvadratmeter under gennemsnittet. Ligeledes er huslejen for almene boliger lav, hvor lejeniveauet i Randers kommune er det 10. laveste. Den lave husleje er især drevet af ældre udlejningsboliger. Her er det især private udlejningsboliger opført før år 2000 og almene boliger opført før 1974, som sænker den gennemsnitlige husleje (bilag 1).

Andelen af lejeboliger, som har en lav leje, under 743 kr. kvm., udgør 42,1% af den samlede lejeboligmasse i Randers kommune, hvorimod gennemsnittet for Jylland og Fyn er 25%. Yderligere så ligger 68% af boligmassen i Randers kommune i den lavest halvdel af huslejer i Jylland og Fyn.

For at forstå, hvorfor huslejen er lav har forvaltningen fået udført en analyse (bilag 1), hvor flere faktorer er blevet testet for at vise, hvordan de påvirker huslejen. Analysen er delt op i 3, hvor der er udarbejdet separate analyser for henholdsvis almene familieboliger, private udlejningsboliger opført før 1992 og private udlejningsboliger opført i 1992 og efter. Skillelinjen for private udlejningsboliger er valgt, da boliger opført før 1. januar 1992 er omfattet af omkostningsbestemt husleje og boliger efter er reguleret efter ”det lejedes værdi”.

Som det fremgår af lejeboliganalysen, er der flere faktorer, som spiller ind på huslejeniveauet. Generelt gør det sig gældende for udlejningsboliger, at huslejen er lavere når den gennemsnitlige boligalder stiger. Yderligere for private udlejningsboliger opført før 1992 er det koblet med, at lejemålene ikke har været genstand for en væsentlig om-, eller tilbygning. Dette anses som værende et udtryk for at ”standen” af boligen ikke er tidssvarende.

Analysen viser, at såfremt den gennemsnitlig kvm. pris for ejerboliger stiger, vil det medføre en stigende kvm. pris på lejeboliger. Dette forventes at være et udtryk for, hvor attraktivt boligområdet er, ergo desto mere attraktivt området er desto højere kvm priser for ejerboliger og således lejeboliger. For private udlejningsboliger opført før 1992 gør det sig endvidere gældende, at andelen af gamle private udlejningsboliger trækker det generelle huslejeniveau ned. En investering i nye boliger i de områder, vil forventelig kunne være med til at løfte det generelle huslejeniveau i området. Det er en del af forskellen på huslejeniveauet i Randers kommune kontra det gennemsnitlige huslejeniveau på landsplan, som det ikke har været muligt at identificere i analysen.

Hvad angår omkostningsbestemt husleje, så kan det ikke udledes af analysen, at det faktum, at kommunen er reguleret, har en hverken negativ eller positiv effekt på huslejen. Selve håndhævelsen af omkostningsbestemt husleje eller andre faktorer vedr. reguleringen kan dog have en påvirkning. Dette understøttes af den kvalitative analyse af ekstern rådgiver (bilag 2). Udlejerne peger på, at administration af omkostningsbestemt husleje især håndteringen af §119 og §120 midler er en hindring ift. renoveringen af ældre boliger i Randers kommune. De ser det især som en barriere for mindre private udlejere, da selve administration af Grundejernes investeringsfond (GI) koblet med et aktivt huslejenævn gør investeringer i boligmassen meget usikker. De giver udtryk for, at afskaffelsen af omkostningsbestemt husleje kunne være en mulighed for at hæve det generelle niveau af boligerne i Randers kommune, hvilket over tid vil medføre et generelt højere huslejeniveau i kombination med andre indsatser - f.eks. tiltrækning af ressourcestærke tilflyttere. De siger ligeledes, at det med den nuværende tilgang, alt andet lige, ikke er rentabelt at investere i en opkvalificering af boligmassen.

Det fremgår ligeledes af analysen, at Randers kommune er den kommune med flest huslejeklageafgørelser pr. 1000 lejemål med næsten dobbelt så mange som Aarhus og 10 gange så mange som i Silkeborg, hvilket er den kommune med færrest. Det tyder på, at huslejer og huslejestigninger generelt bliver udfordret oftere i Randers Kommune end i andre kommuner i landet.

Igenom dialogen med private udlejningsselskaber identificeres det generelle huslejeniveau, som en udfordring for at løfte niveauet af boliger. De oplever, at det grundet rammerne for huslejeafregning hvad enten det er omkostningsbestemt husleje eller huslejenævnet, ikke kan svare sig at lave gennemgribende renoveringer af ældre lejemål. Som det fremgår af rentabilitetsudregningen i bilag 2 (s.11-12), vil en investering på 0,500 mio. kr. i en gennemsnitlig bolig medføre en negativ merværdi efter renovering på 0,022 mio. kr. og have en tilbagebetalingstid på 19 år. Dette forventes at ville afskrække en række udviklere fra at investere i den ældre boligmasse samt sænke modet for at lave gennemgribende renoveringer. Resultatet er ifølge udviklerne, at der laves vedligeholdelse, men ikke større forbedringer af de nuværende lejemål. Dette kan være med til at fastholde en boligmasse, som bliver mindre og mindre tidssvarende. Det vil alt andet lige medføre, at huslejeniveauet ikke udvikler sig til at være mere sammenligneligt med det gennemsnitlige lejeniveau på landsplan. Randers Lejerforening er af den opfattelse af omkostningsbestemt husleje ikke er en forhindring for renovering. De giver udtryk for, at de opsparede midler i GI giver udlejer mulighed for at hæve niveauet af lejemålene. Ved en afskaffelse af omkostningsbestemt husleje vil det ifølge dem medføre, at der ikke skabes et større incitament for udlejer til at lave gennemgribende renoveringer, men derimod blot at hæve huslejeniveauet uden at lave yderligere investeringer i boligmassen (bilag 3).

Flyttemønstre

Analysen fra analysevirksomheden finder, at der samlet har været en netto tilflytning på 543 tilflyttere i perioden 1. januar 2022 til 1. januar 2024. Der var særligt en netto tilflytning fra kommunerne Favrskov, Norddjurs og Syddjurs samt en netto fraflytning til Aalborg kommune. Tilflyttere udgør en forholdsvis stor tilflytning i dele af Randers C samt de sydlige og nordlige dele af Randers Kommune. Tilflytterandelen er særligt høj i Havndal og i oplandsområdet omkring Havndal samt Udbyhøj, Langå og dele af Randers by. Analysen viser yderligere, at der er flere i alderen 20-29 som fraflytter end tilflytter. Dette er forventeligt fordi borgere i denne gruppe flytter for uddannelse.

I samme analyse fremgår det, at der er forskel på den socioøkonomiske profil af fraflyttere og tilflyttere. Hvad angår tilflytterne er der en større andel på overførselsindkomst, de har i højere grad grundskole som højst fuldførte uddannelse

og har lavere indkomst. Derudover er der flere tilflyttere end fraflyttere, som er klassificeret som strukturelt sårbare. Randers kommune oplever en større tilflytning af borgere uden for beskæftigelse ift. både den nuværende befolkning samt ift. sammenligningskommunerne i analysen. Næsten 20% af tilflyttere i den erhvervsaktive alder står uden for arbejdsmarkedet.

I perioden 1. januar 2022 til 1. januar 2024 havde Randers kommune en nettotilflytning på strukturelt sårbare borgere. De strukturelt sårbare borgere udgør en relativ stor andel af de borgere, som er flyttet til den nordlige del af kommunen, og visse områder i Randers C. Over 46% af de sårbare borgere flytter ind i de billigste lejeboliger og overvejende ældste i Randers kommune. Det er især private lejemål opført før 1960 og almene boliger opført før 1991, som tilflytterne søger imod.

De foreløbige data fra Index100 flytteanalyse blev indarbejdet i Hvidbogen om Fremtidens Randers Kommune, som blev færdiggjort ultimo maj 2025. Den vedlagte analyse er den endelige færdiggjorte afrapportering af Index100 analyse.

Udfasning af omkostningsbestemt husleje

Hvis et flertal i byrådet beslutter, at gøre Randers kommune til en såkaldt ureguleret kommune, vil det medføre, at Randers kommune ikke længere vil være omfattet af regler om huslejeregulering i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kapital II-V. Overgangen til at være en ureguleret kommune vil blandt andet betyde, at regler som omkostningsbestemt husleje fremadrettet ikke vil være gældende og at huslejen for alle private lejeboliger i Randers kommune fremadrettet vil skulle fastsættes efter princippet om det lejedes værdi. Udlejere vil ligeledes ikke være omfattet af krav om indbetaling til Grundejernes investeringsfond. Ved en eventuel beslutning om, at overgå til at være ureguleret kan byrådet fastsætte, hvornår ændringen træder i kraft, dog først efter det tidspunkt, hvor beslutningen er kundgjort i Statstidende. Det er endvidere vigtigt at være opmærksom på, at ændringen skal bekendtgøres tilstrækkeligt, for at sikre at lejere og udlejere er bekendte med beslutningen. Det bemærkes yderligere, at huslejen fremadrettet ville skulle reguleres efter det lejedes værdi. Udlejer vil således have mulighed for at varsle lejeforhøjelse, såfremt lejen fastsat efter princippet om omkostningsbestemt husleje er væsentlig lavere end lejedes værdi. Forvaltningen bemærker i forbindelse med dette, at det lejedes værdi vil skulle bedømmes efter tilsvarende boliger, så det forventes ikke at medføre en markant prisstigning på den korte bane.

En overgang til at være ureguleret forventes ikke at vil medføre en stor stigning i lejen med det samme, da den vil skulle fastsættes efter det lejedes værdi. Det kan dog, som det fremgår af analysen i bilag 2, give udlejere en større fleksibilitet, der alt andet lige vil medføre en bedre stand og derigennem et højere lejeniveau. Denne ændring vil skulle kombineres med andre indsatser for at løfte det generelle niveau af boliger i Randers Kommune og derigennem standen. En overgang til at være ureguleret vil dog på baggrund af de interviews, som er gennemført med ejendomsudlejere medføre en øget lyst til at renovere. En pointe, der bestrides af Randers lejerforening (bilag 4).

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Huslejeniveau og flyttmønstre - Index100

Bilag 2 - Lejemarkedet i Randers - Colliers

Bilag 3 - Rapportbilag til Huslejeniveau og flyttmønstre - Index100

Bilag 4 - Bemærkninger til materialet - Randers lejerforening

Punkt 99: Sagsstyringsliste pr. 22. august

00.01.00-P35-29-24

Resumé

Orientering over forventede sager til erhvervs- og planudvalgsmødet den 2. oktober 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 2. oktober 2025.

Oversigt over forventede sager til EPU 2. oktober 2025
Forslag til lokalplan for område ved Fjordgade, Laksegade og Ankerstjernevej
Igangsætning af lokalplan for Ladegården
Endelig vedtagelse af aflysning af delområde 1 i Byplanvedtægt 33 Et undervisnings- og boligområde i Paderup
Igangsætning af lokalplan for en badesø ved Nordre fælle
Byudvikling nord for Norskellet - behandling af høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 100: Lukket: Salg af fast ejendom

13.06.02-P19-64-07

Punkt 101: Lukket: Salg af fast ejendom

13.06.02-G10-27-11

Punkt 102: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Punkt 103: 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.