

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 11-03-2021

Mødedato Torsdag d. 11. marts 2021 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv i byggefelt H til M i Sporbyen.....	3
Implementering af indsats til styrkelse af Randers Midtby.....	7
Status på erhvervsgrunde 2020/2021.....	10
Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers - 2021.....	12
Randers Kommune - Gudenå og erhvervs- og turismeprojektet - Riverfisher.....	13
Byggemodning af etape 2, Høgshøj, Lokalplan 535.....	15
Byggemodning af etape 3, Munkdrup, Lokalplan 600.....	16
Igangsætning af planlægning for Ringboulevardens forlængelse.....	17
Igangsætning af Helhedsplan for Bjellerup Ladegård.....	19
Flodbyen Randers: udmøntning af budget til sekretariatsdrift og ekstern bistand til relevante unders	23
Stillingtagen til anmodning om forlængelse af lejekontrakt (Kulholmsvej 4).....	25
Forslag til Klimaplan 2050 - udkast til høring.....	29
Sagsstyringsliste pr. 5. marts 2021.....	32
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 11. marts 2021.....	33

Punkt 33: Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv i byggefelt H til M i Sporbyen

01.02.05-G01-81-20

Resume

Forvaltningen har modtaget anmodning om igangsætning af ny lokalplan for de bevaringsværdige bygninger omkring kulturtorvet samt dele af Sporparken i Sporbyen.

Planlægningen skal give mulighed for indretning af op til 2.300 m² erhverv samt 12.000 m² boligareal i form af 102 almene og private boliger i eksisterende bygningsmasse og som nyopførte etageboliger.

Projektet forudsætter nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, indretning af boliger og erhverv i bevaringsværdig bebyggelse, etablering af parkering i byggefelt, etablering af privat opholdsareal i Sporparken, samt opførelse af ny boligbebyggelse i 5 etager.

Den eksisterende lokalplan 640 for Sporbyen giver ikke mulighed for at nedrive og ombygge bevaringsværdig bebyggelse, opføre ny bebyggelse eller etablere parkerings- og opholdsarealer som ønsket.

Der skal ske en afvejning af, om den nuværende lokalplan 640 skal fastholdes, som grundlag for den fortsatte udvikling af Sporbyen, eller om der skal udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør det ansøgte projekt.

Fastholdelse af lokalplanen vil medvirke til udviklingen af en varieret bydel i Sporbyen. Ny lokalplanlægning vil fremme, at bevaringsværdig bebyggelse også kan omdannes til boliger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at lokalplan 640 for Sporbyen fastholdes som plangrundlag for bygning H til M og Sporparken, eller
2. at der igangsættes ny lokalplan for bygning H til M samt dele af Sporparken som beskrevet.

Beslutning fra Udviklingsudvalget, 11. februar 2021, pkt. 23:

Sagen tilbagesendes til forvaltningen med henblik på yderligere dialog med investor og et efterfølgende temamøde.

Beslutning

Lokalplan 640 fastholdes som plangrundlag for bygning H til M og Sporparken med 4 stemmer for. For at igangsætte en ny lokalplan stemte Henning Jensen Nyhuus.

Daniel Madié og Lars Søgaard undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har været i dialog med en køber af bygning H, I, J, K, L og M i Sporbyen om et projekt for boliger og erhverv i bygningerne samt del af Sporparken. Bygningerne udgør et bevaringsværdigt bygningskompleks, som i udviklingsplanen for sporbyen er benævnt Kulturkvarteret. Området er omfattet af lokalplan 640 for Sporbyen, vedtaget i 2017. Oversigtskort og kortbilag med byggefelter og fotos er i bilag 1, 2 og 3.

Projektet omfatter indretning af op til 2.300 m² erhverv samt 12.000 m² boligareal i form af 102 almene og private boliger i eksisterende bygningsmasse og som nyopførte etageboliger.

Dialogen har blandt andet omhandlet nedrivning af en del af den bevaringsværdige bebyggelse L, shedtagsbebyggelsen, ombygning og etablering af altaner på den bevaringsværdige bygning K, hallen, etablering private opholdsarealer i Sporparken, samt opførelse af boligbebyggelse i 5 etager i byggefelt M, hvor eksisterende ikke bevaringsværdig bebyggelse nedrives.

Dialogen har ført til en revidering af projektet, og en reduktion i omfanget af nedrivninger, men ikke til en form, som der vil kunne dispenseres til indenfor den eksisterende lokalplan 640. Projektet er beskrevet i ansøgningsmaterialet, bilag 4.

Ansøger har på den baggrund anmodet om at få projektet forelagt politisk med henblik på en beslutning om igangsætning af ny lokalplan for projektet i den foreliggende form.

Ansøgers argumenter for at ændre plangrundlaget er blandt andet;

at det er nødvendigt at frilægge bygning K, hallen, og skabe dagslys og areal til parkering og ophold til boliger ved at nedrive dele af den bevaringsværdige bygning L, shedtagsbebyggelsen, samt bygning I og J,

at det er nødvendigt at etablere altaner og private opholdsarealer i Sporparken, på sydsiden af bygning K, hallen, for at der kan etableres attraktive boliger i bygningen,

at opførelse af byggeri i 5 etager i byggefelt M erstatter opførelse af højhus i 11 etager i byggefelt I.

Ansøgers begrundelse er uddybet i bilag 5, anmodning om ny lokalplan.

Nuværende planforhold

Projektet er i strid med lokalplan 640 på en række områder og det er forvaltningens vurdering, at projektet samlet set ikke vil kunne etableres indenfor rammerne af lokalplan 640, men kræver udarbejdelse af ny lokalplan. Afvigelserne i projektet fra lokalplan 640 omhandler blandt andet:

- Nedrivning af dele af bevaringsværdig bebyggelse L og H. Lokalplanen indeholder forbud mod nedrivning.
- Opførelse af altaner og væsentlig ombygning af facade på bevaringsværdig bebyggelse K. Lokalplanen indeholder forbud mod altaner og bestemmelser om bevaring af vinduers udformning.
- Opførelse af byggeri i 5 etager i byggefelt M. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i 4 etager med aftrapning mod Sporparken.
- Parkeringspladser til erstatning for dele af nedrevet bygning L. Parkering er i strid med anvendelsen af bygningen/arealet.
- Etablering af private friarealer i Sporparken. Området må kun anvendes til fælles friarealer og rekreative formål.

Forhold til kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplan ramme nr. 1.02.C.4(T1), som udlægger området til butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, herunder institutioner med centerfunktion og parkering samt faciliteter til fritids- og kulturformål.

Ny lokalplanlægning vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Bevaring

Det er blandt andet formålet med lokalplan 640 at sikre, at ombygning og vedligeholdelse af den bevaringsværdige bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil, materialevalg, proportioner og arkitektur. Dette er underbygget af konkrete bestemmelser i lokalplanen, blandt andet med forbud mod nedrivning, forbud mod etablering af altaner og detaljerede bestemmelser om udformning af vinduer, døre og andre bygningsdetaljer.

Projektet omfatter nedrivning af dele af bygning L, shedtags-bebyggelsen, samt af tilbygninger på bygning H mod Scandiasporet. Derudover er der ønske om ombygning af bygning K, hallen, herunder at der opføres altaner og ændres væsentligt i vinduesudformning på bygningens facade mod sydøst, Sporparken. Disse bygninger er bevaringsværdige og Bevaringsudvalget har behandlet en tidligere udgave af projektet i møde den 30. september 2020.

Bevaringsudvalget udtaler blandt andet at "Lokalplanen udgør grundlaget for omdannelsen af Sporbyen og at der ved udarbejdelsen er truffet endelig beslutning om varetagelsen af bevaringsværdierne i området. Området

er udpeget som regionalt industriminde og er en vigtig del af Randers' historie og identitet som skal gives videre til kommende generationer.

Etablering af boliger i området bør ikke medføre, at der dispenseres til at fravige de bærende værdier i lokalplanen. Det vil sige at lokalplanens bestemmelser om bl.a. altaner, vinduer, tagformer, skinner mv. skal overholdes, samt forbud mod at fjerne bevaringsværdig bebyggelse, hvorfor der ikke bør gives tilladelse til nedrivning af bygning L.

Bevaringsudvalget mener, at det fremsendte projekt udhuler den identitet og historie som området har, hvorfor lokalplanen derfor bør fastholdes. Det kan være med til at løfte Randers arkitektonisk og virke som inspiration for andre områder. ”

Bevaringsudvalget behandlede desuden det foreliggende projekt på møde den 3. februar 2021.

Bevaringsudvalget fastholder sin udtalelse og tilføjer at ”Opfattelsen af industrianlægget vil blive svækket med projektet. Der bør arbejdes med en varieret anvendelse, som kan rummes i de bevaringsværdige bygninger”

Principper for planlægningen

Der skal ske en afvejning af, om den nuværende lokalplan 640 skal fastholdes, som grundlag for den fortsatte udvikling af Sporbyen, eller om der skal udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør det ansøgte projekt.

Med planlægning for Sporbyen har det været formålet at sikre, at togfabrikken Scandia kan omdannes til en ny blandet bydel med butikker, erhverv, hotel, restauranter, service, boliger, kolonihaver, offentlige formål og lignende. Dette fremgår af lokalplanens formålsparagraf.

Projektet er beliggende i lokalplanens delområde 4, som er udlagt til restauranter, hotel, erhverv, liberale erhverv, conferencecenter, boliger, fritids- og kulturformål samt butikksformål i form af torvehal.

Den hidtidige omdannelse af Sporbyen, sammen med den ændring af lokalplan 640, som er besluttet syd for sporene, har resulteret i, at der udelukkende realiseres boligbyggeri i de øvrige delområder i Sporbyen. Forventeligt svarende til 900 boliger.

Det vil sige, at det alene er i delområde 4, som indeholder de bevaringsværdige bygninger, at der bliver mulighed for at indpasse andre funktioner end boliger og dermed skabe en blandet bydel.

Lokalplanens bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse understøtter anvendelsen til andre formål end boliger, idet der er forbud mod etablering af altaner, og bestemmelser som sikrer bevaring og forhindrer væsentlige ændringer af facaderne samt forbud mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse.

Etablering af boliger i det omfang, som der ønskes i projektet, medfører problemer med at opfylde kravene til opholdsarealer og vil føre til privatisering af arealerne nærmest bygningerne.

Derudover er det vanskeligt at tilvejebringe det nødvendige antal parkeringspladser til så mange boliger indenfor delområdet. Der er behov for at betragte parkeringsbehovet samlet for de parallelle projekter i området.

Det er en del af lokalplanens formål at sikre, at den bevaringsværdige helhed omkring den bevaringsværdige bebyggelse og skinner ikke sløres. Det er forvaltningens vurdering at projektet vil forringe oplevelsen af den bevaringsværdige helhed på grund af nedrivning og ombygning af den bevaringsværdige bebyggelse, samt privatisering af arealerne omkring bebyggelsen.

Etablering af boliger i 5 etager uden aftrapning i byggefelt M vil virke højt og uharmonisk i sammenhæng med den bevaringsværdige bebyggelse og det øvrige nybyggeri i området, hvor der har været krav til aftrapning af byggeriet i højden.

Det er desuden en del af lokalplanens formål, at sikre en gennemgående rekreativ forbindelse med gode opholdskvaliteter i form af Sporparken. Projektforslaget vil indsnævre Sporparken på et sted, hvor den i forvejen er smal. Det er forvaltningens vurdering, at det er væsentligt at fastholde Sporparken som det identitetsskabende grønne frirum i Sporbyen. Øvrige byrum i Sporbyen, udover private opholdsarealer, vil primært få karakter af parkerings- og manøvrearealer, som ikke tilfører opholdskvaliteter. Dette skyldes en ændret parkeringsstrategi for Sporbyen med hovedvægt på fladeparkering.

Som begrundelse for at igangsætte ny lokalplanlægning kan anføres, at det vil skabe grundlag for at genanvende dele af den eksisterende bygningsmasse til boliger som ansøgt.

Hvis udvalget igangsætter planlægning for projektet skal lokalplanen sikre, at:

- Der kan etableres de nødvendige opholdsarealer til bebyggelsen, svarende til kravene i lokalplan 640
- Der kan etableres den nødvendige parkering til bebyggelsen indenfor delområde 4, svarende til kravene i lokalplan 640.
- Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden sikrer at ombygning sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil, materialevalg, proportioner og arkitektur, med udgangspunkt i den eksisterende lokalplans bestemmelser.

Lokalplanen afgrænses som vist i bilag 6, lokalplanens afgrænsning.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

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

Bilag

Oversigtskort

Lokalplan 640, kortbilag 2

Sporbyen - fotos af byggefelter

Anmodning om ny lokalplan

Lokalplangrænse

Præsentation til byrådets temamøde om Sporbyen

Punkt 34: Implementering af indsats til styrkelse af Randers Midtby

01.00.05-P20-1-21

Resume

I 2019 vedtog byrådet den Strategisk midtbyplan for Randers midtby, og der blev i budgettet 2020-2023 afsat 4 mio. kr. i perioden 2020-2021 til påbegyndelse af realiseringen af strategien. Den 3. april 2020 indgik byrådets partierne en aftale om, at de afsatte midler, blev disponeret allerede i 2020 for at understøtte midtbyen i lyset af coronakrisen.

D. 15. juni 2020 frigav byrådet midlerne, og forvaltningen har siden sammen med bl.a. Cityforeningen arbejdet med mere akutte indsatser, fokus på sikkert ophold og færden i midtbyen samt flere midlertidige opholdssteder. Indsatserne har været kortsigtede men vigtige. Indsatserne vil fortsætte resten af 2021. Der er vedlagt en oversigt over aktiviteter i 2020 og disponeringer, der rækker ind i 2021, til orientering.

I budgettet for 2021-2024 blev der afsat yderligere 12 mio. kr. til styrket midtbyindsats. I lyset af midtbystrategien og den aktuelle corona indsats foreslås det, at midtbyindsatsen skal gå på to ben. Et ben, hvor kvaliteten af midtbyens pladser og stræder forbedres og forbindelserne styrkes permanent. Og et andet ben, hvor der reserveres midler til midlertidige indsatser, inventar og aktiviteter, der med kort aftræk kan anvendes i dialog med bl.a. Cityforeningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orientering om anvendelse og disponering af midler frigivet d. 15. juni 2020 tages til efterretning,
2. at de i forbindelse med budget 2021-2024 afsatte 12 mio. kr. til midtbyindsatsen i 2021-2023 fordeles med 10 mio. kr. til permanent løft af midtbyen samt midtbykoordinatoren og med 2 mio. kr. til midlertidige indsatser,
3. at det permanente løft af midtbyen tager udgangspunkt i den kortlægning og prioritering af enkelte projekter der fremgår af vedlagte bilag,
4. at der årligt forelægges en politisk sag til frigivelse af midler til de projekter, der skal medvirke til et permanent løft af midtbyen i perioden 2021-2023,
5. at der frigives 2 mio. kr. til midlertidige indsatser i perioden 2021-2023.

Beslutning

1. at indstilles taget til efterretning.

2.-5. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

I 2019 vedtog byrådet den Strategisk midtbyplan for Randers midtby, og i 2020 påbegyndtes realisering på baggrund af strategien. Ambitionerne er, at Midtbyen døgnet rundt skal være et attraktivt sted for både handlende, besøgende og byens borgere. Midtbyen skal udvikles med afsæt i de enkelte pladser, stræder, torve og gaders identitet og unikke karakteristika samtidig med at adgangsveje fra parkering til bymidte styrkes, og byens særegenhed med smalle stræder og passager fremhæves.

Der blev i budgettet for 2020-2023 afsat 2 mio. kr. i hvert af årene 2020 og 2021. I forbindelse med budgettet for 2021-2024 blev der afsat yderligere 4 mio. kr. årligt i 2021, 2022 og 2023.

Aktivitet i 2020 - corona

Udfordringerne med corona betød, at indsatsen tidligt i 2020 ændrede karakter, således indsatsen i midtbyen hovedsageligt har gået på at understøtte cityforeningens og byens forretningsliv. Den 3. april 2020 indgik byrådets partierne en aftale om, at de midler, der var afsat i midtbystrategien i 2020 og 2021 i forbindelse med budget 2020-2023, blev disponeret allerede i 2020 for at understøtte midtbyen i de usædvanlige tider.

D. 15. juni 2020 frigav byrådet midlerne, og forvaltningen har siden sammen med bl.a. Cityforeningen arbejdet med mere akutte indsatser, fokus på sikkert ophold og færden i midtbyen samt flere midlertidige opholdssteder. Ud over akutte indsatser er der lavet en kortlægning af behovet for et permanent løft samt påbegyndt skitsering af enkelte mere omfattende projekter, så udviklingen af midtbyen ikke er sat i stå pga. corona.

Der er i løbet af 2020 anvendt cirka 2,5 mio. kr. og de resterende 1,5 mio. kr. fra budget 2020-2023 er disponeret til indsatser i 2021 med afsæt i kortlægningen. Afrapportering på indsatserne i 2020 og de disponerede midler i 2021 findes i bilag 1.

Aktiviteter i 2021-2023

I 2021 -og muligvis længere - vil der stadig være et stærkt fokus på at få midtbyen godt i igennem Coronapandemien. Der vil derfor fortsat skulle kunne handles hurtigt i lyset af ændrede restriktioner og muligheder for butiksåbninger og events. Men samtidig skal der tages hul på det permanente løft af Midtbyen, som midtbystrategien omhandler.

Det foreslås derfor, at midtbyindsatsen går på to ben. Et ben, hvor niveauet for midtbyens pladser og stræder hæves, og forbindelserne styrkes permanent. Og et andet ben, hvor der reserveres midler til midlertidige indsatser, inventar og aktiviteter, der med kort aftræk kan anvendes i dialog med bl.a. Cityforeningen.

Det permanente løft af midtbyen tager udgangspunkt i de fire strategiske indsatser beskrevet i midtbystrategien:

1. Noget at komme efter. Det skal være lettere at skabe noget at komme efter, der virkelig rykker. Det kan være oplevelser, smukke steder og begivenheder, og vi skal være endnu bedre til at fortælle, hvad Randers har at byde på.
2. Inviterende med grønne oaser Man skal føle sig velkommen, når man kommer til Randers, og derfor skal vi arbejde med gode parkeringsløsninger, oplevelsesruter og wayfinding ind i bykernen.
3. Et mødested hele døgnet. Midtbyen bruges til mange forskellige ting, og dens pladser, bygninger og gaderum skal kunne understøtte forskellige typer af byliv.
4. Også om 100 år. Derfor skal vi arbejde med klimatilpasning omkring og i midtbyen.

På den baggrund har forvaltningen i 2020 foretaget en kortlægning af midtbyen for at skabe et samlet overblik over områder og kvarterers specifikke kvaliteter og udtryk (se bilag 2 for rapporten) med forslag til videreudvikling. Som en del af kortlægningen har forvaltningen gennemført en undersøgelse af, hvordan byens wayfinding bl.a. fungerer, både for lokalkendte og ikke lokalkendte.

Det samlede overblik over identificerede projekter samt forvaltningens anbefalinger til rækkefølge fremgår af bilag 3. Fokus for projekterne er:

- Skabe flere siddepladser til byens pladser og stræder. Skabe stedsspecifikke løsninger i dialog med bl.a. lokale erhvervsdrivende, som imødekommer de konkrete steders eksisterende anvendelse og karakter. Indarbejde mere grønt på flere skalatrin, så byens rekreative profil løftes og byens lommer bliver mere indbydende og inviterende. Skabe gode rammer for det levede liv i byen året rundt og skabe gode rammer for de skiftende sæsoner og særlige oplevelser og events.
- Arbejde med oplevelsesruter, hvor fodgængeroplevelsen og orienteringen fra perifere parkeringspladser mod midtbyens gågadenet prioriteres højt. Bruge grønne elementer til at understøtte oplevelsesruterne og sammenhængene på tværs i midtbyen så man som besøgende får indtryk af, at fodgængeroplevelsen er smidig og ubesværet.

I forvaltningens forslag til rækkefølgen (se bilag 3) af projekter for de næste tre år er der taget højde for, at projekterne har en spredning både i forhold til skala og karakter. I omstillingen fra strategi til handling er det vigtigt med umiddelbare synlige forbedringer for at fastholde den gode fortælling samtidig med, at der er tid og ressourcer til det lange seje træk med at implementere en rød tråd og mere kvalitet.

Af de i budgetaftalen for 2021 afsatte midler på i alt 12 mio. kr. foreslås afsat 10 mio. kr. til disse permanente anlægsopgaver og midtbykoordinatoren i Udvikling, miljø og teknik, der udvikler projekterne i samarbejde med cityforeningen, interessenter og øvrige dele af forvaltningen. Hensigten er, at der årligt forelægges en sag med

de konkrete fysiske projekter, der skal gennemføres de enkelte år. Det er endnu ikke muligt at fastsætte detaljeret økonomi på de enkelte projekter.

Udover det varige fysiske løft af forbindelser og pladser og torve er det vurderingen, at er nødvendigt med midler til midlertidige indsatser, inventar og aktiviteter, der med kort aftræk kan anvendes i dialog med bl.a. Cityforeningen. Corona-krisen har vist styrken i at kunne handle hurtigt i tæt samarbejde med cityforeningen. Det foreslås derfor, at der gives bevilling til en pulje på 2 mio. kr. som, som forvaltningen kan anvende til midlertidige indsatser i 2021-2023.

Økonomi

Der blev i budgettet for 2020-2023 afsat 2 mio. kr. i hvert af årene 2020 og 2021. I forbindelse med budgettet for 2021-2024 blev der afsat yderligere 4 mio. kr. årligt i 2021, 2022 og 2023.

De i alt 4 mio. kr. fra budget 2020-2023 er enten brugt eller disponeret i henhold til byrådsbeslutning af d. 15. juni 2020.

De 12 mio. kr. fra budget 2021-2024 foreslås anvendt med 10 mio. kr. på anlæg og midtbykoordinator samt 2 mio. kr. til midlertidige indsatser. Der vil årligt fremlægges sager om anvendelse af de 10 mio. kr. på baggrund af de vedlagte bilag. Der gives bevilling til anvendelse af de 2 mio. kr. i perioden 2021-2023.

Bilag

Bilag 1_2020 budget

Bilag 2_Kortlægning_Randersmidtby

Bilag 3_Puljede indsatser i midtbyen

Oplæg_UU_110321

UU 11. marts

Punkt 35: Status på erhvervsgrunde 2020/2021

13.06.00-G01-1-21

Resume

Forvaltningen redegør for salg af erhvervsjord i 2020 samt præsenterer forslag til fortsat højt serviceniveau for salg af erhvervsjord.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning,
2. at der fra og med 2021 overføres 15.000 kr. + 2 pct. af hvert erhvervsjordssalg til hovedkonto 6.

Beslutning

1. at indstilles taget til efterretning.
2. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Kommune solgte i 2020 106.130 m² jord til erhvervsformål for et samlet beløb på 16.290.176 kr. Opgørelsen omfatter tillige aftaler, som er indgået i 2020, men hvor overtagelsen først sker i 2021.

Kommunes målsætninger for salg af erhvervsarealer blev vedtaget af byrådet den 25. juni 2007 (pkt. 286).

Målsætningerne, der har til formål at stimulere en fortsat positiv erhvervsudvikling i hele kommunen, er følgende:

Randers Kommune tilbyder velegnede og velbeliggende erhvervsarealer til brug for alle typer af erhverv, der er forenelige med lovgivningens og byrådets miljøkrav.

- Randers Kommune skal til stadighed have mindst et større erhvervsareal, der kan imødekomme også større virksomheders efterspørgsel efter jord.
- Randers Kommune sikrer mulighed for at drive erhvervsliv både i og tæt ved Randers by samt i de mindre bysamfund.
- Randers Kommune sælger erhvervsjord ud fra ønsket om at udvikle det lokale erhvervsliv og tiltrække nye virksomheder

Kommunen tilstræber som tommelfingerregel at have erhvervsjord til salg svarende til to år estimeret salg samt råjord til brug for fremtidige erhvervsarealer svarende til minimum 4-5 års estimeret salg. Der arbejdes også med opkøb for at sikre jordforsyningen på den lange bane (20-30 år).

Primo 2021 råder kommunen over knap 1,2 mio. m² jord lokalplanlagt til erhvervsformål. Det bemærkes for god ordens skyld, at ca. 700.000 m² er byggemodnet. Oversigt over beholdningen er vedlagt som bilag 1.

Forvaltningen har i 2020 oplevet stor efterspørgsel efter erhvervsjord med hurtig adgang til motorvej E45. Salget i 2020 er således hovedsageligt sket i Erhvervsområde Sdr. Borup (solgt 77.760 m²) samt Erhvervsområde Purhus (solgt 22.486 m²). Det er forvaltningens vurdering, at denne tendens vil fortsætte.

Der er i 2020 solgt knap 22.500 m² erhvervsjord i Erhvervsområde Purhus. Kommunen har herefter 6.147 m² erhvervsjord tilbage i området.

Temarevision af erhvervsarealer / lokaliseringsstrategi

I år 2018 blev der igangsat en temarevision af erhvervsarealerne. Formålet er at gennemgå og opdatere kommuneplanens erhvervsområder, så de tilpasses udvikling og efterspørgsel. Arbejdet påbegyndes i år 2021. I den forbindelse vil forvaltningen undersøge behov og muligheder for forskellige typer af arealer til forskellige

typer af virksomheder - herunder om der er behov for yderligere udlæg langs motorvejen, og særligt i Purhus.

Overførsel af salgsprovenu til hovedkonto 6.

Salget af erhvervsjord har i 2020 været særdeles godt, men har medført et stort træk på forvaltningens ressourcer. Med ønsket om at kunne tilbyde erhvervslivet den bedst mulige service anmoder forvaltningen om, at der af det løbende salg må overføres et beløb til hovedkonto 6.

Der opleves i øjeblikket en stor efterspørgsel på erhvervsjord og selvom kommunen har meget velbeliggende jord, kommer et salg ikke af sig selv. I modsætning til f.eks. parcelhusgrunde sker hvert eneste erhvervsjordsalg på baggrund af en individuel serviceindsats, hvor der drøftes alt fra kloak- og jordbundsforhold til byggetekniske spørgsmål over nuværende og kommende infrastruktur til juridiske problemstillinger.

Filosofien er, at forvaltningen ganske enkelt ikke ønsker at sælge et stykke jord, hvor køberen alligevel ikke kan opføre sit påtænkte byggeri. Her adskiller salg af erhvervsjord sig ganske væsentligt fra salg af boliggrunde. Et erhvervsbyggeri er i modsætning til parcelhuse mere varieret; en mindre håndværksvirksomhed og en stor fabrik har meget forskellige behov og krav og selvom begge er erhvervsbyggerier, vil det i praksis kræve en individuel vurdering at finde den for optimale placering.

Byrådet vedtog i 2017 en forsøgsordning omkring brug af eksterne erhvervsmæglere, hvorefter henvisning af en køber fra mægler til Randers Kommune medfører et salær til mægler på 15.000 kr. + 2 % af salgssummen ved salg. Ordningen blev gjort permanent i 2019.

I det omfang man politisk ønsker at imødekomme forvaltningens forslag, indstilles til at den interne overførsel følger samme principper som afregning af eksterne mæglere. En afregning baseret på realiseret salg vil give forvaltningen bedre mulighed for at tilpasse bemanningen ift. den til enhver tid værende efterspørgsel og dermed yde samme service i travle som i mindre travle år uden samtidig at belaste budgettet med en permanent bevilling. Da en større del af budgettet i Erhverv & Bosætning er baseret på indtægtsdækket virksomhed giver det samtidigt afdelingen bedre muligheder for at indfri de i budgettet forudsatte indtægter - også i perioder, hvor andre typer af indtægtsdækket virksomhed må nedprioriteres som følge af behovet for at servicere potentielle købere af erhvervsjord.

Økonomi

Der er i 2020 solgt erhvervsjord for ca. 16,2 mio. kr. Den foreslåede finansieringsmekanisme med overførsel til hovedkonto 6 ved realiserede salg vil samlet set ikke få budgetmæssige konsekvenser, da salg, opkøb og byggemodning løbende tilpasses således kommunens samlede jordforsyningsbudget hviler i sig selv.

Bilag

Oversigtskort

Oversigt jordbeholdning

Punkt 36: Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers - 2021

24.00.00-A00-1-21

Resume

Randers Kommunes basale erhvervsvejledning har i perioden 2014-2020 været placeret hos Erhverv Randers.

Forvaltningen anbefaler, at man indgår en 4-årig aftale med Erhverv Randers, hvor fokus vil være på at bidrage konstruktivt til virkeliggørelsen af kommunens til enhver tid gældende erhvervspolitik. Ikke mindst at få udført så mange givtige lokale 1:1-vejledninger af iværksættere og virksomheder i Randers Kommune som muligt i hvert af årene 2021-2024.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udkast til samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers 2021-2024 tiltrædes.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Kommunes basale erhvervsvejledning har i perioden 2014-2020 været placeret hos Erhverv Randers. Siden 2019 er en del af den basale lokale 1:1 - erhvervsvejledning også foregået via den digitale platform: Virksomhedsguiden.dk. Erhvervshus Midtjylland tager sig af den specialiserede vejledning, der adskiller sig fra den basale brede generelle problemafklaring og erhvervsfremme, der varetages på lokalt niveau.

I samarbejdsaftalen for 2021-24 beskrives de indsatser, som skal prioriteres og løses helt eller delvist af Erhverv Randers:

- Bidrage konstruktivt til virkeliggørelsen af Randers Kommunes erhvervspolitik med fokus bæredygtighed
- Løbende koordinering af samarbejde
- Markedsføring af Randers Kommune som dynamisk erhvervskommune
- Udføre kvalificeret basal vejledning og problem- og behovsafklaring af kommunens iværksættere og virksomheder
- Introducere kommunens iværksættere og virksomheder for Virksomhedsguiden.dk
- Henvise kommunens iværksættere og virksomheder til Erhvervshus Midtjylland og den specialiserede erhvervsservice, hvis der er behov.

Økonomi

Randers Kommune har afsat et budget på 3,292 mio. kr. årligt i årene 2021-2024 til samarbejdsaftalen med Erhverv Randers. Heri indgår betaling for husleje med brug af lokale services på 0,781 mio. kr. i 2021 (huslejen pristalsreguleres årligt i kontraktperioden)

I budgetaftalen for 2021-24 blev der afsat en ekstrabevilling på 0,7 mio. kr. årligt til indsatsen i regi af Erhverv Randers. Denne bevilling indgår i budgetbeløbet på 3,292 mio. kr. for hvert af årene 2021-2024

Bilag

Samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Erhverv Randers 01012021-31122024

Punkt 37: Randers Kommune - Gudenå og erhvervs- og turismeprojektet - Riverfisher

24.05.10-P20-1-21

Resume

Udviklingsudvalget bedes tage stilling til, om Randers Kommune skal indgå i erhvervs- og turismeprojektet Riverfisher med henblik på at inddrage Gudenåen som en væsentlig del af projektet.

I udgangspunktet vil inddragelse af Gudenåen i projektet fokusere på nedre del af Gudenåen - hvorfor intentionen også er at arbejde tæt sammen med Viborg Kommune og Favrskov Kommune om at få flere besøgende til Gudenåen via projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der bevilges samlet set 300.000 kr. (svarende til 100.000 kr. årligt) til erhvervsfremme/-turismeindsats indenfor lystfiskeri via Riverfisher i perioden 2021, 2022 og 2023.

Beslutning

Godkendt.

Frank Nørgaard undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Viborg Kommune har rettet henvendelse til Randers Kommune om deltagelse i erhvervsturismeprojektet Riverfisher med det udgangspunkt at inddrage Gudenåen (nedstrøms Tangeværket) som en del af projektet. Gudenåen byder med sine karakteristika som vandløb på et varieret og godt fiskeri efter forskellige fiskearter på mange forskellige fiskepladser.

Om Riverfisher

Riverfisher er et tværkommunalt projektsamarbejde, der ønsker at indfri de jyske åers potentiale ifht. "speciel interesse"-målgrupperne lakse- og ørredfiskere. Målgrupper, der er meget dedikerede, og som gerne rejser og bruger meget tid og mange penge på deres fritidsinteresse i form af grej, guider, overnatning mm.

Riverfisher består pt. af Skjern Å og Karup Å, hvor Skive, Viborg, Herning og Ringkøbing-Skjern kommuner arbejder sammen om at fremme lystfisketurismen ved åerne. Organisatorisk ledes projektet af en styregruppe med bl.a. ledelsesrepræsentanter fra de deltagende kommuners erhvervsafdelinger. Sekretariatsfunktionen varetages af Herning Kommune (Bilag).

En evaluering af Riverfisher viser, at andelen af udenlandske lystfiskeres køb af dagskort siden projektets start i 2016 er steget fra 3% til 20%, samtidig med at salget af dagskort er 4-doblet. Desuden er der investeret to cifrede millionbeløb i private og offentlige faciliteter rettet mod fiskeriet langs Karup Å og Skjern Å.

Lystfiskeri som katalysator for en positiv udvikling i og af Gudenåens opland

Det er vurderingen, at en integration af Gudenåen i projektet vil styrke Riverfisher, fordi dele af Gudenåens artsrigdom i høj grad vil matche det segment af lystfiskere, der allerede serviceres i Riverfisher.

Ligeledes vurderes det, at oplandet til Gudenåen i form af de små bysamfund mv. vil kunne styrkes, idet borgere, foreninger og erhvervsliv vil kunne nyde godt af den øgede turisme og interesse fra de forskellige målgrupper af lystfiskere. Selve naturen og miljøet - i og omkring Gudenåen - vil også komme i fokus, da f.eks. bedre levesteder og reproduktionsforhold for fisk - vil sikre flere fisk at fiske efter - og dermed forøge chancerne for fiskeoplevelser i international topklasse.

Herudover vurderes Gudenåen - som noget nyt - at kunne byde ind med f.eks. geddefiskeri, som i et vist omfang kan tiltrække sin egen speciel interesse-målgruppe. Gudenåens bestand af store gedder kan måske forlænge fiskesæsonen i Gudenåen til gavn for bl.a. turismeerhvervet og følgeerhverv, da geddefiskeriet er

bedst om vinteren, hvor laks og havørreder er fredet.

Internt i Riverfisher opereres der med en årlig gennemsnitlig omsætningsvækst på Karup Å - over 3 år - på ca. 20 %. Hvis Gudenåens attraktion som fiskevand sidestilles med f.eks. Karup Å, vil omsætningsvæksten på Gudenåen være i alt mellem 15 mio. og 20 mio. kr. - over 3 år (jf. Viborg Kommune). Den økonomiske vækst ved samarbejde med Riverfisher vil for Randers Kommunes vedkommende formentligt primært gavne lokal beskæftigelse og omsætning i Stevnstrup og Langå-området, men måske også bidrage til et nyt kapitel i fortællingen om Laksestaden Randers.

Det vurderes således, at Gudenåen har et stærkt potentiale for øget tiltrækning af dedikerede lystfiskere, og Riverfisher vurderes at kunne bidrage positivt til at udvikle og indfri dette potentiale via investering i en 3-årig opbygningsperiode.

Investeringen skal i perioden dække uddannelsen af lokale fiskeguides, skabe synergi via erhvervsaktører, udarbejde kortbeskrivelser, artikelskrivning samt skabe netværk med interessenter og frivillige mv.

Lovgrundlag og juridisk vurdering

Herning Kommune har været i dialog med Erhvervsstyrelsen og sikret, at kommunerne kan yde støtte til projektet indenfor rammerne af Lov om turisme.

Inddragelse og sammentænkning af indsatser

Projektet vurderes også at styrke igangværende indsatser. Randers Kommune investerer - i samarbejde med kommunerne Viborg og Favrskov - hvert år godt 200.000 kr. i udsætning af smolt (lakseyngel) i Gudenåen. Udsætninger af smolt er på nuværende tidspunkt en forudsætning for, at der er laks i Gudenåen.

Randers Kommunes miljø- og teknikudvalg har netop behandlet en ansøgning på 100.000 kr. til et projekt, hvor der udlægges 25 kubikmeter store sten, i Gudenå på en 900 meter lang strækning ved Langå, hvor de skal fungere som standpladser for laks og havørred. Udvalget har som udgangspunkt sagt ja til projektet, der pt. er i høring.

Randers Kommune arbejder også med udviklingen af Naturpark Randers Fjord, hvor der kan vise sig at være perspektiver for at samtænke aktiviteter og skabes god synergi med Riverfisher-projektet på sigt.

Der har været en konstruktiv dialog om projektet med de respektive sportsfiskerforeninger langs Gudenåen, hvor fordele og ulemper vedr. Riverfisher-projektet er blevet drøftet - og der er velvilje til at indgå i et udviklingssamarbejde med Riverfisher i de kommende år.

Viborg Kommune og Favrskov Kommune har begge intentioner om at indgå i Riverfisher-projektet.

Økonomi

Deltagelse i erhvervs- og turismeprojektet Riverfisher kræver en investering på 100.000 kr. pr. år i perioden 2021, 2022 og 2023. Der anmodes derfor om en samlet bevilling på 300.000 kr., der forslåes finansieret via Erhvervsudviklingspuljen for 2021.

Forud for dagens møde rester der i 2021 ca. 950.000 kr. Dette er eksklusiv overførsel fra 2020.

I løbet af projektet afsøges det med visit-organisationerne, om aktiviteterne vil kunne fortsætte f.eks. med finansiering fra de nationale turismepuljer.

Bilag

Riverfisher organisationsdiagram

Punkt 38: Byggemodning af etape 2, Høgshøj, Lokalplan 535

05.01.02-P20-2-21

Resume

Alle grunde på Høgshøj etape 1 i Spentrup, lokalplan 535 er solgte, og der er stigende efterspørgsel efter flere grunde.

Forvaltningen foreslår derfor, at byggemodning af etape 2 igangsættes, og der ansøges om anlægsbevilling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der gives en bevilling på 6,6 mio. kr. til gennemførelse af byggemodning af Høgshøj etape 2, lokalplan 535 finansieret af det afsatte beløb samt 0,5 mio. kr. fra rammebeløbet til boligformål på jordforsyningsbudgettet.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Lokalplan 535 omfatter et areal på ca. 7,8 hektar i Spentrup øst for Birke Allé. Arealet fremgår af bilag 1.

Etape 1 omfattede 28 boliggrunde, som alle er solgte. Lokalplanen giver mulighed for at der etableres 38 boliggrunde i etape 2.

Byggemodningsarbejderne omfatter etablering af veje, stier, belysning, afvanding, grønne områder mm. samt endelig færdiggørelse.

Byrådet har på sit møde den 18. januar 2021 bevilget midler til etablering af en krydsningshelle på Birke Allé. Krydsningshellen vil skabe forbindelse for stitrafikanter mellem både eksisterende og kommende boliger på Høgshøj og den øvrige del af Spentrup med skole, hal og indkøb.

Økonomi

Byggemodningen anslås overslagsmæssigt at koste ca. 6,6 mio. kr. Der er i jordforsyningsbudgettet afsat 6,1 mio. kr. til byggemodningen. De resterende 0,5 mio kr. søges finansieret af rammebeløbet til boligformål på jordforsyningsbudgettet.

Bilag

Markering af etape 1 og etape 2 Høgshøj 2

Punkt 39: Byggemodning af etape 3, Munkdrup, Lokalplan 600

05.01.02-P20-3-21

Resume

Forvaltningen foreslår, at byggemodning af grunde i etape 3 i Æbleplantagen, Munkdrup, lokalplan 600 igangsættes, og der ansøges derfor om anlægsbevilling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der frigives 5,5 mio. kr. til gennemførelse af byggemodning af 21 boliggrunde på Æbleplantagen i Munkdrup finansieret af den afsatte bevilling til byggemodning ved Munkdrup.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Der er kun meget få ledige grunde tilbage i den kommunale udstykning i Munkdrup. Forvaltningen oplever stor interesse for parcelhusgrunde i området. Lokalplan 600, Boliger ved Munkdrup giver mulighed for, at der i etape 3 etableres 21 boliggrunde. Boliggrundene etableres på et areal, som indtil 2020 har været dyrket. Se vedhæftede kortbilag.

Forvaltningen indstiller derfor, at der frigives midler til gennemførelse af byggemodningen af grundene.

Byggemodningsarbejderne omfatter etablering af veje, stier, belysning, afvanding, grønne områder mm. samt endelig færdiggørelse.

Økonomi

Byggemodningen anslås overslagsmæssigt at koste 5,5 mio. kr. Der er afsat 5,6 mio. kr. til byggemodning ved Munkdrup, Landsbyen, som byggemodningen foreslås finansieret af.

Bilag

Munkdrup plan

Punkt 40: Igangsætning af planlægning for Ringboulevardens forlængelse

01.02.05-G01-31-21

Resume

I kommuneplanen er fastlagt en arealreservation til Ringboulevardens forlængelse.

Vejføringen kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning og fordebat for Ringboulevardens forlængelse sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 18. januar 2021, at der gives en anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til gennemførelse af en VVM for Ringboulevardens forlængelse.

Grundlaget for projektet er på nuværende tidspunkt kommuneplanens arealreservation til Ringboulevardens forlængelse. Som grundlag for kommuneplanens rammeudlæg, lokalplan og VVM og fordebatten skal der udarbejdes et projektforslag.

Kommuneplanens arealreservation til Ringboulevardens forlængelse er vist i bilag 1.

Vejføringen vil give en bedre trafikbetjening af den nordøstlige del af Randers, og vil også kunne trafikbetjene fremtidige byudviklingsområder bl.a. nyt boligområde ved Bjellerup Ladegård. Det forventes, at vejen vil medføre en aflastning af Dronningborg Boulevard og af Udbyhøjvej. Vejen forventes, at skal bære en trafik på ca. 5.000 biler/døgn. Arealreservationen i kommuneplanen løber fra krydset Hadsundvej/Ringboulevarden til Udbyhøjvej.

Planforslagets område udgør et ca. 3 km langt stræk og forventes at have et areal på ca. 15 ha.

Nuværende planforhold

Ringboulevardens forlængelse er udlagt i kommuneplanen, som en arealreservation. Arealreservationen gennemskærer 2 lokalplaner til henholdsvis erhverv og blandet bolig og erhverv, men for størstedelen af traceet ligger det i landzone uden lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at vejføringen vil betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne, da der er tale om et større vejprojekt. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Planlægningen forudsætter der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor vejen udlægges i kommuneplanens rammer. Vejen ligger indenfor en række udpegninger i kommuneplanen bl.a. område med særlig landskabs interesse og naturområde. I den videre planlægning og VVM skal der tages stilling til, hvordan hensyn til bl.a. natur, landskab og omkringboende bedst kan tilgodeses. Det kan bl.a. være ved tilpasning af linjeføringen eller ved afværgeforanstaltninger.

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, at fordebatten fastsættes til 4 uger. Fordebat vil foregå sideløbende med at offentligheden høres om afgrænsning af indholdet i VVM'en. Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og hovedspørgsmålene.

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget inden forvaltningen går i gang med planlægningen. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med behandling af

planforslagene.

Principper for planlægningen

Udover selve placeringen og udformningen af vejtracéet kan lokalplanen også regulere placering af tilkørselsveje bl.a. til et fremtidigt boligområde ved Bjellerup Ladegård. Lokalplanen kan også regulere 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 afskårne arealer. Hvilke konkrete forhold lokalplanen vil regulere afhænger dels af de indkomne svar fra debatfasen, og arbejdet med VVM'en.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering og forventes at resultere i krav om miljøvurdering.

Økonomi

Planlægningen for vejføringen vil ikke medføre omkostninger på budgettet, og der er tidligere frigivet midler til arbejdet med VVM'en.

Der er ikke sat midler af på budgettet til at anlægge Ringboulevardens forlængelse på nuværende tidspunkt.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort

Punkt 41: Igangsætning af Helhedsplan for Bjellerup Ladegård

01.02.05-G01-1-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om byudvikling af et ca. 26 ha boligområde nord for Bjellerup Ladegård i Dronningborg.

For at sikre en helhedsorienteret planlægning anbefaler forvaltningen, at der udarbejdes en helhedsplan for et større byområde ved Bjellerup Ladegaard fremfor en lokalplan kun for det ansøgte byggeri .

Helhedsplanen skal danne et solidt grundlag for de efterfølgende lokalplaner, ligesom den understøtter at området udvikles med de rette tilslutninger til Ringboulevardens forlængelse. Sideløbende med helhedsplanen vil der blive arbejdet på en lokalplan for det ansøgte areal, der senere vil blive forelagt til igangsætning.

Det foreslås, at helhedsplanens hovedgreb for området bliver en serie af enklaver, der ligger i landskabet, adskilt af kiler af natur. Der tages udgangspunkt i kommuneplanens rammer, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav. Forvaltningen anbefaler derfor, at området kan anvendes til parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhavehuse med variation i boformer og arkitektonisk udtryk.

I det videre arbejde skal ses på principper for bebyggelsens placering og fordeling, så det sikres, at området får en god variation og fordeling af boformer i området.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udarbejdelse af planlægning i form af helhedsplan igangsættes.

Beslutning

Helhedsplanen igangsættes med følgende bemærkninger:

- At helhedsplanen giver god plads til natur og grønne områder, hvor bebyggelsen tilpasses terrænet.
- At helhedsplanen giver mulighed for variation i boformer og arkitektoniske udtryk uden at det nødvendigvis er gårdhavehuse og klyngehuse.
- At bebyggelsen kan fordeles med en større andel end 50% til tæt/lav bebyggelse.
- At der lægges respektafstand ind af hensyn til plastisk ler.
- At forvaltningen i samarbejde med ansøger tilrettelægger en tidsplan for projektet, så det hurtigst muligt kan igangsættes.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers kommune har modtaget en ansøgning fra Birch ejendomme om byudvikling på ca 26 ha nord for Bjellerup Ladegård i Dronningborg.

Det ansøgte område er i kommuneplan 2017 udlagt til boligområde og område til rekreative formål. Området er samtidig udpeget som område med særlig landskabelig værdi i Kommuneplan 2017. Området anvendes i dag til landbrug og er privatejet.

Samtidig har byrådet besluttet at igangsætte miljøkonsekvensvurdering af Ringboulevardens forlængelse fra rundkørslen ved Hadsundvej til Udbyhøjvej. Etablering af Ringboulevarden er ifølge kommuneplanen en forudsætning for lokalplanlægning i området.

Det foreslås, at der ikke kun udarbejdes en lokalplan for det ansøgte areal. Det foreslås i stedet, at der udarbejdes en helhedsplan for et større område på cirka 100 ha. Helhedsplanen skal fastlægge en overordnet struktur med fordeling af boligtyper, vejforløb og udbygningstakt. Dette vurderes hensigtsmæssigt, da der er

tale om en ny stor bydel i Randers, se bilag 1. På den måde samtænkes Birchs projekt og andre nye lokalplaner med den nye vej og arealerne omkring.

Helhedsplanens område

Helhedsplanens afgrænsning strækker sig fra nord for Bjellerup Ladegård til et område omkring Ringboulevardens planlagte forlængelse. Området omfatter et areal på ca. 100 ha. (se bilag 1)

Mod øst grænser området op til eksisterende parcelhuskvarter ved Egeskovvej og Rosenholmvej. Mod syd Bjellerup Ladegård og boligkvarter ved Løvenholmvej. Mod sydøst offentligt rekreativt område med forbindelse til Rismølleskolen. Mod vest boligkvarter ved Marienborgvej og Poppelvej.

Mod nord landbrugsjord og areal udlagt til Ringboulevardens forlængelse. Længere mod nordøst grænser området op til Dronningborg skov og mod nordvest industriområde ved Mirabellevej. Områdets vestlige del udgøres af offentlig skov ved Ladegårdsbækken.

Området ligger et særligt sted i Randers by med kort afstand til midtby og grønne områder. Området ligger på en højderyg med fine landskabelige træk med syd- øst- og vestvendte skrånninger og markante dalstrøg, hvorfra der er udsigt over by og Randers fjord. Områdets bakkede terræn og nærhed til naturområder gør arealet attraktivt til bolig- og fritidsformål. Se bilag 2 med registreringer af området.

Forhold til kommuneplanen

Helhedsplanen er i kommuneplan 2017 omfattet af 5 rammeområder, se bilag 1 for områdets rammer.

1.08.B.13: Centralt i området ramme 1.08.B.13 udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der er på nuværende tidspunkt ikke en beslutning om fordeling af boligtyper.

1.08.R.7: Den sydlige del af området er omfattet af rekreativ ramme 1.08.R.7, der udlægger området til rekreative formål, såsom bypark, grønt område og lignende.

1.08.L.5: Den nordlige del er omfattet af ramme 1.08.L5 udlagt til landområde i form af naturområde.

1.07.E.4: En del af området mod nordøst hen i mod rundkørslen ved Hadsundvej er omfattet af ramme 1.07.E.4 udlagt til erhversområde.

1.08.L.1: Områdets vestlige del ved den offentlige Ladegaardsskov og ladegårdbæk er omfattet af ramme 1.08.L1 udlagt til offentligt natur og udflugtsområde.

Ifølge kommuneplanen kan områdets boligramme ikke udbygges før Ringboulevarden er forlænget mod øst.

Ansøger har oplyst, at de er positiv indstillet på, at etablere og finansiere vejstykket til området via en udbygningsaftale og derved fremrykke udviklingen af området.

Parallelt med helhedsplanen udarbejdes VVM undersøgelse af vejens forlængelse, hvor linjeføring, udformning og tilslutninger til området vil blive undersøgt.

Området ligger indenfor en række udpegninger i kommuneplanen bl.a. område med særlig landskabsinteresse og naturområde. Et større areal omkring Ringboulevarden er udlagt til landområde og ønsket skovrejsning.

En del af nuværende boligramme 1.08.B.13 er delvist placeret i Ladegaards skoven. Dette er ikke hensigtsmæssigt, idet rammen ikke kan udnyttes til boligformål. (se oversigt bilag 1). Randers kommune har købt skovarealet af ejeren af Bjellerup Ladegård. Forvaltningen har i forslag til kommuneplan 2021 derfor udvidet rammen for Ladegaardsskoven, så boligrammen i skoven bliver udlagt til offentligt natur- og udflugtsområde.

Ansøger har oplyst at de i forbindelse med høring af Kommuneplan 2021 vil fremsætte forslag om at udvide boligrammen mod syd og inddrage areal af rekreativ ramme 1.08.R.7 til boligbebyggelse.

Overgangen fra boligrammen til områdes rekreative ramme 1.08.R.7 er i Kommuneplan 2017 tegnet med en skarpskåret afgrænsning. I arbejdet med helhedsplanen skal kigges på muligheder for at arbejde med overgange til den rekreativ ramme mod syd, som understøtter mulighederne for at integrere naturen mere i bebyggelsen.

Forvaltningen anbefaler, at helhedsplanen tager afsæt i kommuneplanens retningslinjer.

Principper for planlægningen

Helhedsplanen:

Helhedsplan skal synliggøre, hvordan bebyggelse i området kan disponeres, hvilken bebyggelse, der kan planlægges for, og hvordan områderne i fremtiden kan komme til at fremstå.

Området udlagt til boligbebyggelse i kommuneplan 2017 udgør et stort potentiale i at omdanne landbrugsjorden til nye bolig- og naturområder til gavn for både lokalområdet og bysamfund i Dronningborg og Randers Nord.

Det meste af helhedsplanens område er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt landskab. Det er derfor særligt vigtigt, at en fremtidig bebyggelsesplan tager hensyn til områdets landskabelige kvaliteter, så det sikres, at bebyggelsens placering og fordeling harmonerer med naturen og landskabets skrånende terræn.

Det anbefales, at hovedgrebet for området bliver en serie af enklaver, der ligger i landskabet, adskilt af kiler af natur. Det betyder at boligerne får direkte adgang til landskabet - og enklaverne giver kommunen en strategi for at udbygge området i etaper. Der skal i planlægningen også tages højde for udviklingen i det nordlige Randers.

Hver enklave skal have sit eget rekreative fællesområde, og de forskellige enklaver skal relatere sig til landskabet. Bakken, Skråningen, dalen og den nærliggende skov skal danne grundlaget for områdets struktur og boligtypologi.

Forvaltningen anbefaler, at området kan anvendes til parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhavehuse med variation i boformer og arkitektonisk udtryk. I det videre arbejde skal ses på principper for bebyggelses placering og fordeling, så det sikres, at området får en god variation og fordeling af boformer i området. Der tages udgangspunkt i kommuneplanens rammer, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav.

Helhedsplanen skal sikre:

- En strukturplan med en udbygningstakt for området.
- En sammenhængende landskabelig struktur for området, hvor bebyggelsen tilpasses områdets træk med grønne kiler, skov, skrånende terræn og sigtelinjer.
- En strategi for Natur og beplantning.
- Håndtering af overfladevand og placering af strømningsveje, hvor anlæg til strømningsveje kan indgå som et strukturerende element for området.
- At området inddeles i forskellige boligenklaver hvor bebyggelsens typologier relaterer sig til landskabet og naturen.
- Et varieret udbud af boligtyper og at boliger i typer, tæthed og arkitektur tilpasses stedet.
- At bebyggelsens placering og udformning tilpasses landskabelige hensyn, og at der skabes udsigtsmuligheder fra så mange grunde som muligt.
- At der skabes sammenhæng med eksisterende bydele i området.
- At områdets trafikbetjening i form af veje, stier og tilslutning til Ringboulevarden, samt offentlig transport.
- At der tages højde for områdets jordbund med plastic ler.
- At behovet for øvrige servicefunktioner som f.eks. institutioner, skole, idrætsfaciliteter og større fælles rekreative områder fastlægges.

Miljøforhold

Da der er tale om en helhedsplan for et større byudviklingsområde, der kræver yderligere planlægning inden den kan realiseres, skal der ikke udarbejdes miljøvurdering.

Økonomi

Helhedsplanen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Det skal dog afklares, om der ved efterfølgende lokalplanlægning og udbygning vil være afledte investeringer i infrastruktur og vejombygninger, og om disse i så fald kan pålægges bygherre.

Det skal undersøges, om nærliggende skole og institutioner i skoledistriktet har kapacitetsudfordringer.

Udgifter til Ringboulevardens forlængelse håndteres uafhængig af denne helhedsplan.

Bilag

Bilag 1_oversigtskort

Bilag 2_Registrering

Præsentation UU 11.3.2021

Punkt 42: Flodbyen Randers: udmøntning af budget til sekretariatsdrift og ekstern bistand til relevante undersøgelser

00.01.00-A00-10-18

Resume

Den afsatte bevilling til sekretariatsdrift og frikøb af interne medarbejderressourcer til Flodbyen Randers foreslås opdateret for at sikre den ønskede fremdrift af projektet. Finansiering sker via det afsatte rammebeløb til "Flodbyen Randers". Det er forudsat, at byudviklingsprojektet balancerer økonomisk over den samlede projektperiode, idet fremtidige salgsindtægter skal finansiere de afholdte udgifter til forberedelse og realisering af projektet. Samtidig orienteres om, at der afsættes midler til forberedelse og projektering af klimatilpasningsprojekterne ved Justesens Plæne og Brotoften inden for eksisterende bevilling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der fra det afsatte rådighedsbeløb til Flodbyen Randers udmøntes ressourcer svarende til frikøb af 1,6 årsværk (0,95 mio. kr.) i 2021 og 1,05 årsværk (0,65 mio. kr.) i 2022 til opgaver inden for kommunikation, trafikplanlægning og yderligere detaljering af udviklingsplanen med henblik på realisering.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Flodbyen Randers er med vedtagelsen af udviklingsplanen for byudviklingsprojektet (september 2020) på vej ind i en ny fase, hvor vi går fra det overordnede visionsniveau til konkret planlægning og realisering.

Aktuelt arbejdes på at færdiggøre udbudsmateriale, således at deltagelsen i et arealudviklingsselskab med Randers Kommune som minoritetsejer kan konkurrenceudsættes henover sommeren med henblik på afgørelse i efteråret 2021. Udbudsmaterialet vil blive forelagt byrådet til godkendelse inden offentliggørelse.

Udover de tidligere udmøntede ressourcer til sekretariatsdrift og frikøb af interne medarbejderressourcer anmodes derfor om udmøntning af yderligere 1,6 årsværk i 2021 og 1,05 årsværk i 2022. Der er tale om interne ressourcer inden for trafikplanlægning, guidelines/rammer for lokalplanlægning og kommunikation, hvor de forestående opgaver kræver øget fokus og ressourcetræk i en periode.

Det foreslås, at normeringen af programsekretariatet for Flodbyen Randers og det afsatte budget til frikøb af interne medarbejderressourcer fortsat vurderes løbende i takt med fremdriften af projektet. Der vil blive fremsendt en sag til byrådet senest omkring årsskiftet 2022/2023, hvis sekretariatsdrift og frikøb af interne medarbejderressourcer forventes at overstige de allerede udmøntede 3,1 årsværk, jf. oversigten i økonomiafsnittet.

Der er desuden brug for at inddrage ekstern bistand i forbindelse med planlægning og projektering af klimatilpasningsprojekterne på Justesens Plæne og Brotoften. WSP (tidligere Orbicon) har vundet udbuddet om at være bygherrerådgiver og projekterende rådgiver på etablering af digerne på Justesens Plæne og Brotoften. Disse diger bliver første etape af klimabåndet, der er en del af klimatilpasningen i Flodbyen Randers.

Digerne skal beskytte midtbyen og vital infrastruktur mod oversvømmelse fra stormfloder og høj vandstand i Gudenåen og fjorden og sammentænkes med naturen langs vandet, så de ikke bliver ødelæggende for flora og fauna, og så oplevelsen af byens placering ved vandet fastholdes. Fasen med at designe og projektere digerne løber frem til første halvdel af 2022, hvorefter anlægsopgaven skal udbydes. Det er på nuværende tidspunkt forventningen, at anlægsarbejderne påbegyndes ultimo 2022 eller primo 2023. Der vil blive fremsendt særskilt sag til byrådet, når anlægsudgiften til digerne kendes.

Økonomi

Der er i budgettet for 2021-2024 afsat 34,7 mio. kr. i 2021 (inkl. overførsler) og 8,6-8,8 mio. kr. årligt i årene herefter til Flodbyen Randers (rammebeløb). Disse midler kan anvendes til at håndtere udlæg og likviditetsudsving i projektperioden. På den lange bane er det forventningen, at pengene tilbageføres til kommunekassen i takt med at projektet genererer indtægter, idet udviklingsplanen for Flodbyen Randers hviler på en forudsætning om økonomisk balance. Der er i budgettet for 2021-2024 desuden afsat 2,25 mio. kr. i 2021 og 2,0 mio. kr. i 2022 og årene frem til sekretariatsdrift og frikøb af interne medarbejderressourcer. Der anmodes med denne sag om yderligere 0,95 mio. kr. i 2021 og 0,65 mio. kr. i 2022 finansieret via det ovenfor nævnte rammebeløb til Flodbyen Randers. Evt. ansøgning om udmøntning af yderligere ressourcer vedr. 2023 og 2024 (udover de allerede afsatte 3,1 årsværk pr. år) vil blive fremsendt, når der er bedre overblik over projektets behov på det tidspunkt. WSP (tidligere Orbicon) har vundet udbuddet om at være bygherrerådgiver og projekterende rådgiver på etablering af digerne på Justesens Plæne og Brotoften. WSP's tilbud og timeoverslag lyder på ca. 0,8 mio. kr. Udgifterne hertil finansieres inden for den samlede anlægsbevilling til Flodbyen Randers. Hvis opgaven viser sig dyrere end de anslåede 0,8 mio. kr., vil merudgifterne blive finansieret af den afsatte bevilling til ekstern konsulentbistand inden for Flodbyen Randers (1,25 mio. kr. årligt i budgetperioden).

Punkt 43: Stillingtagen til anmodning om forlængelse af lejekontrakt (Kulholmsvej 4)

01.10.00-P00-1-21

Resume

Ejeren af bygningen Kulholmsvej 4 ("Pakhuset"), hvorfra der bl.a. drives fiskerestaurant og opføres den årlige Randers Revy, har anmodet Randers Havn om forlængelse af den nuværende lejeaftale, som løber til 2028. Havnebestyrelsen anbefaler, at lejeaftalen forlænges med op til 15 år.

Det er formelt set havnebestyrelsen, der har kompetencen til at træffe beslutning i sagen. Da bygningen ligger indenfor det areal, som kommunen overtager fra Randers Havn i første etape af Flodbyen Randers, sendes anmodningen dog til byrådet med henblik på stillingtagen. Bygningen er opført på lejet grund og skal ifølge kontrakten nedrives og fjernes, når lejeaftalen udløber. På samme måde som det er gældende for de øvrige virksomheder på havnen, f.eks. DLG, Verdo, Randers Tanklager, Stena osv.

Det er i udviklingsplanen for Flodbyen Randers og i forberedelsen af det udbudsmateriale, som skal danne grundlag for etableringen af et arealudviklingsselskab med en ekstern kapitalpartner, forudsat at pakhusets lejekontrakt ophører i 2028, og at der derefter etableres nye attraktive boliger på arealet. I forbindelse med den kommende planlægning for arealerne fremgår det af budgetaftalen for 2021, at der "skal være fokus på, hvordan det særlige havnemiljø bevares. Dette vil fortsat gælde.

Der er i økonomimodellen for Flodbyen regnet med indtægter for netto ca. 14 mio. kr. for salg af byggeretter (nutidsværdi ca. 11,2 mio. kr.). Hvis pakhuset bevares, kan disse indtægter ikke realiseres, og der skal derfor anvises finansiering af mankoen. En bevarelse af Pakhuset vil samtidigt indebære en sådan ændring af forudsætningerne i den indgåede aftale om køb af Randers Havns arealer, at købsaftalen bør genåbnes.

SAVE-registrering af bygningen viser, at den ikke er bevaringsværdig. Der vil dog kunne gennemføres bygningsmæssige ændringer, som kan højne den bevaringsmæssige værdi.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at det meddeles havnebestyrelsen, at lejer/bygningsejers ønske om forlængelse af uopsigelsesperioden i lejekontrakten ikke imødekommes,

ELLER

2. at det meddeles havnebestyrelsen, at lejer/bygningsejers ønske om, at bygningen bevares og indgår som en blivende del af Flodbyen, kan imødekommes, såfremt bygningen renoveres som beskrevet i vedlagte SAVE-registrering,
 - 2a) at det herudover meddeles havnebestyrelsen, at grundlaget for den tidligere aftalte prissætning af havnearealerne ikke længere er til stede, hvis lejekontrakten forlænges som anbefalet af havnebestyrelsen, og at rammeaftalen for kommunens køb af havnearealerne derfor forudsættes genåbnet jf. aftalens bestemmelser herom.

Beslutning

Fremsendes uden indstilling.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Ejeren af bygningen Kulholmsvej 4 ("Pakhuset"), hvorfra der bl.a. drives fiskerestaurant og opføres den årlige Randers Revy, har anmodet Randers Havn om, at uopsigelsesperioden i den nuværende grundlejeaftale forlænges, således at pakhuset kan blive liggende som en blivende del af Flodbyen. Pakhuset er opført på lejet grund og skal i henhold til grundlejeaftalen nedrives og fjernes, når uopsigelsen udløber i 2028 og kontrakten opsiges.

Det er med rammeaftalen for kommunes køb af havnearealerne aftalt, at Randers Kommune eller et arealudviklingsselskab med Randers Kommune overtager 1. etape af havnearealerne hvor pakhuset er beliggende og de eksisterende lejeaftaler på arealerne. Dette forventes at ske i 2021 eller 2022.

I forbindelse med parallelkonkurrencen i 2019 om udarbejdelse af forslag til en udviklingsplan for Byen til Vandet var rammen, at Kulholmsvej 4 ("pakhuset"), Kulholmsvej 2 ("Street Food") samt de to ældste DLG-bygninger som udgangspunkt skulle søges bevaret.

Undervejs i arbejdet blev det dog klart, at det var svært at finde den ønskede økonomisk balance i byudviklingen, hvorfor byrådet i december 2019 forud for færdiggørelsen af udviklingsplanen besluttede at bevare Kulholmsvej 2, men ikke Kulholmsvej 4. Dog ønskede man at bevare de funktioner, som i dag varetages i pakhuset, således at disse også efter omdannelsen vil være en central del af miljøet i området. Blot i nye fysiske rammer. Den endelige udviklingsplan blev godkendt af byrådet i september 2020 efter gennemført høringsproces, hvor der ikke indkom bemærkninger vedrørende Kulholmsvej 4.

I budgetaftalen for 2021-2024 blev aftalepartierne enige om, "at der i forbindelse med kommende lokalplaner skal være fokus på, hvordan det særlige havnemiljø bevares". Forvaltningen er opmærksom herpå og vil i videst muligt omfang søge at indarbejde kulturhistoriske spor på havnen i forbindelse med de kommende års omsætning af udviklingsplanen i kommune- og lokalplaner. Herunder f.eks. tidligere jernbanespor, mindeankeret, bygningen Kulholmsvej 2 m.v. Der vil ligeledes være fokus på de kommende bygningers udformning og udtryk, ligesom mulighederne for at bevare de ældste DLG-siloer undersøges frem mod 2026.

Om Kulholmsvej 4 ("pakhuset")

Bygningen er etableret i 1939, og der er lavet en tilbygning i 1948. På baggrund af henvendelsen fra bygningsejer via Randers Havn har forvaltningen igangsat en ny SAVE-registrering med henblik på en opdateret vurdering af bygningens bevaringsværdi. Der er gennemført flere bygningsændringer siden seneste registrering i 1999. SAVE-registreringen er udført af firmaet Anna Mette Exner Arkitektur og vedlagt som bilag.

Det fremgår af SAVE-registreringen for Kulholmsvej 4 (bilag), at bygningen i den nuværende form gives karakteren 5 på en bevaringsskala fra 1 til 9. Denne værdi betyder, at bygningen ikke er bevaringsværdig på den skala, som generelt anvendes af kommunerne (bevaringsværdier fra 1-4 betyder, at en bygning er bevaringsværdig).

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie, f.eks. om bygningen er et godt eksempel på en særlig byggeskik med betydning for området, om bygningen fremstår intakt og om senere udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens oprindelige udtryk.

Der gives følgende karakterer på underparametre i den opdaterede SAVE-registrering af Pakhuset, Kulholmsvej 4 (karakterer fra registrering i 1999 i parentes):

Arkitektonisk værdi: 5 (5)

Kulturhistorisk værdi: 4 (4)

Miljømæssig værdi: 4 (4)

Originalitetsværdi: 5 (3)

Tilstandsværdi: 5 (5)

Samlet bevaringsværdi: 5 (4)

Som det fremgår, er der fra 1999 til 2021 sket en ændring ift. bygningens originalitet, dvs. at mange af de originale bygningselementer fra opførelsen er blevet ændret markant. Dette skyldes de betydelige udvendige ændringer af bygningen, herunder bl.a. pudsning af murværket, maling, udskiftning af vinduer og mindre tilbygninger m.v. Til sammenligning gives pakhuset på Kulholmsvej 2 (Street Food-bygningen, opført i 1950) en samlet bevaringsværdi på 4 (bygningen blev ikke registreret i 1999, hvor man alene registrerede bygninger opført før 1940).

Hvis bygningen skal bevares som en blivende del af Flodbyen Randers er det nødvendigt, at bygningsudtrykket tilbageføres til en mere original tilstand, som er forenelig og samhörig med bl.a. Kulholmsvej 2 (Street Food). Det er således en meget væsentlig ændring i bygningens udtryk, som er sket, da murværket blev pudset op og malet, hvorved fællestrækkene mellem bygningerne forsvandt.

Efter vurdering af Anna Mette Exner Arkitektur er det muligt at tilbageføre store dele af de gennemførte forandringer, så både de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier - og dermed den samlede bevaringsværdi - vil kunne højnes:

- Det blanke murværk kan desværre ikke reetableres med mindre alle mursten udskiftes, hvilket vil være en meget stor udgift. I stedet kan murværket afrenses, filtses med en mørtel, der ikke er lukkende og malerbehandles med en diffusionsåben facademaling. Det er vigtigt, at sokkel og murværk farvesættes forskelligt, så forskellen mellem sokkel og murværk igen bliver synlig (se eksempel på farvesætning i visualisering i bilaget).
- De nye vinduer samt dørpartier i portåbningerne bør udskiftes med partier, der passer bedre til bygningens oprindelige formsprog og funktion, eventuelt i stål.
- De originale smedjernsvinduer bør istandsættes.
- Tilbygning af kølerum på læsserampe, samt nyere døråbning m.v. bør fjernes.
- Læsserampe og skydedørsporte bør istandsættes.
- Porte bør placeres som oprindeligt og være funktionelle.
- Tilbygningen mod vest fra 1948 bør fjernes og den lukkede gavl reetableres (se visualisering i bilaget).

De nævnte bygningsmæssige handlinger, som vil kunne medvirke til at højne bevaringsværdien, er i bilaget overordnet set skønnet til at koste ca. 1,5 mio. kr. (se bilaget for specifikation). Prisoverslaget omfatter ikke udskiftning af alle mursten men alene løsningen, hvor murværket afrenses, filtses med en mørtel, der ikke er lukkende, og malerbehandles med en diffusionsåben facademaling.

Havnebestyrelsens behandling

Det er formelt set havnebestyrelsen der træffer beslutning i forhold til eventuel forlængelse af uopsigelsesperioden for lejemål på havnens arealer. I henhold til samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Randers Havn og på baggrund af den vedtagne købsaftale vedr. havnearealerne har havnebestyrelsen dog videresendt lejers anmodning til behandling i Randers Kommune. Havnebestyrelsen har fremsendt anmodningen med følgende anbefaling:

"En enig havnebestyrelse anbefaler en forlængelse af lejekontrakten med Restaurant Pakhuset i op til 15 år fra den nuværende kontrakts udløbsdato".

Hvis havnebestyrelsens anbefaling følges, vil lejeaftalen potentielt kunne forlænges frem til 2043.

Bevaringsudvalgets behandling

Forud for byrådets igangsætning af parallelkonkurrencen om et forslag til udviklingsplanen for Byen til Vandet udtalte Bevaringsudvalget følgende (19. december 2018):

"Genkendeligheden på havnen og fortællingen om landbrugets rolle på havnen er vigtige elementer at bevare og få belyst i en kommende udviklingsplan. Bevaringsudvalget mener, at der skal kæmpes for de fire anbefalede bygningers bevaring [to DLG-bygninger samt Kulholmsvej 2 og Kulholmsvej 4, red.], men erkender at det kan være vanskeligt at bevare Kulholmsvej 4, da den er forandret væsentlig i forhold til sin originalitet."

Bevaringsudvalget behandlede den 3. februar 2021 igen spørgsmålet og udtalte følgende:

"Bevaringsudvalget frygter at der sker en udhuling af bevaringsinteresserne i området, hvis bygningen forsvinder. Udvalget vil have skærpet opmærksomhed på de øvrige bygninger i området, som vidner om havnens vigtighed for Randers' udvikling".

Økonomi

Hvis pakhuset bevares, og der dermed ikke kan etableres boliger som planlagt i udviklingsplanen, vil der mangle op til 14 mio. kr. i indtægter i økonomimodellen for Flodbyen Randers.

Der er tale om manglende byggeretsindtægter korrigeret for parkering og få andre anlæg og elementer, som ikke vil skulle etableres, hvis den eksisterende bygning bevares. Der er ligeledes korrigeret for de lejeindtægter, som Randers Kommune vil modtage frem til den nuværende lejekontrakts udløb i 2028. Det er forudsat, at øvrige udgifter til klimatilpasning, promenade, byrum osv. i området skal etableres under alle omstændigheder.

Hvis pakhuset bevares frem til 2043 (som anbefalet af havnebestyrelsen), vil der være tale om en budgetmæssig manko (nutidsværdi ca. 4,2 mio. kr.) som følge af, at salg af byggeretter udskydes. Der vil samtidig være en udfordring forbundet med etablering af Flodlejet og den samlede klimatilpasning på sydsiden af pieren, som i så fald må afvente en stillingtagen i 2040'erne til, hvordan dette kan foretages enten omkring den eksisterende bygning eller i forbindelse med en nyopført bebyggelse.

Hvis der fjernes byggeretter fra de arealer, som planlægges indskudt i et arealudviklingsselskab, ændres værdien af disse arealer tilsvarende. Hvis pakhuset besluttet bevaret, vil det således reducere værdien af de arealer, som kommunen skyder ind i et selskab, og en ekstern kapitalpartner vil skyde tilsvarende færre penge ind i det fælles selskab. Forvaltningen er netop nu i færd med at forberede det udbudsmateriale, som skal danne grundlag for et udbud om deltagelse i et arealudviklingsselskab sammen med Randers Kommune.

I rammeaftalen for Randers Kommunes køb af arealerne på Randers Havn fremgår det (pkt. 7.9), at vilkårene i aftalen skal genforhandles, hvis væsentlige forudsætninger for prisfastsættelsen ændres. Hvis pakhuset besluttet bevaret (eller lejekontrakten forlænget) vil det være en væsentlig ændring i forudsætningerne. Den indgåede rammeaftale skal derfor genåbnes med henblik på genforhandling. En eventuel resterende økonomisk manko i økonomimodellen for Flodbyen - efter genforhandling med Randers Havn - foreslås henvist til forhandlingerne om Budget 2022-2025.

Alternativt kan den økonomiske manko ved en eventuel bevarelse af pakhuset finansieres ved at øge antallet af byggeretter i andre delområder i udviklingsplanen. Forvaltningen kan dog ikke umiddelbart pege på, hvor dette kan ske uden at gå på kompromis med de overordnede principper i planen og de vedtagne kvalitetskrav. Det vil ligeledes være meget vanskeligt at øge antallet af byggeretter i andre delområder, da dette vil afføde øget parkeringsbehov, som ikke ses at kunne rummes inden for arealerne på baggrund af de valgte parkeringsløsninger.

I den nuværende lejekontrakt med Randers Havn (som overtages af Randers Kommune, når etape 1 af havnearealerne købes) betaler ejeren af Kulholmsvej 4 ca. 50.000 kr. årligt i grundleje og "garantibetaling for gods over kaj". Hvis lejekontrakten for arealet skal forlænges efter 2028, må lejer påregne en huslejestigning, da markedslejen i området forventes at være væsentligt højere med den ændrede fremtidige anvendelse. Det er et princip i samarbejds- og købsaftalen mellem Randers Havn og Randers Kommune, at der ikke ændres i den årlige leje inden for de gældende uopsigelighedsperioder.

Eventuelle udgifter til istandsættelse/genopretning af bygningen med henblik på øget bevaringsværdi afholdes som udgangspunkt af bygningsejer. Såfremt byrådet beslutter at pakhuset ønskes bevaret (uopsigelighedsperioden forlænges) foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til at gå i dialog med bygningsejer om de nødvendige bygningsændringer.

Bilag

2021.01.27 SAVE Kulholmsvej 4

Punkt 44: Forslag til Klimaplan 2050 - udkast til høring

01.00.00-P15-1-19

Resume

Randers Kommune har gennem DK2020-projektet tilsluttet sig Parisaftalens målsætninger og skal som geografi inden 2050 være klimaneutral.

Klimaplan 2050 sætter rammen for kommunens arbejde. Klimaplanen beskriver 40 tiltag inden for de seks temaer. Her er der stor fokus på samarbejde, partnerskaber, facilitering og at skabe gode rammer for den grønne omstilling i samfundet.

Tiltagene vurderes nødvendige for, at Randers Kommune følger den plan, der er lagt, for reduktion af drivhusgasser frem mod 2050.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget, miljø- og teknikudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til Klimaplan 2050 sendes i høring.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Data for udledning af drivhusgasser er blevet udvidet og forbedret. Den seneste klimaplan blev revideret i 2017. Dengang blev det estimeret, at der blev udledt ca. 505.000 ton drivhusgasser i kommunen som geografi. Men dengang indgik der ikke udledninger fra dyrehold og arealanvendelse. Beregninger baseret på de nyeste tilgængelige data fortæller, at der faktisk bliver udledt 727.410 ton (2018).

Opgaven er nu at skulle reducere med 350.000 ton senest i 2030, hvis vi skal nå målet om 70% reduktion i forhold til 1990. Og vi skal reducere med i alt 744.000 ton drivhusgasser, hvis vi skal være klimaneutral (som geografi) senest i år 2050.

Udledningen er - over de sidste 30 år - ikke blevet reduceret, når det gælder de store områder transport samt arealanvendelse, planteavl og dyrehold. Derfor skal vi især have fokus på:

- Reduktion af drivhusgasser inden for landbrug og transport
- Fuld omstilling til grøn energi - og tilstrækkelig forsyning af grøn energi fremover
- Forstærket indsats for energieffektivisering og energibesparelser
- Den forbrugsbaserede udledning, den grønne bevægelse og brug af ressourcer

Det er kun 0,65% af drivhusgasserne, der udledes, som kommunen selv direkte står for (som concern), nemlig 4.749 ton (ud af i alt 727.410 ton) i dag.

Tiltag for evt. at reducere kommunens egen udledning af drivhusgasser er dog vigtige, så kommunen går forrest til inspiration for borgere og virksomheder. Bl.a. når det gælder omstilling til vedvarende energi, bæredygtigt byggeri, elektrificering af den kommunale bilflåde og bæredygtige indkøb.

Klimaplanens temaer

I Klimaplan 2050 er der opstillet delmål for drivhusgasreduktioner inden for seks temaer: Natur og landbrug - Persontransport - Energiforsyning - Virksomheder - Bæredygtig levevis - Kommunen som concern.

Som ramme om arbejdet har Randers Kommune dannet en 'Klimaliga' som en platform for de grønne kræfter i Randers Kommune (virksomheder, foreninger, organisationer, institutioner, borgere og kommunen selv), der bidrager til at skabe et mere bæredygtigt samfund.

Der er fokus på det brede samarbejde. Både internt i kommunen og med eksterne partnere, på tværs af kommunegrænserne, i Klimaligaen og i fagligt, samfundsmæssigt og politisk samarbejde. Ved at informere, facilitere, samskabe og have fokus på dialog og dannelse kan Randers Kommune bidrage til at understøtte de grønne løsninger hos private og erhverv.

Kommunen kan også skabe gode rammer for bæredygtig levevis og produktion gennem den fysiske planlægning - herunder byudvikling, planlægning af veje/infrastruktur og arealanvendelse. Som myndighed har vi i visse sammenhænge direkte indflydelse og mulighed for at igangsætte handlinger, mens vi i andre sammenhænge må handle via netværk og indgå partnerskaber for at fremme den ønskede udvikling.

I Klimaplan 2050 er der defineret ca. 40 tiltag inden for de seks temaer. Her er der stor fokus på samarbejde, partnerskaber, facilitering og at skabe gode rammer for den grønne omstilling i samfundet. Tiltagene er politisk vedtagne handlinger, der vurderes at være nødvendige for, at Randers Kommune følger den plan, der er lagt, for reduktion af drivhusgasser frem mod 2050.

Med tiltagene i Klimaplan 2050 mangler der stadig at blive reduceret med 152.000 ton i 2030 og 287.000 ton i 2050. Det betyder, at Klimaplan 2050 kun når halvvejs i mål i 2050 med de indsatser, virkemidler og løsninger, der umiddelbart er til rådighed i dag. Derfor må klimaplanen og tiltagene løbende skærpes, og Randers Kommune må søge at påvirke lovgiverne og få indflydelse på de nationale tiltag.

Det er forventningen, at det store fokus, der - nationalt og internationalt - er på udledning af drivhusgasser og at mindske klimaforandringerne, vil hjælpe udviklingen på vej. Samtidig vil Randers Kommune kunne bidrage til, at nye grønne løsninger udvikles.

Klimaplan 2050 revideres hvert 4. år. Der vil blive lavet en årlig evaluering i forhold til, hvordan det går med at nå de overordnede mål, nøgleindikatorerne for delmål og de vigtigste indsatser. Fremskridt vil - sammen med klimaregnskabet - blive offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Proces

Klimaplanen er blevet til efter en længere periode med bred involvering. Involveringen har involveret en lang række borgere, virksomheder og samarbejdspartnere og har bl.a. fundet sted gennem:

- Fem dages "Klimaliga"-workshop, hvor borgere kunne komme med forslag til klimaplanen og høre mere om Randers Kommunes klimaarbejde (8.-13/10 '20)
- Diverse oplæg om klimaplanen og kommunens klimaarbejde (gennem '20 og '21)
- Møder med fokus på udvikling af partnerskab/samarbejde (gennem '20 og '21)
- Dialog via telefon og emails (gennem '20 og '21)

Når klimaplanen sendes i høring, er høringsperioden fra d. 8. til d. 26. april. Der afholdes virtuelt borgermøde d. 8. april.

Herefter bearbejdes høringssvarene og planen fremlægges til endelig politisk godkendelse i maj 2021. Efter byrådets godkendelse skal planen endeligt godkendes af C40.

Økonomi

Klimaplanen beskriver de initiativer, som kommunen kan sætte i gang for at reducere co2 udledningen. Der er ikke afsat finansiering i kommunens budgetter til en række af initiativerne, mens andet kan holdes indenfor den nuværende kommunale økonomi.

Ønsker byrådet at implementere Klimaplanen, skal der anvises finansiering til nedenstående initiativer i forbindelse med fremtidige budgetforhandlinger eller på anden vis.

Natur og Landbrug

Særligt tiltagene omkring genetablering af vådområder og etablering af skov forudsætter yderligere investeringer. Planen foreslår, at der afsættes midler til udarbejdelse af strategier, handleplaner, dialog, projektledelse, hjælp og vejledning svarende til 2 årsværk og 1,2 mio. kr. årligt. Dertil kommer, at det foreslås at lave en særskilt pulje til kommunal skovrejsning og tilskud til privat skovrejsning på 5,5 mio. kr. årligt i 10 år.

Transport

Det foreslås, at der afsættes 0,6 mio. kr. årligt til udvikling af ladeinfrastruktur og videre understøttelse af omstilling af transportsektoren.

Energiforsyning

Det foreslås, at der afsættes 0,6 mio. kr. årligt til udarbejdelse af varmeplan og strategisk energiplan for at sikre grøn omstilling af energiforsyningen.

Samfundsmæssig grøn omstilling

Det foreslås, at der afsættes 2 mio. kr. årligt til at understøtte den samfundsmæssige grønne omstilling. Midlerne foreslås fordelt med 1 mio. kr. til en klimapulje til understøttelse af lokale initiativer for grøn omstilling samt 1 mio. kr. til at samle, inspirere og synliggøre grønne borger- og erhvervskræfter.

Omstilling af kommunens virksomhed

Det forventes af koste 1,5 mio. kr. årligt i 10 år at udskifte de sidste fossile varmemforsyninger i kommunale bygninger med enten fjernvarme eller varmepumper.

Bilag

KLIMAPLAN 2050_Udkast til høring

Præsentation_Klimaplan 2050 udkast til høring

Punkt 45: Sagsstyringsliste pr. 5. marts 2021

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 5. marts 2021 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste

Punkt 46: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 11. marts 2021

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Henning Jensen Nyhuus deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 11. mart 2021.