

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 04-05-2023

Mødedato Torsdag d. 04. maj 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Erhvervskonference 2023 og erhvervspolitisk proces.....	3
Drøftelse af erhvervs- og planudvalgets budget 2024-2027.....	6
Igangsætning af planlægning for Ringboulevardens forlængelse - valg af linjeføring.....	9
Igangsætning af planlægning for vedvarende energianlæg ved Overgaard, Sødring og Dalbyneder...	15
Genbehandling af projektforslag for boliger ved Bakkegårdsvej 3 i Øster Tørslev i forhold til igang	22
Ændret afgrænsning af lokalplan 740 for 1. etape af Helhedsplan Over Hornbæk.....	25
Igangsætning af kommuneplantillæg for byudvikling i Øster Bjerregrav.....	28
Orientering om køb og salg i 2022.....	32
Godkendelse af opførelse af 27 almene boliger i Assentoft.....	34
Godkendelse af opførelse af 14 almene boliger i Over Hornbæk.....	37
Godkendelse af huslejestigning og ekstern låneoptagelse.....	40
Claus Berggren (Venstre) - jord til byudvikling ved Mariesmindevej i Romalt.....	42
Gensidig orientering.....	43

Punkt 45: Erhvervskonference 2023 og erhvervspolitisk proces

00.15.10-G01-2-22

Resume

Som led i udarbejdelsen af en ny erhvervspolitik for Randers Kommune har kommunen i samarbejde med Business Randers afholdt Erhvervskonference 2023.

Erhvervs- og planudvalget orienteres om resultaterne af konferencen og bedes på den baggrund drøfte, hvorvidt der bør satses på en generel god basal erhvervsservice for alle - eller der (også) skal satses på nogle specifikke temaer og indsatser - med henblik på at sætte retning for den nye erhvervspolitik.

Erhvervs- og planudvalget bedes endvidere beslutte, hvilke eventuelle næste skridt, der skal tages i den erhvervspolitiske proces samt forholde sig til eventuel finansiering af mulige næste faser af erhvervspolitisk proces.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om resultaterne af Erhvervskonference 2023 tages til efterretning.
2. at retning for den nye erhvervspolitik drøftes og prioriteres.
3. at beslutte, hvilke eventuelle næste skridt, der skal tages i den erhvervspolitiske proces samt forholde sig til eventuel finansiering af mulige næste faser af erhvervspolitisk proces.

Beslutning

1. at taget til efterretning
2. at drøftet.
3. at godkendt, at forvaltningen udarbejder oplæg til potentielle fokusområder for en erhvervspolitik. Fokusområderne forelægges udvalget på et kommende møde. Der igangsættes ikke yderligere workshops.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget påbegyndte udarbejdelsen af den nye erhvervspolitik for Randers Kommune i januar 2023. Som led i udarbejdelsen af den ny erhvervspolitik har kommunen i samarbejde med Business Randers afholdt Erhvervskonference 2023.

Erhvervs- og planudvalget orienteres om resultaterne af konferencen og bedes på den baggrund drøfte, hvorvidt der bør satses på en generel god basal erhvervsservice for alle - eller der (også) skal satses på nogle specifikke temaer og indsatser - med henblik på at sætte retning for den nye erhvervspolitik (Bilag: 1 Visualisering).

Erhvervskonferencen blev afholdt i marts 2023 på Cepheus Park (Randers Stadion) og der var 90 tilmeldte til konferencen fra en række forskellige virksomheder, organisationer og institutioner.

Selve konferencen forløb med oplæg om Randers som erhvervskommune (Bilag 2), paneldebat om udfordringer og muligheder, samt workshops med udgangspunkt i følgende syv udvalgte temaer, der vurderes at kunne blive en del af den kommende erhvervspolitik enten som særskilt tema, men eventuelt også i kombination:

1. Grøn omstilling og cirkulær økonomi
2. Digitalisering
3. Innovation og samspil med videninstitutioner
4. Kompetenceforsyning
5. Bio Capitol - biodiversitet, natur, turisme og bosætning
6. Detailhandel
7. Fødevarer

Der henvises til vedlagte bilag: 3, 4 og 5.

Prioriteringer af ressourcer, temaer og indsatser

De udvalgte temaer for konferencens workshops udelukker ikke, at der kan ses helt bort fra temaer - eller at andre temaer eller indsatsområder vil kunne blive en del af den kommende erhvervspolitik.

Derfor kan der også være behov for at belyse andre temaer i den erhvervspolitiske proces - lige så vel som det som det kan blive nødvendigt at indhente yderligere input til afklaring af de allerede udvalgte temaer (hvad enten det er for at kunne prioritere bedre mellem temaer eller arbejde videre med enkelte temaer).

Erhvervs- og planudvalget bedes drøfte og prioritere temaer og eventuelle indsatser for den nye erhvervspolitik. Er der f.eks. nogle temaer der bør fravælges - måske alle? Er der nogle temaer, der har behov for en vis grad af opmærksomhed fremfor andre? Skal der udvælges to eller tre temaer som udviklingsspor med ekstra fokus - udover basal erhvervsservice? Skal der udvælges ét tema med fuldt fokus og fuld prioritet? Og endelig, hvilke indsatser skal til ift. virkeliggørelsen af den endelige politik?

Ved udarbejdelsen af den nye erhvervspolitik skal det også fastlægges på hvilket detaljeringsniveau politikken skal udformes.

Næste skridt i erhvervspolitisk proces

Erhvervs- og planudvalget bedes tage stilling til, hvilke eventuelle næste skridt, der skal tages i den erhvervspolitiske proces samt forholde sig til eventuel finansiering af mulige næste faser af erhvervspolitisk proces.

Konkret kan der f.eks. arbejdes videre med workshops i relation til udvalgte temaer, så flere lokale aktører med lokalviden og perspektiv kommer endnu mere i spil og dermed også føler sig inddraget i de processer, der går forud for en mulig erhvervspolitisk indsats, der på sigt angår dem eller de virksomheder de repræsenterer.

Alternativt kan der også arbejdes med et scenarie, hvor forvaltningen går videre med at udarbejde en erhvervspolitik med udgangspunkt i de info og den viden der pt. er tilgængelig ift. de forskellige temaer, der ønskes prioriteret og arbejdet videre med.

Ved behov for at tilknytte eksterne konsulenter med specialviden til en workshop om et givent tema og/eller indsatsområde, vil der forventeligt skulle findes en finansiering i omegnen af 15.000 kr. Alternativt kan forvaltningen selv facilitere en workshop, hvis ikke behovet for specialviden vurderes at være til stede.

Økonomi

Erfaringsmæssigt vil tilknytning af eksterne konsulenter til en enkelt workshop vedr. erhvervspolitisk tema beløbe sig til ca. 15.000 kroner. Midler til en eller flere workshops forslås finansieret af erhvervsudviklingspuljen, hvor der forud for mødet rester kr. 1.642.000 kroner.

Videre proces

Dele af erhvervspolitisk proces er kørt og pt. kan der ses frem til følgende faser:

- Erhvervs- og planudvalget sætter en endelig retning for erhvervspolitikken og beslutter evt. yderligere inddragelse af erhvervsliv.
- Forvaltningen vil sammen med Business Randers eksekvere på udvalgets beslutninger om de næste skridt i den erhvervspolitiske proces.
- Forslag til den nye erhvervspolitik for Randers Kommune 2023-2026 udarbejdes.
- Hørings- og involveringsfase med henblik på at kvalificere den endelige erhvervspolitik.
- Godkendelsesfase, hvor erhvervspolitikken præsenteres og godkendes.

Bilag

Samlet visualisering - Erhvervskonference Randers 2023

Randers Kommune - oplæg på conference den 8-3

Resumé af workshopinput - Erhvervskonference 2023 i Randers

Opsamling workshops - Erhvervspolitisk konference Randers - 8 marts 2023

Inputs fra detailhandlende i midtbyen

oplæg_erhvervspolitik_epu_04052023

Punkt 46: Drøftelse af erhvervs- og planudvalgets budget 2024-2027

00.30.00-S55-4-23

Resume

Som en del af budgetprocessen gives en orientering om udvalgets budget, herunder bevillinger, der udløber i budgetperioden 2024-2027.

Fagudvalgene har mulighed for at komme med forslag og eventuelle omprioriteringer til budget 2024-2027. På den baggrund foreslås en drøftelse med henblik på endelige behandling af udvalgets eventuelle forslag og omprioriteringer på næste udvalgsmøde.

Budgetforslag, herunder videreførelse af bevillinger der udløber, bør som udgangspunkt ledsages af forslag til finansiering indenfor eget udvalgsområde.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orientering om udvalgets budget 2024-2027 tages til efterretning
2. at udvalget drøfter forslag og eventuelle omprioriteringer til budget 2024-2027 med henblik på beslutning på næste møde

Beslutning

1. at taget til efterretning
2. at drøftet.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Udvalgets budget

Tabellen nedenfor viser det samlede driftsbudget for erhvervs- og planudvalgets bevillingsområde. Som det fremgår udgør oprindeligt budget 16,0 mio. kr. i 2023. Endvidere vises budgettet i overslagsårene 2024-2027. Nedenfor tabellen redegøres for ændringer i budgettet i budgetperioden.

	2023	2024	2025	2026	2027
(1-000 kr.. - 2023 priser)	Oprindelig budget	Budgetoverslag	Budgetoverslag	Budgetoverslag	Budgetoverslag
Erhvervs- og planudvalget	15.977	15.877	15.842	15.762	15.762
Erhvervsudvikling	10.323	10.489	10.421	10.341	10.341
Projekter	581	331	331	331	331
Operatør bevillinger	8.506	8.356	8.356	8.356	8.356
Business Region Aarhus, medlemskab	777	777	777	777	777
Julebelysning, Randers City Forening	712	712	712	712	712
Familiehuset	150				
Midtjysk EU-kontor i Bruxelles	376	376	376	376	376
Tværkommunale Erhvervshuse	3.010	3.010	3.010	3.010	3.010
Erhverv Randers	3.481	3.481	3.481	3.481	3.481
Puljer	1.236	1.803	1.734	1.654	1.654
Erhvervs- og udviklingspulje	1.236	1.803	1.734	1.654	1.654
Turisme	3.959	3.693	3.701	3.701	3.701
Operatør bevillinger	3.959	3.693	3.701	3.701	3.701
Naturpark Randers Fjord	620	620	620	620	620
Visit Aarhus	3.081	3.081	3.081	3.081	3.081
Turismeprojekt Ask Me	258	-9			
Byudvikling	1.696	1.696	1.721	1.721	1.721
Agenda 21	1.011	1.011	1.036	1.036	1.036
Driftssikring af boligbyggeri	685	685	685	685	685

Faldet i budgettet under projekter skyldes ændringer vedrørende De Vestdanske Filmpulje og Letbaneprojekt Østjylland. Bevillingen til den Vestdanske Filmpulje på 0,15 mio. kr. blev i budgetaftale 2023-2026 videreført i 2023. Bevillingen finansieres af Erhvervs- og udviklingspuljen, som dermed reduceres tilsvarende. Budgettet til Letbaneprojekt Østjylland reduceres med 0,1 mio. kr. fra 2024 og frem som følge af udmøntning af effektiviserings- og besparelseskataloget, som blev vedtaget med budget 2023-2026. Samlet reduceres budgettet således med 0,25 mio. kr. fra 2024 og frem.

Erhvervs- og planudvalget besluttede den 27. oktober 2022 at forlænge medlemskabet af Den Vestdanske Filmpulje med yderligere to år, så det løber til og med 2025. Medlemskabet finansieres i 2024 og 2025 af Erhvervs- og udviklingspuljen.

Bevillingen til Familiehuset på 0,15 mio. kr. blev i budgetaftale 2023-2026 videreført i 2023. Bevillingen finansieres af Erhvervs- og udviklingspuljen, som dermed reduceres tilsvarende.

På Erhvervs og udviklingspuljen bortfalder finansieringen af bevillingerne til Familiehuset og Den Vestdanske Filmpulje i 2024. Erhvervs- og udviklingspuljen finansierer endvidere Turismeprojekt Ask Me. Samlet set medfører det, at budgettet for Erhvervs- og udviklingspuljen stiger med 0,6 mio. kr. 2024. På den anden side er der indarbejdet en rammereduktion på 0,06 mio. kr. i 2025 og 0,14 mio. kr. i 2026 og frem som følge af udmøntningen af effektiviserings- og besparelseskataloget, der blev vedtaget med budget 2023-2026.

Udviklingsudvalget besluttede den 21. maj 2021 at yde tilskud til Turismeprojekt Ask Me til og med 2023. Tilskuddet er finansieret af Erhvervs- og udviklingspuljen.

Skattefinansieret anlæg

Tabellen nedenfor viser budgettet for skattefinansierede anlæg under erhvervs- og planudvalget med budget i perioden 2023-2026. Nedenfor tabellen redegøres for ændringer i budgettet i budgetperioden.

Erhvervs- og planudvalget (1.000 kr. - 2023 priser)	U/I	2023 Oprindeligt budget	2024 Rådighedsbeløb	2025 Rådighedsbeløb	2026 Rådighedsbeløb
Skattefinansieret anlæg		17.638	13.133	13.653	13.653
Flodbyen Randers, ramme	U	9.634	9.383	10.123	10.123
Flodbyen, konsulentbistand	U	1.250	1.250	1.250	1.250
Flodbyen, markedsføring, salg, udbud mv.	U	500	500	1.000	1.000
Flodbyen, programsekretariat/frikøb UMT	U	2.000	2.000	1.280	1.280
Midtbystrategi	U	4.254			

De 4 projekter vedrørende Flodbyen skal ses i sammenhæng. De tre projekter vedrørende henholdsvis konsulentbistand, markedsføring mv. og programsekretariat mv. er således udmøntet fra rammen, ligesom der også er udmøntet midler til andre projekter. De afsatte midler udgør 13,4 mio. kr. i 2023, 13,1 mio. kr. i 2024 og 13,7 mio. kr. i 2025 og frem.

I budgetaftale 2021-2024 blev der afsat 4 mio. kr. årligt i perioden 2021-2023 til den videre indsats for en forstærket midtby. Budgettet ophører således efter 2023.

Jordforsyning

Forvaltningen udarbejder forslag til budget 2024-2027 for jordforsyning, som indarbejdes i basisbudgettet for 2024-2027. Budgettet omfatter byggemodning samt køb og salg af jord til bolig- og erhvervsformål. Ifølge kommunens økonomistyringsregler skal budgettet til jordforsyning "hvile i sig selv".

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

Budgetforslag og omprioriteringer

Erhvervs- og planudvalget har mulighed for at komme med forslag til udvidelser, som udvalget ønsker skal indgå i de politiske forhandlinger om budget 2024-2027 samt omprioritere indenfor egne bevillingsområder.

Endvidere skal udvalget tage stilling til, hvad udvalget foreslår, der skal ske med bevillinger, der udløber i budgetperioden 2024-2027.

Udgangspunktet for drøftelserne er, at nye forslag om udvidelser bør ledsages af forslag til finansiering indenfor eget udvalgsområde. Det samme gælder bevillinger der udløber, men foreslås forlænget.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Eventuelle forslag til udvidelser bør som udgangspunkt ledsages af forslag til finansiering indenfor eget udvalgsområde. Det samme gælder bevillinger der udløber, men foreslås forlænget.

I tilfælde af økonomisk ubalance på et givent område forudsættes, at udvalget drøfter tiltag til sikring af budgetbalance.

Forslag til finansiering af udvalgets eventuelle forslag til udvidelser og omprioritering samt sikring af budgetbalance vil indgå i forbindelse med udvalgets endelige behandling på næste udvalgsmøde. Udvalgets endelige budgetønsker vil indgå i de politiske forhandlinger om budget 2024-2027.

Punkt 47: Igangsætning af planlægning for Ringboulevardens forlængelse - valg af linjeføring

01.02.05-P16-4-21

Resume

Planlægningen for Ringboulevardens forlængelse blev igangsat politisk marts 2021. Udkast til miljøkonsekvensvurderingen af hovedforslaget og to alternativer viste imidlertid, at hovedforslaget vil give en væsentlig påvirkning på et yngle- og rasteområde for flagermus.

Erhvervs- og planudvalget besluttede på mødet den 12. januar 2022, at supplere med overordnede vurderinger af yderligere alternativer. På den baggrund har forvaltningen gennemført en indledende og overordnet vurdering af fire ekstra alternativer. Byrådet besluttede på mødet den 25. april 2022, at sætte fordebat i gang for to af disse alternativer. Alternativ 2 og 6.

På baggrund af de indsendte høringssvar i fordebatten besluttede byrådet på mødet den 10. oktober 2022, at der skal gennemføres supplerende undersøgelser for alternativ 2 og 6 for så vidt angår jordbundsforhold. Disse skal indgå i miljøkonsekvensvurderingen. Byrådet vedtog også, at der skulle foretages en grovscreening af yderligere et alternativ, der er foreslået af grundejere fra Rismøllekvarteret. Denne forslåede linjeføring forløber nord om Dronningborg Skov med tilkobling på Udbyhøjvej lige nord for Dronningborg stadion (alternativ 7).

Resultatet af de geotekniske undersøgelser foreligger nu og der er gennemført en screening af alternativ 7 og det indstilles derfor, at der tages politisk stilling til om planlægning skal igangsættes

Indstilling

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

1. at linjeføringen for Ringboulevardens forlængelse fastlægges som alternativ 2
2. at planlægning med kommuneplantillæg og lokalplan for Ringboulevardens forlængelse igangsættes som beskrevet med udgangspunkt i alternativ 2.

Beslutning

Indstilles godkendt med 5 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

ØSTBROEN stemmer imod pga. flere væsentlige faktorer, herunder: 1) Manglende respekt for områdets historik, problemstilling og risici vedr. bentonit (plastisk ler) 2) Oversimplificerede "pseudo-økonomiske" beregninger, som ikke medtager alle kendte udgifter, 3) Manglende finansiering i en trængt budgetsituation, 4) Mangelfuld besvarelse af særdeles kvalificerede høringssvar jf. bilag 1 til punkt 499 i referatet fra byrådsmøde d. 5/12-22, 5) Manglende afklaring vedr. flagermus i området, 6) Der findes gode, uproblematisk alternative linjeføringer.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Formålet med Ringboulevardens forlængelse er at skabe en øst-vestgående vejforbindelse i den nordøstlige del af Randers. Den trafikale forbindelse mellem den østlige del af Randers og E45 forbedres samtidig med, at der sker en nødvendig trafikal aflastning af bl.a. Udbyhøjvej og Dronningborg Boulevard. Fastlæggelse af linjeføringen er derudover afgørende for udvikling af området ved Bjellerup Ladegård.

Der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for Ringboulevardens forlængelse og tilstødende arealer forud for projektets realisering.

Politisk proces vedr. valg af linjeføring

Planlægning for Ringboulevardens forlængelse blev igangsat i marts 2021, og der er udarbejdet udkast til miljøkonsekvensvurdering på tre linjeføringer. Det drejer sig om miljøkonsekvensvurdering af hovedforslaget, der fremgår af både kommuneplan og infrastrukturplanen 2020 samt alternativ 1 og 2.

Udkast til miljøkonsekvensvurderingen viser, at hovedforslaget vil give en væsentlig påvirkning på et yngle- og rasteområde for flagermus. Hovedforslagets realisering vil være i strid med habitatdirektivet, hvorfor det ikke kan realiseres.

Erhvervs- og planudvalget besluttede på mødet den 12. januar 2022 at supplere med overordnede vurderinger af nye alternativer. På den baggrund har forvaltningen gennemført en indledende og overordnet vurdering af yderligere fire alternativer. Byrådet besluttede på mødet den 25. april 2022 ud fra hovedforslaget og de seks alternativer at sætte fordebat i gang for alternativ 2 og 6.

På baggrund af de indsendte høringssvar i fordebatten besluttede byrådet på mødet den 10. oktober 2022, at der skal gennemføres supplerende undersøgelser for alternativ 2 og 6 for så vidt angår jordbundsforhold. Disse skal indgå i miljøkonsekvensvurderingen. Byrådet vedtog også, at der skulle foretages en grovscreening af yderligere en linjeføring, der er foreslået af grundejere fra Rismøllekvarteret. Denne forslåede linjeføring forløber nord om Dronningborg Skov med tilkobling på Udbyhøjvej lige nord for Dronningborg stadion (alternativ 7).

Se bilag 1 for overblik over hovedforslag og 7 undersøgte alternativer.

Resultat af supplerende geotekniske analyser for alternativ 2 og 6

COWI har foretaget supplerende geotekniske undersøgelser for alternativ 2 og 6 samt foreslået tiltag, der kan imødekomme udfordringerne. Den gennemførte kortlægning og afdækning af løsningsmuligheder fremgår af bilag 2a og 2b.

Resultatet af samtlige geotekniske undersøgelser i området viser, at Ringboulevardens forlængelse planlægges anlagt i et område med vanskelige jordbundsforhold - uanset valg af alternativ. Ifølge gældende regler for vejprojekter, der planlægges i et sådant område, skal projektering og udførelse af vejen indeholde særlige geotekniske undersøgelser, vurderinger og beregninger, bl.a. for dokumentation af stabilitets forhold og for sikring af den eksisterende nabobebyggelse. Derudover skal det dokumenteres, at de hydrologiske forhold ikke ændres. Dette vil gælde uanset valg af alternativ.

De supplerende geotekniske analyser bekræfter, at alternativ 2 kan etableres uden risiko for sætningsskader på de nærliggende huse, såfremt en række tekniske tiltag etableres.

For alternativ 2 er der identificeret nødvendige supplerende tiltag på enkelte delstrækninger:

- På en række strækninger skal der være en tykkere vejkasse på 1,2 m mod normalt 0,8 m, og der skal anlægges lerbarrierer i ledningsgrave.
- Der skal etableres sandkiler i de nødvendige skråningsanlæg.
- På en kort strækning skal der anlægges en støttevæg langs vejens nordlige side mod fredsskoven og en kontrabanket, der skal holde støttevæggen.
- På en enkelt strækning skal de nødvendige skråningsanlæg anlægges med en hældning svarende til 1:5, mens dæmningen skal opbygges med en hældning svarende til 1:7 med minimum 1 m sanddække.

Det økonomiske overslag for de nødvendige ekstra foranstaltninger er ca. 9,4 mio.kr.

COWI har peget på mulige optimeringer i forhold til at gøre overslagprisen på de ekstra foranstaltninger lavere. Disse er:

- Hvis det vejteknisk er muligt at sænke vejen ca. 2 m på toppen kan det medføre en lavere dæmning nedenfor og en lavere støttevæg mod fredsskoven, hvilket vil medføre en betydelig reduktion af tillægsprisen

Derudover indikerer de supplerende undersøgelser, at der lokalt er steder, hvor der er et lag moræneler øverst. Det er derfor muligt, at der i forbindelse med detailprojekteringen kan findes strækninger, hvor der kan etableres dæmninger med et mindre skråningsanlæg. Dette vil reducere prisen på jordarbejde.

De supplerende undersøgelser viser, at alternativ 6 udgør en geoteknisk mere kompliceret linjeføring end alternativ 2. Alternativ 6 løber på en længere strækning langs fredskovsområdet på en stejl skråning, og der vil være behov for en støttevæg på hele strækningen langs med fredsskoven. Anlæg af en sådan støttevæg kan

medføre negativ påvirkning af de fredede dyrearter og bevoksning. Der er på baggrund heraf ikke foretaget yderligere detaljerede undersøgelser af, hvilke supplerende tiltag der vil være nødvendige for at kunne anlægge Ringboulevardens forlængelse som alternativ 6.

Grovscreening af hovedforslag og 7 alternativer

COWI har tidligere gennemført en helt indledende og overordnet vurdering af 6 alternative linjeføringer. Senest har COWI foretaget en tilsvarende vurdering af alternativ 7. Samtlige linjeføringer er vurderet i forhold til

- Aflastning af Udbyhøjvej/Dronningborg Boulevard
- Betjening af byudviklingsområder
- Nabogener
- Naturpåvirkning
- Indgreb i fredsskov
- Påvirkning på kulturarv
- Anlægsøkonomi.

I skemaet nedenfor er COWIs vurdering sammenfattet:

	Aflastning af Udbyhøjvej	Betjening byudviklingsområder	Nabogener (støj/visuelt)	Naturpåvirkning	Indgreb i fredsskov	Påvirkning kulturarv	Anlægsøkonomi
Hovedforslaget	++	+	0	÷÷÷÷	÷÷	0	÷÷÷
Alternativ 1	++	+	÷÷÷	÷	0	0	÷÷
Alternativ 2	+++	++	÷÷÷	÷	0	0	÷
Alternativ 3 - Variant af hovedforslaget	++	+	÷	÷÷÷ ¹⁾	÷	0	÷÷÷
Alternativ 4 - Variant af alternativ 2	+++	++	÷÷	÷	÷	÷	÷÷
Alternativ 5 - Nordlig linjeføring lang	+	++	0	÷÷ ¹⁾	0	÷	÷÷÷÷
Alternativ 6 - Kombination Hf. og Alt 2.	+++	++	÷÷	÷	÷	÷	÷÷÷
Alternativ 7 - Nordlig linjeføring kort	+	++	÷	÷÷ ¹⁾	0	÷	÷÷÷÷
Note: ¹⁾ Skøn som skal valideres							

COWIs supplerende bemærkninger til vurderingsskemaet fremgår af bilag 3

I forhold til det nye alternativ 7, som er medtaget i vurderingsskemaet, vurderer COWI, at alternativet stort set vil have den samme påvirkning som det andet alternativ, der går nord om Dronningborg Skov - alternativ 5. Dog er alternativ 7 lidt kortere og dermed også lidt billigere end alternativ 5.

På dette stadie i undersøgelsen vurderes det, at alternativerne vil komme til at indeholde de samme anlægstekniske elementer og terrænmæssige udfordringer, hvorfor det primært er forskellen i den samlede vejlængde, der giver forskel i anlægsøkonomi. Baseret på en enhedspris for 1 m ny vej /løbende meter er der følgende overslag:

- Hovedforslaget, alternativ 3 og alternativ 6 har stort set samme længde på ca. 2,9 km, hvilket giver en anlægsudgift på 78 mio.kr.
- Alternativ 1 vil med en længde på ca. 2,7 km koste ca. 73 mio.kr.
- Alternativ 2 vil med en længde på ca. 2,3 km koste ca. 62 mio.kr.
- Alternativ 4 vil med en længde på ca. 2,6 km koster 70 mio.kr.
- Alternativ 5 som har en længde på ca. 4,1 km koster 110 mio. kr
- Alternativ 7 som har en længde på ca. 3,7 km. koster 100 mio.kr.

Det må forventes, at der for alle alternativer vil være et tillæg til enhedsprisen grundet de vanskelige jordbundsforhold. Dette er for alternativ 2 opgjort til ca. 9,4 mio. kr.

Derudover vil der være udgifter til bl.a. arealerhvervelse, som for alternativ 2 anslås til at være 5-10 mio.kr.

Forvaltningens anbefalinger

På baggrund af de gennemførte supplerende undersøgelser er det fortsat forvaltningens anbefaling, at der arbejdes videre med alternativ 2. Der vil være behov for ekstra tiltag for at sikre vejforbindelsen i alternativ 2 ikke giver anledning til skader på omgivelserne, hvilke vil medføre en ekstra udgift på ca. 9,4 mio. kr. i forhold til anlægsoverslaget i grovscreeningen. Der er dog i den gennemførte undersøgelse beskrevet muligheder for i detailprojekteringen at optimere længdeprofilet af vejen således merudgiften til ekstra tiltag reduceres.

Uanset der ikke er foretaget lignende undersøgelser af jordbundsforholdene for de øvrige linjeføringsforslag, er det forventningen, at der også ved disse vil være behov for ekstra tiltag, da området generelt er opbygget af plastisk ler. Ligeledes vil der for alle alternativer være udgifter til arealerhvervelse m.m.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at der arbejdes videre med øvrige alternativer til Ringboulevardens forlængelse.

Forvaltningen vurderer, at en linjeføring nord om Dronningborg Skov ikke vil opfylde formålet med Ringboulevardens forlængelse. Alternativ 6 ligger tæt på fredskoven, forudsætter omkostningstunge tiltag pga. forløb langs problematisk skrænt, og derudover er der risiko for at de fredede træer og flagermus påvirkes negativt.

Hvis ikke Ringboulevardens forlængelse etableres i alternativ 2, kan forvaltningen ikke anbefale yderligere byvækst i Dronningborg området, da der vil være store kapacitetsmæssige problemer på det eksisterende vejnet. Det anbefales i så fald, at kommuneplanen tilrettes i forhold til både vejudlæg og fremtidig byvækst. Der kan dog fortsat ske byudvikling ved Bjellerup Ladegård, hvis der etableres en adgang til byområdet fra Hadsundvej.

Nuværende planforhold

Lokalplanområdet for linjeføringen af alternativ 2 overlapper med tre eksisterende lokalplaner. Lokalplanerne skal delvist ophæves for de berørte arealer med en eventuel ny lokalplan for linjeføringen. Ophævelse af eksisterende lokalplan med fx byggeretter kan betyde, at kommunen ifalder erstatningspligt.

Projektet forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Projektet er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Det nye vejanlæg har en udstrækning, som krydser flere rammeområder med forskellige anvendelser, og det er derfor hensigtsmæssigt at optage det fremtidige vejanlæg i ét nyt rammeområde med anvendelsen teknisk anlæg.

Der udarbejdes derfor et tillæg til Kommuneplan 2021. Med tillægget justeres rammeafgrænsningen på de tilstødende rammer, således de reelle forhold afspejles i kommuneplanen.

Projektet berører følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Skovrejsning ønsket,
- Naturområder og Potentielle naturområder,
- Økologiske forbindelser og Potentielle økologiske forbindelser,
- Lavbund og mulige vådområder,
- Grønt Danmarkskort,
- Grøn struktur
- Særlige landskabelige interesser
- Kystnærhedszonen
- Byomdannelsesområde
- Planlagte veje og stier

Arealudpegningerne indenfor de nævnte retningslinjer vurderes i forhold til det konkrete projekt og ophæves eventuelt for de arealer, der specifikt vedrører det fremtidige vejanlæg, men bibeholdes og respekteres ellers indenfor området.

Fordebat

Der er gennemført to fordebatter og et borgermøde omkring Ringboulevardens forlængelse, hvor alternativ 2 har været en del af. Planlægning for alternativ 2 forudsætter derfor ikke ny fordebat.

Den første fordebat forløb i 4 uger i perioden 31. maj 2021 til den 28. juni 2021, her indkom 9 høringsvar. Materiale fra fordebatten er i bilag 4, Forvaltnings bemærkninger er i bilag 5.

Den anden fordebat forløb i 5 uger i perioden 10. maj 2022 til den 14. juni 2022, her indkom 89 høringsvar. Materiale fra fordebatten er i bilag 6, Forvaltnings bemærkninger er i bilag 7.

Borgermødet om Ringboulevardens forlængelse blev afholdt den 7. juni 2022 i Dronningborg Hallen.

Principper for planlægningen

Ringboulevardens forlængelse skal sikre vejbetjeningen af eksisterende og fremtidige byvækstområder i det nordøstlige Randers. Udover selve placeringen og udformningen af vejtracéet kan lokalplanen også regulere placering af tilkørselsveje og afskærmningsforanstaltning, f.eks. støjvolde og beplantning og placering af regnvandsbassin. Der kan også stilles krav om faunapassager eller rekreative passager i forbindelse med stier. Endeligt kan lokalplanen regulere afskærne arealer.

Linjeføringen i alternativ 2 er placeret, så der sikres bedst muligt hensyn til natur, dyreliv, terræn og bebyggelse. Dette er blevet belyst i processen med miljøkonsekvensvurderingen, fordebatter og borgermøde. Samtidig søger planlægningen at sikre en hensigtsmæssig funktionalitet af de tilstødende arealer ved, at lokalplanen også omfatter en række af disse og fastsætter rammerne for fremtidig brug. Udkast til lokalplanafgrænsning kan ses i bilag 8.

Sammenhænge på tværs af vejen sikres ved at etablere faunapassage for dyreliv ved Rismøllebækken og ved at reservere plads til stiforbindelser.

Lokalplanen udlægger selve vejforløbet til teknisk anlæg med mulighed for at støjbelastede arealer kan henligge som regnvandsbassiner, græs eller grønne kiler. Boligrammen for Bjellerup Ladegård gennemskæres af vejforbindelsen, og foreslås reduceret, så vejforløbet afrunder bydelen, som den eksisterende vejreservation hidtil har gjort det.

Miljøforhold

Bygherre skal færdiggøre miljøkonsekvensrapporten for anlægget herunder belyse forhold omkring krydsningen af Rismøllebæk.

Miljøvurderingen af planlægningen skal udarbejdes og indarbejdes i en fælles miljørapport sammen med miljøkonsekvensvurderingen af anlægget.

Videre proces

Grundejerne i Rismøllekvarteret blevet informeret om, at resultaterne af de geotekniske analyser og screeningen af deres linjeforslag foreligger og at de kan få adgang til materialet med udsendelse af denne dagsorden. Der er også indkaldt til et informationsmøde for grundejerne, da der forventes stor interesse for særligt de geotekniske analyser. Dette skyldes bekymringer blandt grundejerne om mulige sætningsskader, hvilket bl.a. fremgår af deres høringssvar fra fordebatten. Informationsmødet vil blive afholdt inden byrådsbehandling af denne sag.

Hvis byrådet igangsætter planlægningen, vil forvaltningen udarbejde forslag til tillæg til kommuneplan, forslag til lokalplan samt miljørapport.

Økonomi

Igangsætning af planlægningen medfører ikke udgifter for kommunen.

Anlæg af alternativ 2 er estimeret til en udgift på 62 mio. kr. Dertil kommer et tillæg på 9,4 mio. kr. som følge af de komplicerede forhold i undergrunden og et tillæg på mellem 5 og 10 mio. kr. til bl.a. arealerhvervelse. Den samlede udgift til anlæg af Ringboulevardens forlængelse beløber sig dermed til 76 - 81 mio. kr.

I forbindelse med detailprojekteringen af vejforbindelsen i alternativ 2 er det forventningen, at der vil være mulighed for at reducere tillægsprisen på de 9,4 mio. kr. betydeligt.

Byrådet har i forbindelse med vedtagelse af budget 2023 vedtaget at videreføre opsparingen til Ringboulevarden i regi af infrastrukturpuljen med yderligere 10 mio. kr. i 2026. Med de nuværende beslutninger vil der med udgangen af 2026 være en opsparing på ca. 40 mio. kr. til Ringboulevardens forlængelse.

Bilag

Bilag 1 Hovedforslag og 7 alternative linjeføringer

Bilag 2a: Geofysisk_kortlægning_Ringboulevarden_Randers_Kommune_inkl.bilag

Bilag 2: Supplerende geotekniske analyser v2.pdf

Bilag 3: Sammenstilling af linjeføringer.pdf

Bilag 4 1. Fordebat Ringboulevardens forlængelse

Bilag 5: Forvaltningens bemærkninger af 1. fordebat 31. maj 2021 til den 28. juni 2021

Bilag 6: 2. Fordebat Ringboulevardens forlængelse

Bilag 7 - Forvaltningens bemærkninger til 2. fordebat

Bilag 8 - udkast til lokalplanafgrænsning

Oplæg_Forlængelse_af_Ringboulevarden

Oplæg_Ringboulevarden_umt

Punkt 48: Igangsætning af planlægning for vedvarende energianlæg ved Overgaard, Sødring og Dalbyneder

01.02.05-P16-16-22

Resume

Forvaltningen har modtaget fire ansøgninger om etablering af vedvarende energianlæg ved Overgaard, Sødring og Dalbyneder. Byrådet har i 2022 igangsat en forbedret og indkaldt ideer og forslag til planlægningen samt indholdet af miljørapporten. I forbedringen er der afholdt borgermøder i Udbyneder forsamlingshus og Sødring forsamlingshus.

Det drejer sig om to ansøgninger om etablering af tilsammen ca. 960 ha solceller ved Overgaard samt efterfølgende elektrolyseanlæg, en ansøgning om udvidelse af den eksisterende vindmøllepark ved Overgaard med seks 150 m høje vindmøller samt en ansøgning om 570 ha solceller ved Dalbyneder.

Forvaltningen anbefaler, at den videre planlægning deles i to pga. arealernes store udstrækning, samt at det ansøgte delvis tilpasses i forlængelse af høringssvar og forvaltningens faglige vurderinger. Miljøvurderingen tager højde for kumulative effekter uanset planlægningen opdeles.

Der er under forbedringen kommet væsentlige bidrag, der har betydning for den videre planlægning og indholdet af miljøkonsekvensvurderingen. Indkomne høringssvar og forslag til besvarelse forelægges udvalget, der ligeledes skal godkende det videre arbejde med miljøkonsekvensvurdering (VVM) og planlægning.

Indstilling

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

1. at planlægning for de to områder ved Overgaard med solceller og seks vindmøller sættes i gang, dog således at de ansøgte ca. 960 ha solceller reduceres med et areal på ca. 11 ha mod øst og et areal på ca. 10 ha mod nordøst til i alt 939 ha solceller, se bilag 3.
2. at planlægning for området ved Dalbyneder med 570 ha solceller sættes i gang, dog reduceret med et område på ca. 30 ha nord for Bjerrevej og ca 25 ha mellem Inderhede og Yderhede. Derudover friholdes en afstand på 100 m til ejendommene ved Heden for planlægning, se bilag 3.
3. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes, se bilag 4.
4. at forvaltningen fortsætter dialogen med ansøgerne herunder om placering af elektrolyse anlæg (power to X, PtX-anlæg) og mulighed for etablering af energifællesskaber.

Beslutning

1. at indstilles godkendt med 3 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.
2. at indstilles godkendt med 2 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen. Steen Bundgaard tog forbehold.
3. at indstilles godkendt med 3 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.
4. at indstilles godkendt med 3 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

ØSTBROEN er for grøn energi og forsyningssikkerhed, men stemmer imod forslaget, da vi ikke ser noget behov for at Randers Kommune i så voldsom grad skal gøres til "nettoeksportør" af grøn energi, på bekostning af traditionel landbrug. Vi mener, at skovbyggelinjer m.m. skal respekteres uden dispensationsansøgninger. Vi mener endvidere, at i det omfang som planer gennemføres, skal det samtidigt endegyldigt vedtages at hele den økonomiske kompensation fra "grøn pulje" skal tilfalde nærområdet.

Claus Berggren blev vurderet inhabil, jf. vedlagte notat, og deltog ikke i sagens behandling.

Daniel Madie og Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Et bredt flertal i folketinget har besluttet en hastig udbygning af grøn energi for både at få mere klimavenlig el, gas og varme og for samtidig at sikre uafhængighed af energi fra Rusland. De landspolitiske aftaler betyder bl.a., at produktionen af sol- og vindenergi på land skal firedobles inden 2030.

Staten har bedt kommunerne m.fl. om at indberette arealer til energiparker på land. Randers Kommune har indmeldt arealer ved Overgaard, Sødring og Dalbyneder. De statslige udpegninger er p.t. ikke meldt ud. Det statslige engagement i udviklingen af energiparkerne, herunder arbejdsdelingen mellem stat og kommuner er også p.t. ukendt. Staten arbejder endvidere på forslag til modeller, der kan give de lokalområder og kommuner, der huser energiparker, et tydeligt udviklingsperspektiv, lokale gevinster mv.

Den kommunale planlægning af arealer til vedvarende energianlæg er uafhængig af de statslige udpegninger. På baggrund heraf fortsætter planlægningen i Randers Kommune for at indfri de kommunale ambitioner om grøn omstilling og understøtte de statslige ambitioner.

Fordebat

Byrådet besluttede på mødet den 12. september 2022 at igangsætte en fordebat for 4 ansøgninger om vedvarende energianlæg ved Overgaard. Se ansøgningerne i bilag 1. Fordebatten er gennemført som en samlet fordebat, der omhandler 4 ansøgninger om at opføre solcelleanlæg ved Overgaard, Dalbyneder og Sødring Skov, samt at udvide vindmølleparken ved Overgaard med 6 vindmøller og senere at opføre et elektrolyseanlæg.

Projekterne består af følgende:

- Solcellepark ved Overgaard på ca. 960 hektar (grønt område på bilag 2). Her er to ansøgninger, som behandles samlet. Her ønskes også senere etableret et elektrolyseanlæg.
- Solcellepark ved Dalbyneder på ca. 570 hektar (lilla område på bilag 2)
- Udvidelse af Overgaard vindmøllepark med 6 vindmøller (røde prikker på bilag 2)

Se oversigtskort i bilag 2.

Fordebatten er afholdt fra den 1. november til den 6. december 2022.

Hovedspørgsmålene i fordebatten var:

- Er områdernes størrelse og afgrænsning hensigtsmæssig?
- Hvilke natur-, miljø- og landskabsforhold mener du, at der skal tages særligt hensyn til?
- Hvor mener du, der skal tages særlige hensyn til anlæggenes visuelle påvirkning, og hvordan skal der afskærmes?
- Hvilke tiltag kan der laves i og omkring områderne, så mennesker, flora og fauna kan få glæde og gavn af projekterne? F.eks. i form af stier eller større biodiversitet?
- Forslag til visualiseringspunkter i miljørapporten?
- Alternative forslag til projekterne og deres udformning, som bør undersøges?

Der har i perioden været afholdt to borgermøder, et i Udbyneder Forsamlingshus den 9. november 2022 med fremmøde af ca. 75 borgere og et i Sødring Forsamlingshus den 21. november 2022 med fremmøde af ca. 60 borgere. Seks personer har meldt sig til en følgegruppe, hvoraf fire deltog i et møde den 24. januar 2023 i Havndal.

Høringssvar

Der er indkommet 55 høringssvar under fordebatten. Et af høringssvarene omfatter digitale underskrifter fra 102 og håndskrevne underskrifter fra 144 personer. Se bilag 4, høringsnotat og bilag 5, samlede indkomne høringssvar

De indkomne høringssvar er opdelt i temaer og beskrives kort i nedenstående:

A. Natur

En række borgere er bekymrede for negative konsekvenser, som anlæggene vil have for naturen.

Konsekvenser for natur skal belyses i miljørapporten, og lokalplanforslaget kan tilpasses i forlængelse af miljørapporten.

B. Skovbyggelinjer

I flere høringssvar udtrykkes bekymring for reduktion af skovbyggelinjen.

Konsekvenser i forhold til skovbyggelinjen skal belyses i miljørapporten og lokalplanforslaget kan tilpasses i forlængelse af miljørapporten. Forvaltningen har kontaktet Miljøstyrelsen med henblik på ansøgning om reduktion af skovbyggelinjer.

C. Landskab

Borgere udtrykker, at udsigten ødelægges af projektet, at solcellerne giver genskin, at de skal skærmes af beplantning, men at en sådan vokser langsomt. Området mellem Inderhede og Yderhede Plantage foreslås friholdt for solceller.

Visualiseringer til miljørapporten og lokalplanen skal belyse landskabspåvirkningen. Området er i dag påvirket af 46 vindmøller. Der skal udarbejdes en landskabsplan for projektet, som vil være en del af grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

D. Lokalsamfundet

Bekymring for om området afvikles yderligere, idet det allerede er belastet af vindmølleparken. Der ønskes fordele for lokalsamfundet i forbindelse med anlægget.

Forvaltningen afventer byrådets stillingtagen til anvendelsen af Grøn Pulje og fortsat dialog med projektudviklerne om andre muligheder.

E. Rekreative interesser

Der udtrykkes ønsker om stianlæg bl. a. cykelsti langs kysten.

Forvaltningen anbefaler, at stier gennem området indarbejdes i planlægningen.

F. Sundhed

Der udtrykkes bekymring for om vindmøllestøj kan være skadelig.

Emnet skal belyses gennem eksisterende viden i Miljørapporten.

G. Værditab

Flere beboere i området frygter værditab af deres ejendomme.

Planlægning er erstatningsfri regulering, derfor er det Værditabsordningen, Salgsoptionsordningen og VE-bonusordningen, der i medfør af lov om fremme af vedvarende energi er gældende, se bilag 7. Randers Kommune har ingen rolle i forvaltningen af de tre ordninger.

H. Grøn pulje.

Flere ønsker, at midlerne fra grøn pulje tilfalder lokalområdet.

Byrådet træffer særskilt beslutning herom.

I. Trafik.

Der er bekymring for den øgede trafikmængde i etableringsfasen og i nedtagningsfasen. Det gælder både lokalt og i de byer, der belastes af gennemkørende tung trafik.

Trafikøgnings konsekvenser skal belyses i miljørapporten, og der skal redegøres for, hvordan der kan tages hensyn til beboerne i lokalt i området og i byer, der gennemkøres.

J. Miljø.

Der udtrykkes bekymring for, om der kan være miljøskadelige stoffer, der frigøres fra solcellepaneler og vindmøller.

Der skal redegøres for disse forhold i miljørapporten.

K. Støj

Flere udtrykker bekymring for den øgede vindmøllestøj og nævner, at støjreflekser fra solcellepanelerne måske reflekterer støjen fra møllerne.

Disse forhold skal belyses i miljørapporten.

L. Bæredygtighed, produktionsomkostninger og bortskaffelse

Der udtrykkes interesse for, hvordan elementerne produceres, hvordan de bortskaffes og om de reelt er bæredygtige.

Disse forhold er omfattet af bygningsreglementet, men skal desuden belyses i miljørapporten.

M. Elektrolyseanlæg.

Borgere foreslår, at der oprettes et informationscenter, og der spørges til, hvordan produktet transporteres fra det (rør eller lastbiler), og hvad der skal ske med overskudsvarmen.

I miljørapporten skal der redegøres for anvendelse af overskudsvarmen og anlæggets fysiske placering i relation hertil. Der skal redegøres for, hvordan produktet transporteres fra anlægget. Udviklerne har udtrykt ønske om at etablere et infocenter, når PtXanlægget etableres. Placeringen heraf fastlægges i dialog med ansøger.

N. Energisystem.

Borgere spørger, om det er nødvendigt at producere al den strøm, når møller periodevis står stille. Der spørges, om solceller kan producere nok på vores breddegrader, og om de ikke skal placeres nærmere på elforbrugere i byerne.

Anlæggets placering, kapacitet og anvendelse samt distribution af energi skal begrundes i miljørapporten.

O. Fødevarerproduktion.

Høringssvarene indeholder spørgsmål om, hvorfor man anvender særligt værdifuld landbrugsjord til andet end fødevarerproduktion.

Der skal redegøres for, hvordan fødevarerproduktionen påvirkes i miljørapporten.

P. Proces.

Borgere ønsker en uvildig miljøkonsekvensvurdering, savner en overordnet planlægning for store solcelleanlæg, ønsker god dialog med beboerne i området og ønsker at klager skal have opsættende virkning. *Randers Kommune har et politisk vedtaget administrationsgrundlag for solceller, en ambitiøs klimaplan og en stor opmærksomhed på, hvordan arealerne i det åbne land anvendes i tæt dialog med borgerne og senest i Planstrategi 2022. Bygherre skal levere en miljøkonsekvensvurdering af projektet, som Randers Kommune skal godkende. Proceduren er fastlagt i lovgivningen.*

Q. Oplevelse af kirker.

Aarhus Stift opfordrer til, at projektets indvirken på udsyn og indblik til kirker undersøges.

Miljørapporten skal indeholde visualiseringer af landskabspåvirkningen i forhold til Udbyneder Kirke, Dalbyneder Kirke og beskrivelse af Sødring Kirke.

R. Arkæologiske interesser.

Der gøres opmærksom på fortidsminder i området mellem Inderhede og Yderhede.

Forvaltningen anbefaler, at fortidsmindebeskyttelseslinjerne respekteres fuldt ud og anbefaler at hele området omkring fortidsminderne anvendes til naturformål.

S. Alternativer.

Der er indkommet forskellige forslag til alternativer. Forslagene indhold spænder fra væsentlige reduktioner til udvidelse af projektet. Der er også forslag om ændret placering af anlægget.

Forvaltningens anbefalinger

Følgende alternativer anbefales belyst i miljørapporterne:

Lokalplan for Overgaard og Sødring:

- 0 alternativet - hvor området bl.a. anvendes til landbrugsdrift og teknisk anlæg i form af vindmøller, og hvor 5 boliger opretholdes, som i dag (referencescenariet).
- Et alternativ, hvor kun de 4 vestligste vindmøller opstilles, men med samme forhold mellem rotordiameter og tårn, som de øvrige møller i området jfr. Retningslinjer for vindmøller, sammen med solcelleanlæggene.
- Et alternativ hvor de 6 vindmøller opstilles med samme rotordiameter og tårnhøjde som de øvrige møller i området sammen med solcelleanlægget

Lokalplan for Dalbyneder:

- 0 alternativet - hvor området bl.a. anvendes til landbrugsdrift som i dag (referencescenariet).
- Et alternativ hvor hele området mellem Inderhede og Yderhede samt området nord for dette friholdes for solceller.

Bygherre har lavet visualiseringer af projektet med og uden skærmende beplantning se bilag 6.

På grund af projektets omfang og kompleksitet, anbefales planlægningen igangsat med det nuværende vidensniveau. Såfremt der under planlægningen opstår ny viden og væsentlige udfordringer fremlægges disse til politisk orientering og stillingtagen. Det gælder fx placering af PtX anlægget, transport af slutproduktet (fx. brinten) fra området og viden, der opstår i forbindelse med miljøvurdering.

Forvaltningen foreslår at udtage følgende arealer i forhold til ansøgte, se bilag 3:

- 30 ha nord for Bjerrevej udtages for at reducere påvirkningen af Bjerre, der ikke skal omkranses fuldt ud af solceller
- 24 ha mellem Inderhede og Yderhede udtages, så beskyttelsen af fortidsminder i højere grad imødekommes

- 11 ha skov mod øst ved Sødriingholm Skov udtages, så eksisterende skov, omfattet af særlige landskabelige interesser, i videst mulige omfang bevares.
- 10 ha skov mod øst ved Overgaard udtages, så eksisterende skov, omfattet af særlige landskabelige interesser, i videst mulige omfang bevares.

Derudover gøres der opmærksom på, at etablering af en vindmølle i skoven mod øst ved Sødriingholm Skov forudsætter, at 1 ha skov fældes.

Dele af det ansøgte er omfattet af særlige landskabelige interesser. Disse interesser påses af staten med varet, hvorfor forvaltningen indleder dialog om den endelige afgrænsning.

Nuværende planforhold

I kommuneplanen er der udstukket retningslinjer for etablering af solcelleanlæg og af vindmøller: "Større tekniske solenergianlæg skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende tekniske anlæg. I det åbne land i tilknytning til fx motorveje, vindmøller, transformatorstationer, højspændingsledninger, varmeværker, gårdanlæg eller bebyggelser."

Der er i 2022 vedtaget et administrationsgrundlag for solceller, som skal anvendes i planlægningen for anlæggene ved Overgaard, Sødriing Skov og Dalbyneder.

Forhold til kommuneplanen

En del af Området er i kommuneplanen udlagt til Rammeområde 5.00.T.25 Vindmølleområde ved Overgaard. Området er derudover omfattet af 16 relevante retningslinjer fra kommuneplanen.

Området er delvist omfattet af retningslinjer for Særlige landskabelige interesser. I miljøvurderingen skal det belyses, hvordan hensynet til energiproduktion konkret forholder sig til læbælter og hensynet til udsyn til Kattegat og indblik fra havet mod kysten.

I forbindelse med udarbejdelse af miljørapporten skal alle retningslinjerne vurderes, og de hensyn, som retningslinjerne varetager, skal iagttages. Hvis miljørapporten viser, at projektet er i strid med retningslinjerne kan det medføre, at der skal tages stilling til, om projekterne skal reduceres yderligere.

Der skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen for hvert af de to områder, da den eksisterende kommuneplanramme alene giver mulighed for vindmøller og dele af området er uden kommuneplanrammer.

Lokalplan

En del af området er omfattet af Lokalplan 644, der udlægger området til teknisk anlæg, Vindmøllepark ved Overgaard. Projektet forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan for at rumme de ansøgte muligheder. Lokalplan 644 skal dog ikke ændres, da den fortsat skal give mulighed for 46 vindmøller.

Andre bindinger - strandbeskyttelse:

En del af solcelleområdet ved Sødriing Skov ønskes placeret indenfor strandbeskyttelseslinjen. Ansøger er i dialog med Kystdirektoratet om placeringen. Randers Kommune anbefaler strandbeskyttelseslinjen friholdt for solceller.

Planlægningens indhold

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre afgrænsningen af rammeområde 5.00.T.25 og udlægge et eller flere områder til teknisk anlæg til solcelleanlæg samt PtX anlæg i forbindelse med det eksisterende tekniske anlæg (jfr. retningslinjer for solenergi).

Lokalplanlægningen skal gøre det muligt at opstille 6 vindmøller af en højde på 150 m. Den skal endvidere gøre det muligt at opstille flere store solcelleanlæg med en maxhøjde på 4,5 m og et elektrolyseanlæg med en bygningshøjde på max 12 m. Lokalplanerne tillægges bonusvirkning, således at opførelse af vindmøller, solcelleanlæg og teknikbygninger ikke efterfølgende kræver landzonetilladelse.

Lokalplanerne bør tage udgangspunkt i de konkrete projekter og sikre, at der etableres skærmende beplantning i mindst 6 rækker og mindst 10 m (jfr. Administrationsgrundlaget for solceller), at der etableres stiforbindelser gennem området, at der etableres faunapassager og at anlægget sektioneres i områder á max. 50 ha. Lokalplanen skal sikre en afstand til levende hegn og anden beplantning i området. Bredden på afskærmende beplantning kan øges på arealer tæt på bebyggelse.

Som en del af planlægningen ønskes udarbejdet en landskabsplan, hvori der redegøres for og fastlægges stiadgange, faunapassager og sektionering af anlægget samt bevaring af de eksisterende læbælter og øvrig beplantning i området. I 2050 er det Randers Kommunes mål, at der er plantet 9000 ha skov. I området er der mulighed for at plante skov, evt. som afskærmende beplantning.

På baggrund af miljørapporten skal lokalplanforslagene kunne tilpasses, så den mulige miljøbelastning mindskes.

Miljøforhold

Planlægningen skal jfr. Miljøvurderingslovens § 8 stk 1 miljøvurderes, da planerne udarbejdes inden for energi. Hvis planlægningen sættes i gang, skal der umiddelbart herefter udarbejdes et afgrænsningsnotat, hvori det præciseres, hvad der skal redegøres for, og med hvilken detaljeringsgrad projektets miljøpåvirkning skal vurderes. Afgrænsningsnotatet udarbejdes efter høring ved berørte myndigheder.

Det konkrete projekt er omfattet af miljøvurderingsloven - Lovens bilag 2 pkt 3a, Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand og pkt. 3j Anlæg til udnyttelse af vindkraft til energiproduktion og pkt 6c c) Anlæg til oplagring af olie samt petrokemiske og kemiske produkter og medfører krav om miljøkonsekvensrapport.

Det er ansøgers ansvar at få udarbejdet denne. Mens det er kommunen, der har ansvaret for at miljøvurdere planlægningen. Det er kommunen, der som myndighed udtaler sig om afgrænsningen og detaljeringsgraden af miljørapporten, der er opsamlingen på miljøkonsekvensrapporten for anlægget og planlægningens påvirkning på miljøet.

Kommunikation

På Randers Kommunes hjemmeside kan projektets udvikling følges. Her vil det blive offentliggjort, hvad der bliver undersøgt, og hvad der bliver fremlagt i offentlig høring, samt hvilke beslutninger byrådet træffer.

Grøn pulje

Med grøn pulje bliver opstillerne af vedvarende energianlæg pålagt at indbetale et beløb pr. opstillet MW til den kommune, hvori anlæggene opstilles. Kommunen administrerer midlerne, og midlerne kan anvendes bredt til kommunale tiltag. Det er hensigten, at midlerne fortrinsvist skal støtte projekter ansøgt af nære naboer til det vedvarende energianlæg samt grønne tiltag i kommunen. Betalingen af midlerne skal ske direkte fra opstiller til kommunen som en engangsbetaling efter nettilslutning.

Byrådet skal særskilt tage stilling til midlernes anvendelse.

Videre proces

Hvis udvalget igangsætter planlægning for projektet, vil forvaltningen udarbejde de to planforslag samt sikre miljøvurdering af planlægningen.

Forvaltningen er opmærksom på at udvikle samarbejder og dialog tværkommunalt og med staten, idet udviklingen går hurtigt, der er store arealer i spil, ligesom der er stort politisk fokus.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Miljøvurderingen skal afdække, hvorvidt der er forhold vedrørende påvirkningen af vejnettet, som forudsætter afværgetiltag.

Bilag

Bilag 1 ansøgninger

Bilag 2 Oversigtskort

Bilag 3 områder, der udgår

Bilag 4 Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved foroffentlighed

Bilag 7 samlede indsigelser

Bilag 6 Visualiseringer

Bilag 7 VE ordninger

Inhabilitetsvurdering - Claus Berggren - solceller ved Overgaard Gods

Oplæg_Epu_04052023_VE_ved_Overgaard

Punkt 49: Genbehandling af projektforslag for boliger ved Bakkegårdsvej 3 i Øster Tørslev i forhold til igangsæt kommunepantillæg

01.02.03-P15-25-22

Resume

Forvaltningen modtog i forbindelse med fordebat for et kommuneplantillæg for byudvikling i Øster Tørslev et projektforslag med 15 boliger ved en eksisterende erhvervsvirksomhed i Øster Tørslev.

Udvalget besluttede november 2022 ikke at indarbejde mulighed for boliger på det ansøgte areal.

Erhvervs- og planudvalget genbehandlede sagen 30. marts 2023. De åbnede op for at planlægge for boliger på arealet.

Forvaltningen fremlægger supplerende information om planlægning ved en drikkevandsboringer og tæt på en aktiv virksomhed.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at det igangsatte kommuneplantillæg for byudvikling i Øster Tørselv udvides så Bakkegårdsvej 3 indgår med følgende rammer
 - virksomhedens anvendelsesmuligheder begrænses til kontor, lager og serviceformål, så transport og logistikvirksomhed udgår, og
 - miljøklassen nedjusteres til max. klasse 2, og
 - der udlægges en boligramme til tæt-lav boligformål mod vest uden de 4 vestligste boliger, der ligger i det boringsnære beskyttelsesområde, og
 - der udlægges ikke arealer til åben-lav boliger syd for virksomheden

Beslutning

Forkastet med 5 stemmer imod. For stemte Mogens Nyholm.

Claus Berggren, Anders Henrik Jensen, Peter Møller Kjeldsen, Daniel Madie og Steen Bundgaard stillede ændringsforslag om, at forvaltningens forslag blev godkendt med den ændring, at det første og tredje punkt fjernes. Godkendt med 5 stemmer for. Imod stemte Mogens Nyholm.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget igangsatte den 24. august 2022 (sag nr. 109) et kommuneplantillæg for byudvikling i Øster Tørslev. I fordebatten indkom der 10 bemærkninger, herunder et nyt projektforslag med ønske om at udvikle 15 boliger på dele af en eksisterende erhvervsejendom på Bakkegårdsvej 3.

Udvalget besluttede den 17. november 2022 (sag nr. 159), at der udarbejdes et forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021 uden mulighed for boliger på Bakkegårdsvej 3.

Sagen blev genbehandlet i erhvervs- og planudvalget den 30. marts 2023 (sag nr. 34). Her besluttede udvalget,

"at forvaltningen kommer med en sag på et kommende møde, der belyser muligheden for at indarbejde bebyggelse på Bakkevej 3, og samtidig undersøger nærmere i forhold til nærheden på en drikkevandsboring

og en eksisterende virksomhed med 5 stemmer for. Imod stemte Karen Lagoni og Mogens Nyholm."

Situationsplan fra projektforslaget er vist i bilag 1. Det oprindelige ansøgningsmateriale fremgår af bilag 2, og forvaltningens vurdering af det indkomne projekt ses i bilag 3

Projektet, der er placeret indenfor en rekreativ ramme, indeholder

A: 12 tæt-lav boliger på 200 m² grunde, der sammenbygges parvis mod vest, samt

B: 3 parcelhusgrunde mod syd

Forvaltningens vurdering i forhold til drikkevand og nærhed til virksomhed

Drikkevand

Projektområdet ligger 10 meter fra en drikkevandsboring tilhørende Øster Tørslev Vandværk. Fire boliger ligger indenfor det mest sårbare område af en vandboring kaldet 'det boringsnære beskyttelsesområde'.

Kommunen er ifølge vandforsyningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1697 af 21. dec. 2021) forpligtet til

- at sikre, at kommuneplanen bidrager til at forebygge risiko for at forurene grundvandet indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande,
- at friholde de afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder for en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Randers Kommunes retningslinjer for grundvand beskriver i kommuneplanen,

- at Byrådet vil sikre, at beskyttelsen af grundvandet så vidt muligt prioriteres højere end arealanvendelse og aktiviteter, der indebærer risiko for forurening,
- at de boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger (BNBO) i videst muligt omfang skal friholdes for nye udlæg til bolig- og erhvervsformål samt aktiviteter, som vurderes at kunne forurene vandforsyningsboringerne (retningslinje Gr 4)

Drikkevandsboringen i Øster Tørslev er sårbar, idet der ikke findes lerlag i undergrunden, som kan udgøre en naturlig beskyttelse af grundvandet. Enhver forurening i området vil således kunne nedsive uhindret og forurene fremtidens drikkevand. Boringen medvirker til forsyning af cirka 500 husstande i Øster Tørslev med cirka 65.000 m³ drikkevand årligt. Det er forvaltningens vurdering, at Øster Tørslev Vandværk vil udgøre en vigtig del af fremtidens vandforsyning i den nordlige del af kommunen. Med baggrund i de geologiske og vandforsyningsmæssige forhold, er der således ikke grundlag for at afvige fra kommuneplanens retningslinjer.

En eventuel bebyggelse bør tilpasses det boringsnære beskyttelsesområde, så de 4 vestligste boliger udgår, og områdets rekreative anvendelse fastholdes her.

Virksomhed

Der er potentielle miljøkonflikter ved at placere boliger tæt på en aktiv erhvervsejendom - både i forhold til de nye boliger og i forhold til begrænsninger for erhvervet. Den konkrete anvendelse med lager- og fragtmandsvirksomhed betyder, at varelevering og lastbiltilkørsel foregår tæt på det ønskede boligområde.

Der er ca. 3 meter terrænforskel mod boliger i område A. Dette kan virke støjreducerende i forhold til virksomheden, men støjforholdene er ikke belyst. Generelt anbefaler Miljøstyrelsen 20 meters afstand til boliger for erhverv i miljøklasse 2 og 50 meters afstand for boliger i miljøklasse 3. Afstanden til boliger i område B er under 20 meter og i område A ca. 20-60 meter.

Område B ligger helt op ad erhvervsbygningerne og ønskes bebygget med 3 åben-lav huse, hvoraf den ene er en eksisterende bygning på den østligste grund. Denne bygning er delvist sammenbygget med erhvervsdelen.

Det skal for alle boliger dokumenteres at støjgrænser kan overholdes. Derudover har forvaltningen følgende bemærkninger:

- Hvis de 50 meters afstand, som anbefales ved virksomhedsklasse 3, skal overholdes, vil det ikke være muligt at opføre de 8 boliger tættest på virksomheden i område A.
- Boliger i område B er især udfordret ift. støj og miljøkonflikter og vil begrænse erhvervsaktiviteter i de eksisterende bygninger.
- Hvis der etableres boliger tæt på virksomheden, vil det begrænse erhvervsvirksomhedens anvendelsesmulighed. Transport- og logistikvirksomhed bør udelades som mulig anvendelse, og der skal udarbejdes en støjrapport, som belyser støjforhold nærmere. Virksomhedsklassen bør nedjusteres i forbindelse med planlægningen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Situationsplan af projektforslag med omgivelser

Oprindelige ansøgningsmateriale for Bakkegårdsvej3

Forvaltningens vurdering af projektforslag

Punkt 50: Ændret afgrænsning af lokalplan 740 for 1. etape af Helhedsplan Over Hornbæk

01.02.05-P16-23-22

Resume

Byrådet vedtog d. 10. oktober 2022 Helhedsplan for Over Hornbæk og efterfølgende vedtog erhvervs- og planudvalget d. 17. november 2022 at igangsætte planlægning i overensstemmelse med helhedsplanen. Planlægningen består af kommuneplantillæg for helhedsplanens område samt lokalplan for den første etape.

Der er to lodsejere indenfor lokalplanområdet. Den ene lodsejer har indsendt et bebyggelsesforslag med yderligere fire grunde og reduceret areal til fælles ophold og vandhåndtering. Lodsejeren har også oplyst, at lodsejeren ikke ønsker planlægning, hvis ønsket ikke kan imødekommes.

Den anden lodsejer ønsker fortsat planlægningen realiseret som igangsat af erhverv- og planudvalget.

Forvaltningen kan ikke imødekomme ønsket om flere byggegrunde indenfor den politiske beslutning. Flere byggegrunde vil være i strid med et udlæg af en grøn kile i helhedsplanen samt kommuneplanens vejledende rammer om størrelse på friarealer indenfor boligområder.

Der skal derfor træffes fornyet politisk beslutning om, hvordan planlægningen skal gennemføres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget:

1. at planlægningen fortsætter som igangsat af erhverv- og planudvalget 17. november 2022 med kommuneplan for helhedsplanens område og lokalplanlægning for etape 1, der følger helhedsplanens bebyggelsesplan eller
2. at planlægningen fortsætter med kommuneplan for helhedsplanens område men lokalplanlægningen reduceres til at omfatte arealet mod nord ejet af en lodsejer eller
3. at planlægningen fortsætter med kommuneplan for helhedsplanens område og lokalplanlægning for etape 1, som følger lodsejerens fremsendte bebyggelsesplan eller
4. at lokalplanlægningen stoppes

Beslutning

1. at forkastet med 5 stemmer imod. For stemte Mogens Nyholm.
2. at forkastet
3. at godkendt med 5 stemmer for. Imod stemte Mogens Nyholm.
4. at forkastet

Mogens Nyholm bemærkede følgende:

Radikale Venstre støtter helhedsplanen i Over Hornbæk, som byrådet har vedtaget, og den efterfølgende igangsætning af planlægning i overensstemmelse med helhedsplanen. Radikale Venstre støtter ikke, at punkt 3 vedtages, hvilket ændrer planlægningen og reducerer det grønne område i helhedsplanen. Den grønne struktur er vigtig, og grønne områder tæt på boligområderne værdsættes mere og mere af borgere. Ændringen medfører endvidere, at arealer tiltænkt fællesskabsaktiviteter til borgerne i det nye boligområde nu reduceres betydeligt, samt der nu bliver en større tæthed mellem boligerne med forringelse af områdets bymiljø og kultur. Ærgerligt udvalgets flertal tilsidesætter vores normale praksis vedrørende grønne kiler mm, tænker vi radikale.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog d. 10. oktober 2022 Helhedsplan for Over Hornbæk. Helhedsplanen udstikker de overordnede rammer for et stort nyt byområde. Helhedsplanen er udarbejdet med udgangspunkt i "vandets vej", terrænets udformning og et ønske om at trække naturen ind i området. Helhedsplanen giver mulighed for ca. 280 boliger i form af parcelhuse, tæt-lav samt 2-etages ejendomme længst mod syd.

Helhedsplanen var i høring og fordebat i juni 2022. Der blev afholdt borgermøde d. 29. juni 2022. Der var få deltagere, men de to lodsejere omfattet af den første etape deltog. Ingen lodsejere afgav høringssvar til fordebatten.

Erhverv og planudvalget vedtog 17. november 2022 igangsætning af konkret planlægning i overensstemmelse med Helhedsplan Over Hornbæk.

Planlægningen består af kommuneplantillæg for helhedsplanens område samt lokalplan for den første etape.

Lodsejers ønske

Forvaltningen har i henhold til byrådets og erhverv- og planudvalgets beslutninger igangsat planlægningen i overensstemmelse med helhedsplanen.

Under dialogen med de to lodsejere, der er omfattet af planlægningen, har den ene lodsejer fremsat ønske om fire yderligere byggegrunde på bekostning af et areal, der i helhedsplanen er udlagt til fælles opholdsareal og vandhåndtering. De fire byggegrunde foreslår lodsejeren placeret i områdets nordøstlige hjørne.

Lodsejeren har udarbejdet et projektforslag, der er vedlagt denne sag som bilag 1.

Lodsejeren fremfører, at bassinet til vandhåndtering er tegnet for stort i helhedsplanen, og der derfor er plads til yderligere grunde indenfor "boligrammen", der også fremgår af bilag 1.

Lodsejeren fremfører også, at forvaltningen har oplyst, at helhedsplanen ikke er byggeretsgivende og den endelige afgrænsning af grunde og deres antal derfor skal ske i lokalplanen. Helhedsplanen er derfor ikke bestemmende for antal grunde.

Endelig fremfører lodsejeren, at bassinet til vandhåndtering med fordel kunne ligge i det rekreative område i den grønne kile.

Generelt fremfører lodsejer, at der allerede er udlagt store grønne områder i den samlede helhedsplan, hvorfor der med fordel kan planlægges for flere boliger.

Såfremt lodsejerens krav ikke kan imødekommes, har lodsejer oplyst, at han ikke længere ønsker lokalplan for sin jord. Den anden lodsejer ønsker fortsat en byggeretsgivende lokalplan i overensstemmelse med helhedsplanen.

Forvaltningens behandling af lodsejerens ønske

Forvaltningen har drøftet lodsejerens forslag med lodsejeren, og flere forhold er drøftet.

For det første er bassinets størrelse ikke afgørende for antallet af grunde. Bassinet er indtænkt i en samlet grøn og blå struktur. Om arealet anvendes til grønne områder eller regnvandsbassin er underordnet, så længe det friholdes for bebyggelse.

Anvendes dele af arealet til byggegrunde vil bredden af den grønne kile blive reduceret, og et princip i helhedsplanen vil blive afvejet. Den grønne kile er dimensioneret, så den følger terrænet, og den skal samtidig have en vis størrelse for at binde de øvrige grønne kiler i området sammen og skabe det nødvendige fælles opholdsareal.

For det andet er det en generel retningslinje i kommuneplanen, at der ved planlægning af nye boligområder på "bar mark" som minimum tilstræbes 5% fælles opholdsareal indenfor boligrammen. Dette er for at sikre, at der er plads til fx. en fælles legeplads, et areal hvor beboerne kan mødes osv.

I det fremsendte forslag i bilag1 er der ca. 1% fælles opholdsareal indenfor boligrammen, hvilket ikke overholder kommuneplanens retningslinjer. Bilag 2 viser helhedsplanens fælles opholdsareal på ca. 5%, hvor de 4 grunde ønskes placeret.

For det tredje skal en lodsejer som udgangspunkt sikre vandhåndtering inden for egen boligramme. I helhedsplanen er der givet mulighed for vandhåndtering i den grønne kile for andre dele af bebyggelsen indenfor helhedsplanen, men det er begrundet i terrænmæssige forhold.

På den led er lodsejerens boligramme allerede udvidet i forhold til, hvad der umiddelbart kunne forventes. Reelt er boligrammen udvidet med 13.400 m² hvorved der kan bygges ca. 13 flere boliger end oprindeligt muligt i den nuværende boligramme. Se bilag 3

Politisk stillingtagen

Forvaltningen vurderer ikke, at planlægningen som foreslået af lodsejer, kan gennemføres inden for de tidligere politiske beslutninger.

Den fremsendte bebyggelsesplan (bilag 4a og 4b) er i strid med principperne i helhedsplanen, da den grønne kile mod nordøst reduceres væsentligt, ligesom der er modstrid med kommuneplanens retningslinjer for bl.a. fælles opholdsareal.

Der skal derfor tages politisk stilling til om planlægningen 1. skal gennemføres som oprindeligt besluttet af erhverv- og planudvalget men i strid med lodsejerens ønske, 2. om der kun skal planlægges for den anden lodsejers areal, 3. om lodsejerens ønske skal imødekommes eller 4. om lokalplanlægningen skal stoppes.

Bilag 5 viser afgrænsning af igangsat lokalplan samt evt. ny lokalplangrænse

Såfremt erhverv- og planudvalget vælger beslutningspunkt 1 (planlægges i overensstemmelse med den oprindelige politiske beslutning) fortsætter forvaltningen udarbejdelse af planforslag.

Vælges beslutningspunkt 2 dvs., at den oprindelige igangsætningssag ændres, således der udarbejdes lokalplan for et mindre område, kan det også beslutes i erhverv- og planudvalget.

Vælges beslutningspunkt 3 vil det være i strid med tidligere politiske beslutninger i forhold til Helhedsplanen for Over Hornbæk samt kommuneplanen, hvorfor sagen vil skulle videre til beslutning i byrådet.

Erhverv- og planudvalget har bemyndigelse til at stoppe igangsat planlægning uden at sagen skal til behandling i byrådet

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 4 Fornytt ansøgning fra NV

Bilag 2 Nuværende udlæg til grøn og blå kile samt fælles opholdsareal

Bilag 3, boligramme og vandhåndtering

Bilag 4a Ny bebyggelsesplan_lodsejerønsker_Udsnit

Bilag 4b Ny bebyggelsesplan_lodsejerønske

Bilag 5 Afgrænsning af kommuneplantillæg og lokalplan

Punkt 51: Igangsætning af kommuneplantillæg for byudvikling i Øster Bjerregrav

01.11.00-P15-3-21

Resume

Byrådet har besluttet at igangsætte strukturplaner for 4 byer. Strukturplanernes udpegninger til fx byvækst skal forankres i kommuneplanen for at være bindende. Indarbejdelse i kommuneplanen er tilsvarende en forudsætning for den efterfølgende lokalplanlægning.

Forvaltningen har i dialog med borgerne udarbejdet et forslag til strukturplan for Øster Bjerregrav. Forslaget fremlægges for landdistriktsudvalget den 4. maj 2023, inden det sendes i offentlig høring.

Med udgangspunkt i forslag til strukturplan har forvaltningen udarbejdet et fordebathæfte, som skal danne grundlag for en indledende debat forud for udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.

Forvaltningen indstiller, at fordebatten igangsættes, og at den offentlige høring forløber parallelt med høringsfasen for strukturplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at der igangsættes fordebat i 4 uger for tillæg til kommuneplanen om byudvikling i Øster Bjerregrav, og at der afholdes borgermøde

Beslutning

Godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Det fremgår af Planstrategi 2019, at byrådet vil udarbejde strukturplaner for 3-4 landsbyer i samarbejde med borgerne.

Byrådet vedtog den 14. juni 2021 (sag nr. 283) Byfornyelsesindsats 2021-2024, hvor 4 byer udpeges til strukturplaner. På samme møde vedtog byrådet Kommuneplan 2021 (sag nr. 293) inklusiv en indstilling fra Økonomiudvalget fra 7. juni 2021: *Indstilles godkendt, idet der dog udarbejdes en plan for placering af et udviklingsområde for nye grunde i Øster Bjerregrav.*

Forvaltningen har holdt borgermøde med workshops i Øster Bjerregrav i marts og september 2022. På begge møder deltog mere end 50 personer. Her kom borgerne med input til byens kvaliteter og byens udvikling. Forvaltningen har på baggrund af analyser af byens potentialer og input fra borgerne udarbejdet forslag til strukturplan i bilag 1.

Strukturplanens fysiske indhold i forhold til byvækst skal udmøntes gennem et tillæg til kommuneplan og efterfølgende lokalplanlægning. I bilag 2 har forvaltningen udarbejdet et forslag til indhold i en fordebat, som foreslås offentliggjort parallelt med strukturplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes efter fordebatten.

Beskrivelse

Øster Bjerregrav er en by med ca. 1.150 indbyggere, der ligger ca. 8 km vest for Randers C. Byen ligger meget højt i landskabet på en bakke i flot natur. Fussing Sø ligger syd for byen og Skals Ådal nordvest for.

Byen har god service i form af skole, hal, indkøb, daginstitution, ældrecenter mv, men indbyggertallet er i de sidste år stagneret. Det er vigtigt at udvikle byen for bl.a. at opretholde grundlaget for skolen (0.-6. klasse). Borgerne i Øster Bjerregrav er generelt meget handlekraftige og gode til at igangsætte projekter.

Strukturplan

Strukturplanen indeholder en analyse af byens fysiske forhold og udviklingsmuligheder. Med afsæt i borgernes forslag til byudvikling på den første workshop blev der udpeget 11 områder, som er analyseret nærmere. Analysen tager afsæt i landskab, demografi og bindinger i Øster Bjerregrav og Over Fussing.

Hovedgrebet i planen er at binde byen bedre sammen omkring de grønne områder og at udvikle byen på en måde, så der både tages hensyn til landskabet og samtidig skabes attraktive nye boligområder.

Strukturplanen peger desuden på at prioritere et område nord for byen til byudvikling, når der på sigt bliver behov for yderligere arealudlæg. Derudover foreslås det på baggrund af faglige vurderinger og byens input at ændre arealudlægget til mulig fremtidig byvækst, så det understøttes, at byen udvikles klogt. Det betyder, at arealer øst for byen delvist udgår samt at nye arealer til byvækst udlægges nord og nordvest for byen. Dette foreslås indarbejdet i kommuneplantillægget og efterfølgende i kommuneplan 2025.

Forslaget til byvækst vil tage hensyn til drikkevandsboring, landbrug og kloakeringsforhold øst for byen, og samtidig skabe mere attraktive boligområder med landskabelig beliggenhed nord og nordvest for byen.

Nuværende planforhold

Ingen af de foreslåede nye arealudlæg er omfattet af lokalplan i dag.

Forhold til kommuneplanen

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår nye arealudlæg og ændring af anvendelse og afgrænsning i de eksisterende rammer. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplan.

I dag er der udlagt 3 hektar til nye boligformål mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav ved Rugvænget.

Forslag til nye arealudlæg

- Et boligområde til tæt-lav nord for Erantisvej (+1,6 ha)
- Omplacering af boligareal mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav ved Rugvænget (- 1,1 hektar)
- Et område til offentlige formål/institution ved Rugvænget (+2 hektar)

Det samlede arealudlæg til boligformål øges med 0,5 hektar, og der udlægges 2 hektar til offentlige formål.

Samtidig foreslås det at prioritere et fremtidigt byudviklingsområde nord for byen, øst for Solhøjen/Udsigten på i alt 9,3 hektar, så dele af dette areal indgår i overvejelser om nye rammeudlæg i forbindelse med Kommuneplan 2025. Der peges desuden på at udlægge 5 hektar i 3 mindre områder nordvest for Erantisvej til mulig fremtidig byvækst. Når der udlægges yderligere areal til byudvikling, bør disse placeres indenfor udpegningen til mulig fremtidig byvækst, så strukturplanen respekteres.

I forbindelse med planlægningen foreslås det derudover at ændre afgrænsningen af bymidten i Øster Bjerregrav, så centerområdet indskrænkes mod nord. Området rummer kun boliger, og bør derfor udlægges til boligformål.

Kommuneplanen må samlet indeholde arealreservationer til 12 års forventet forbrug til byudvikling. I forbindelse med Kommuneplan 2021 var det ikke muligt at udlægge nye arealer til byvækst, men udelukkende omplacere eksisterende rammeudlæg, da disse dækkede arealbehovet til de kommende 12 års forventede vækst.

Tillæg til kommuneplan skal forholde sig til følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Detailhandel - (retningslinje Ds 1): Afgrænsning af centerområdet indskrænkes

- Mulig fremtidig byvækst (retningslinje By 6): Arealudlæg til mulig fremtidig byvækst ændres
- Værdifuldt landskab (retningslinje Lg 1): Udpegningen som værdifuldt landskab vest for Øster Bjerregrav indskrænkes. Områderne må ikke reduceres med mindre, der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse. Byggeri må ikke skæmme landskabet.
- Værdifuld landbrugsjord (retningslinje La 2): Afgrænsning af værdifuld landbrugsjord ændres, men bevares i samme omfang.
- Skovrejsning (retningslinje Sk 1): Skovrejsning muliggøres syd for byen mod Viborgvej.

Fordebat

Da projektet forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, er det et krav i planloven, at byrådet skal indkalde idéer og forslag til planlægningen. Forvaltningen foreslår til erhvervs- og planudvalget at igangsætte kommuneplantillæg med fordebat i 4 uger med afholdelse af borgermøde. Fordebatten afholdes parallelt med høringen af strukturplanen for en smidigere proces.

Forvaltningen har udarbejdet et debathæfte med en kort beskrivelse af planlægningen og hovedspørgsmålene til fordebatten, jf. bilag 2.

Forvaltningen foreslår, at resultatet af fordebatten fremlægges parallelt for landdistriktsudvalget og erhvervs- og planudvalget, så strukturplanen kan vedtages i landdistriktsudvalget, økonomiudvalg og byråd i efteråret 2023. Sideløbende vedtages tillæg til kommuneplanen i erhvervs- og planudvalget.

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen fremlægges de til politisk stillingtagen ellers fremlægges de i forbindelse med vedtagelse af planforslaget.

Principper for planlægningen

Planlægningen giver en udviklingsretning for byen. Ved at muliggøre udlæg af flere boligområder i byen kan grundlaget for byens skole, købmand og foreningsliv styrkes.

De foreslåede nye boligområder er valgt ved at tage hensyn til både bindinger, landskab, sammenhæng i byen og ønsket om at etablere attraktive boliger.

Området nord for Erantisvej vil give en mere naturlig afrunding mod landskabet end de skarpe lige matrikelskel, der er i dag. Området er på grund af størrelsen og terrænfald oplagt til tæt-lavt byggeri. Her er hensyn til landskabet vigtigt. Ved at bevare større grønne ubebyggede områder mellem boligklynger, kan landskabets form fortsat aflæses. Samtidig sikrer der et hensyn til de eksisterende boliger.

Arealudlægget mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav foreslås ændret, så byerne ikke vokser helt sammen. Derved kan byernes oprindelige identitet fortsat aflæses. Ved at sikre en grøn kile mellem de to byer, bevares det unikke kig mod nordvest, og kontakten til landskabet øges.

Det store areal nord for byen udpeges til fremtidig byvækst, fordi de landskabelige interesser er mindst her og området samtidig er attraktivt både i forhold til solorientering og beliggenhed højt i landskabet. Området kan styrke de få boliger, der ellers ligger lidt isoleret øst for kirken. Området egner sig til parcelhuse.

Tilvæksten i Øster Bjerregrav forventes ifølge Randers Kommunes befolkningsprognose 2022-35 at være ca. 280 personer, svarende til 23 personer pr. år.

Der er projekter på vej i byen med 70 boliger, svarende til ca. 140 personer. Dette svarer til 6 års tilvækst. De to foreslåede arealudlæg på tilsammen 3,5 hektar til boligformål forventes at dække behovet i yderligere 2 år.

Yderligere arealer bør placeres indenfor de arealer, der er udpeget til mulig fremtidig byvækst. Der bør tilføjes en rækkefølgebestemmelse i kommuneplanen for at sikre, at væksten sker klogt.

Et område på 6,7 hektar syd for erhvervsområdet og et mindre område ved Frederiksbergvej bevares som mulig fremtidig byvækst. Arealerne kan evt. senere kan komme i spil - forudsat, at det ikke kolliderer med

erhvervsdrift. Kommunen ejer arealet syd for erhvervsområdet.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Forslag til strukturplan for ØsterBjerregrav og Over Fussing

fordebathæfte_ØsterBjerregrav_WT

PP_strukturplan_ØB_EPU_04-05-2023_WT

Punkt 52: Orientering om køb og salg i 2022

82.02.00-P05-1-22

Resume

Forvaltningen orienterer om køb og salg af fast ejendom i 2022 i henhold til forvaltningens bemyndigelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet har senest den 13. september 2021 besluttet at give forvaltningen bemyndigelse til at sælge fast ejendom uden kommunal anvendelse for op til 200.000 kr. samt at købe fast ejendom for op til 100.000 kr. til kommunale projekter.

I forbindelse med beslutningen blev det bestemt, at forvaltningen én gang årligt skal orientere udvalget om sager vedr. køb og salg af fast ejendom, hvor bemyndigelse har været anvendt.

Forvaltningen har nedenfor oplistet sagerne fra 2022.

Køb af fast ejendom op til 100.000 kr.

I 2022 har forvaltningen opkøbt arealer til kommunale projekter for i alt 2.175 kr.

Der har været to opkøbssager.

- Areal på 16 kvm. opkøbt til fortovsprojekt langs Kærgade i Vorup. Arealet er købt for 50 kr. pr. kvm., svarende til i alt 800 kr.
- Areal på 11 kvm. opkøbt til vejudlæg i erhvervsområde i Sdr. Borup. Arealet er købt for 125 kr. pr. kvm., svarende til 1.375 kr.

Salg af fast ejendom op til 200.000 kr.

I 2022 har forvaltningen solgt arealer uden kommunal anvendelse for i alt 297.694 kr.

Der har været i alt syv sager med salg af arealer uden kommunal anvendelse:

- Areal på 361 kvm. til brug for etablering af parkeringspladser. Arealet blev solgt for 150.000 kr. ekskl. moms, svarende til en kvadratmeterpris på ca. 415 kr.

Arealet blev solgt ved offentligt udbud.

- Areal på 847 kvm., som var et restareal, der var til overs efter udstykning af erhvervsområdet i Sdr. Borup. Arealet blev solgt for 67.760 kr. ekskl. moms, svarende til en kvadratmeterpris på ca. 80 kr.

Arealet blev solgt ved offentligt udbud.

- Areal på 518 kvm., da der var placeret et regnvandsbassin på arealet, som tilhørte Vandmiljø Randers. Arealet blev solgt for 9.324 kr., svarende til en kvadratmeterpris på 18 kr.

Arealet er solgt uden offentligt udbud.

- Areal på 49 kvm., da der var placeret en pumpestation på arealet, som tilhørte Vandmiljø Randers. Arealet blev solgt for 980 kr., svarende til en kvadratmeterpris på 20 kr.

Arealet blev solgt uden offentligt udbud.

- Areal på ca. 227 kvm., som blev solgt til ejeren af den tilstødende ejendom til anvendelse som læbælte. Arealet blev solgt for 43.130 kr., svarende til en kvadratmeterpris på 190 kr.

Arealet er solgt ved offentligt udbud.

- Areal på ca. 254 kvm., som blev solgt til Langå Hallen for at sikre tilstrækkelig adgang bag hallen til brandkøretøjer. Arealet blev solgt for 15.300 kr., svarende til en kvadratmeterpris på ca. 60 kr.

Arealet er solgt uden offentligt udbud.

- Vejareal på ca. 70 kvm. solgt til ejer af den tilstødende ejendom for at skabe en mere hensigtsmæssig afgrænsning af ejendommen op til vejmatricken. Arealet blev solgt for 11.200 kr., svarende til en kvadratmeterpris på ca. 160 kr.

Arealet er solgt uden offentligt udbud.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 53: Godkendelse af opførelse af 27 almene boliger i Assentoft

03.02.12-P19-1-23

Resume

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt ansøgning om godkendelse af opførelse af 27 almene boliger på Skovvangsvej i Assentoft (skema A).

Projektet blev prioriteret af byrådet den 13. september 2021 og omfatter opførelse af 27 almene familieboliger.

Indstilling

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

1. at skema A for opførelse af 27 almene familieboliger på Skovvangsvej i Assentoft godkendes med en samlet anskaffelsessum på 56,3 mio. kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 971 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitallån på 5,6 mio. kr. godkendes,
4. at det kommunale grundkapitallån finansieres via rammen for nye almene boligprojekter,
5. at Randers kommune stiller en kommunal garanti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 52,84 % af lånets størrelse.
6. at AB18 lægges til grund med de beskrevne fravigelser
7. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 13. september 2021 at prioritere et projekt med almene familieboliger på Skovvangsvej i Assentoft.

RandersBolig har nu på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt en ansøgning om godkendelse af opførelse af 27 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 2.534 kvm. Det er i overensstemmelse med det prioriterede.

RandersBolig har oplyst en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 971 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. Det svarer til ca. 8.334 kr. ekskl. forbrug for en gennemsnitlig bolig på 103 kvm., og ca. 7.283 kr. ekskl. forbrug for en gennemsnitlig bolig på 90 kvm.

Byggeriet er planlagt som tæt/lavt byggeri. Boligerne opføres i ét plan. Boligforeningen ønsker at opføre familieboliger med varierende størrelse fra 90 til 103 kvm. Den gennemsnitlige boligstørrelse vil blive på 94 kvm. Visualiseringer og nærmere beskrivelse af projektet er vedhæftet som bilag til sagen.

Boligerne forventes at henvende sig til singler, par, mindre børnefamilier og med udvalgte boliger specifikt som tilgængelighedsboliger. Det eksisterende stiforløb, omkringliggende bebyggelser og det rekreative grønne område vil blive indtænkt i den nye bebyggelses udformning.

Projektområdet er beliggende på Skovvangsvej i Assentoft i et naturskønt nybygget området med blandet åben/lav og tæt/lav-bebyggelse. Projektet ønskes placeret på et areal på Skovvangsvej mellem åben/lav parcelhusbebyggelse mod nord og rekreativt areal mod syd og vest. Bebyggelsen har vejtilkørsel fra Skovvangsvej øst for grunden.

Projektkøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 56.324.777 kr. inkl. moms.

Med godkendelse af denne ansøgning om skema A godkendes den samlede anskaffelsessum for projektet samt finansieringen heraf, der ser således ud:

- Støttede lån (realkreditlån) 88 %: 49.565.804 kr.
- Kommunal grundkapitallån 10 %: 5.632.478 kr.
- Beboerindskud 2%: 1.126.496 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum holder sig lige under det af staten fastsatte maksimumbeløb for 2023.

Randers Kommunes lån i form af grundkapital udgør 10 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 13. september 2021 at prioritere 5,2 mio. kr. til opførelse af alment byggeri på Skovvangsvej i Assentoft. Det kommunale grundkapitallån er i nærværende sag på 5,6 mio. kr., og dermed cirka 430.000 kr. højere end det oprindeligt prioriterede. Det skyldes indeksering af rammebeløbet siden prioriteringen i 2021.

Udover det kommunale grundkapitallån skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger udover 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre 52,84 %.

Særligt vedrørende grundkøbesummen

Byggeriet opføres på en kommunalt ejet grund, og byrådet har på møde den 12. september 2022 godkendt salg af storparcellen til brug for dette projekt. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påset, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel ogandel (markedsprisen), som påkrævet i loven.

Vurdering af lejeledighed

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. marts 2023 1,45 %, og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger, opfyldt. Forvaltningen vurderer således, at der er behov for boligerne, da der også generelt er stor efterspørgsel på tæt/lav almene boliger. Den gennemsnitlige leje er den samme som i det indsendte materiale i forbindelse med prioritering af projektet. Forvaltningen vurderer, at lejen er passende for området.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at boligerne vil kunne lejes ud.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af nye almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en entreprise lægger AB18 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

RandersBolig har i ansøgningen om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. RandersBolig har begrundet ønsket om fravigelser og tilføjelser i forhold til, at der er tale om et alment byggeri. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen. Tilsynet bemærker, at de ønskede fravigelser stort set er i overensstemmelse med aftale indgået mellem BL-Danmarks Almene Boliger og Dansk Byggeri om fravigelser til AB18, som de to foreninger er enige om er velbegrundede for en almen boligorganisation.

På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser og tilføjelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitallån blive 5.632.478 kr.

Grundkapitallånet foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal regaranti over for staten for realkreditlånet på 49.523.000 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre maksimalt 52,84 % af lånets størrelse, svarende til ca. 26 mio. kr.

Bilag

Nybyg Assentoft - Skema A indberettet.pdf

Nybyg Assentoft - ideoplæg 27 boliger tætlav.pdf

Kortbilag - Skovvangsvej, Assentoft

Punkt 54: Godkendelse af opførelse af 14 almene boliger i Over Hornbæk

03.02.12-P19-2-23

Resume

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt ansøgning om godkendelse af opførelse af 14 almene boliger på Koboltvej i Over Hornbæk (skemaA).

Projektet blev prioriteret af byrådet den 13. september 2021 og omfatter opførelse af 14 almene familieboliger.

Indstilling

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

1. at skema A for opførelse af 14 almene familieboliger på Koboltvej i Over Hornbæk godkendes med en samlet anskaffelsessum på 33.230.000 kr.,
2. at den foreløbige gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 1.005 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes,
3. at det kommunale grundkapitallån på 3,98 mio. kr. godkendes,
4. at det kommunale grundkapitallån finansieres via rammen for nye almene boligprojekte,
5. at Randers kommune stiller en kommunal garanti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre ca. 53,77 pct. af lånets størrelse.
6. at AB18 lægges til grund med de beskrevne fravigelser
7. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 13. september 2021 at prioritere et projekt med almene familieboliger på Koboltvej i Over Hornbæk.

RandersBolig har nu på vegne af Randers Boligforening af 1940 sendt en ansøgning om godkendelse af opførelse af 14 almene familieboliger (skema A) med et samlet bruttoetageareal på 1.539 kvm. Det er stort set i overensstemmelse med det prioriterede.

RandersBolig har oplyst en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 1.005 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. Det svarer til ca. 9.213 kr. ekskl. forbrug for en gennemsnitlig bolig på 110 kvm.

Byggeriet er planlagt som tæt/lavt byggeri. Boligerne opføres i ét plan. Boligforeningen ønsker at opføre familieboliger med et gennemsnitlig boligareal på ca. 110 kvm. Der vil blive opført otte 5-rums boliger og seks 4-rums boliger. Visualiseringer og nærmere beskrivelse af projektet er vedhæftet som bilag til sagen.

Projektområdet er beliggende Koboltvej i Over Hornbæk i et naturskønt område tæt på indkøbsmuligheder, daginstitutioner og offentlig transport.

Projektkøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 33.203.000 kr. inkl. moms.

Med godkendelse af denne ansøgning om skema A godkendes den samlede anskaffelsessum for projektet samt finansieringen heraf, der ser således ud:

- Støttede lån (realkreditlån) 86 %: 28.554.580 kr.
- Kommunalt grundkapitallån 12 %: 3.984.360 kr.
- Beboerindskud 2 %: 664.060 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum holder sig lige under det af staten fastsatte maksimumbeløb for 2023.

Randers kommunes lån i form af grundkapital udgør 12 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 13. september 2021 at prioritere 3,8 mio. kr. til opførelse af alment byggeri på Koboltvej i Over Hornbæk. Det kommunale grundkapitallån er i nærværende sag på 3,98 mio. kr., og dermed cirka 180.000 kr. højere end det oprindeligt prioriterede. Det skyldes indeksering af rammebeløbet siden prioritering af midler i 2021.

Udover det kommunale grundkapitallån skal kommunen ved nyopførelse af alment byggeri stille regaranti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre 53,77 %.

Særligt vedrørende grundkøbesummen

Byggeriet opføres på en kommunalt ejet grund, og byrådet har på møde den 12. september 2022 godkendt salg af storparcellen til brug for nærværende projekt. Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling samtidig påset, at grundprisen er i overensstemmelse med grundens værdi i handel og vandel (markedsprisen), som påkrævet i loven.

Vurdering af lejeledighed

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri skal kommunen tage stilling til behovet for nye almene boliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. marts 2023 1,45 %, og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke må overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger opfyldt. Der vurderes således at være behov for boligerne, da der også generelt er stor efterspørgsel på tæt/lav almene boliger. Den gennemsnitlige leje er højere end forventet i det materiale, der blev fremsendt i forbindelse med prioritering af projektet. Lejen vurderes dog at være rimelig for området, der er et meget attraktivt område.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at boligerne vil kunne lejes ud, særligt fordi der er stor efterspørgsel efter boliger af denne type og med denne beliggenhed.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af nye almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren i en entreprise lægger AB18 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

RandersBolig har i ansøgningen om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. RandersBolig har begrundet ønsket om fravigelser og tilføjelser i forhold til, at der er tale om et alment byggeri. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen. Tilsynet bemærker, at de ønskede fravigelser stort set er i overensstemmelse med aftale indgået mellem BL-Danmarks Almene Boliger og Dansk Byggeri om fravigelser til AB18, som de to foreninger er enige om er velbegrundede for en almen boligorganisation.

På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser og tilføjelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, udover indeksering af rammebeløbet.

Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale grundkapitallån blive 3.984.360 kr.

Grundkapitallånet foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal regaranti over for staten for realkreditlånet på 28.555.000 kr. for den del af lånet, der ligger udover 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinsituttet beregnet til at udgøre maksimalt 53,77 % procent af lånets størrelse, svarende til ca. 15 mio kr.

Bilag

Kortbilag - Over Hornbæk

Nybyg Over Hornbæk - Skema A indberettet.pdf

Nybyg Over Hornbæk - Idéoplæg 14 boliger tæt-lav.pdf

Punkt 55: Godkendelse af huslejestigning og ekstern låneoptagelse

03.11.00-P19-1-23

Resume

RandersBolig har på vegne af AB Andelsbo, afdeling 3, ansøgt om godkendelse af huslejestigning og optagelse af ekstern lånefinansiering som følge af renovering af fugtskader. Da huslejestigningen er over 15 % skal sagen godkendes af byrådet.

Indstilling

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

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse godkendes
2. at huslejestigningen på 18,87 pct. godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen AB Andelsbo afdeling 3 er beliggende Teglvej 17-27, 8930 Randers NØ. Afdelingen er opført i 1948 og udgør i alt 474 kvm. Afdelingen består af seks rækkehuse på ca. 79 kvm. hver.

Renoveringen skyldes, at der er konstateret fugtskade mellem Teglvej 19 og Teglvej 22, som vurderes at kræve en særlig renovering. Ydermere er der konstateret en kuldebro under vinduerne ved havedøren, hvorfor der kræves fugtsikring i dette område.

Projektet er budgetteret til at koste i alt 914.950 kr. Det forventes finansieret ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån med en hovedstol på 959.000 kr. Der vil være et forventet provenu på ca. 915.778 kr. Lånet forventes afdraget over 20 år.

Den årlige ydelse på lånet vil med det nuværende renteniveau udgøre 72.658 kr. i 2023. Der er ikke krav om kommunal garanti for lånet, da det er en ustøttet renovering.

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau i 2022/2023 udgør 705 kr. pr. kvm. pr. år, svarende til en gennemsnitlig månedlig husleje på 4.641 kr.

Den gennemsnitlige leje vil efter renoveringen være 838 kr. pr. kvm. pr. år, svarende til en gennemsnitlig månedlig husleje på 5.517 kr. Det svarer til en huslejestigning på 18,87 pct. I Randers Kommune var det gennemsnitlige huslejeniveau for almene familieboliger i 2021 på 738 kr. pr. kvm. pr. år. Den efterfølgende leje vil dermed efter renoveringen være lidt højere end gennemsnittet. Forvaltningen vurderer, at boligerne vil kunne lejes ud efter renoveringen, da der er tale om rækkehuse, som generelt er eftertragtede, og derfor kan bære en højere husleje. Der er på nuværende tidspunkt ingen ledige lejemål i afdelingen, og det har ikke tidligere været vanskeligt at udleje boligerne i afdelingen.

Enhver låneoptagelse - herunder huslejestigninger - skal godkendes af kommunen. Huslejestigninger på mere end 15 pct. skal forelægges til politisk behandling.

Beboerne har ved et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. maj 2022 godkendt renoveringen finansieringen heraf og den deraf følgende huslejestigning på op til 18,87 pct. Projektet blev godkendt med fire stemmer for, nul stemmer imod og én blank stemme. Forvaltningen har påset, at beboerne var rettidigt indkaldt til afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen har ligeledes godkendt renoveringen på et bestyrelsesmøde den 24. juni 2021 og den 10. maj 2022.

Renoveringen forventes igangsat medio 2023 med en varighed på ca. 3 måneder.

Økonomi

Det er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Punkt 56: Claus Berggren (Venstre) - jord til byudvikling ved Mariesmindevej i Romalt

01.00.00-G01-18-23

Resume

Claus Berggren har anmodet om udvalgsdrøftelse vedr. jord til byudvikling ved Mariesmindevej i Romalt

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at sagen drøftes

Beslutning

Drøftet.

Claus Berggren stillede et forslag om, at projektet indgår i forbindelse med næstkommende kommuneplansrevision. Forslaget blev godkendt.

Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Claus Berggren har i mail af 11. februar 2023 anmodet om besvarelse vedr.;

Jf. vedlagt vil jeg gerne have svar på, hvorfor forvaltningen afslået ansøgning på Mariesmindevej med begrundelsen

"Forvaltningen vurderer desværre ikke, at dette er et attraktivt sted til nye boligformål."

- *Hvad lægger forvaltningen til grund for ikke attraktivt ?*
- *Er der en procedure eller andet beskrevet omkring ikke attraktivt?*

Hvad er attraktivt ? Det må forvaltningen kunne definere, når man kan definere det modsatte

Dokument vedhæftet henvendelsen, er vedlagt som bilag.

Forvaltningens besvarelse af 28. februar 2023 er vedlagt som bilag.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Byudvikling ved Mariesmindevej i Romalt_EPU_04.05.23

Forvaltningsbesvarelse af 28.02.23_epu_04.05.23

Punkt 57: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Claus Berggren og Karen Lagoni deltog ikke i sagens behandling.