

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 01-02-2024

Mødedato	Torsdag d. 01. februar 2024 kl. 16:00
Mødested	E.3.16
Mødedeltagere	Claus Berggren, Karen Lagoni, Steen Bundgaard, Anders Henrik Jensen, Daniel Madić, Mogens Nyholm, Peter Møller Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Principper for salg af kommunale byggegrunde.....	4
Ekspropriation for privat bygherre til udvidelse af privat fællesvej.....	6
Lokalplan 733 for bevarings af Langå Stations bygninger - Endelig vedtagelse.....	8
Igangsætning af planlægning for energipark ved Kondrup.....	12
Orientering om dialog med styrelsen om udpegning af sommerhus områder i Udbyhøj.....	16
Årsberetning for Bevaringsudvalgets arbejde i 2022 og 2023.....	18
Køb af Hvidemøllevej 5A, 8900 Randers C.....	19
Forslag fra Bo Ratz, Nye Borgelige, om møde vedr. Turisme i Udbyhøj.....	21
Gensidig orientering.....	22

Punkt 11: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 12: Principper for salg af kommunale byggegrunde

13.06.02-G10-16-23

Resume

Forvaltningen ønsker en politisk stillingtagen til, om der fortsat skal være principper gældende for salg af kommunale parcelhusgrunde.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at principperne for kommunalt salg af parcelhusgrunde godkendes.

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Sagsfremstilling

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

I forbindelse med, at byggegrundene udbydes til salg, har kommunen valgt administrativt at fastsætte nogle principper for videresalg. Principperne fremgår af kommunens hjemmeside og udbudsmateriale og er følgende:

- De kommunale parcelhusgrunde kan alene erhverves af fysiske personer, og ingen køber kan erhverve mere end én grund
- Randers kommune forbeholder sig retten til at afvise en køber, såfremt det vurderes, at den pågældende køber alene erhverver grunden med henblik på videresalg - herunder også i bebygget stand - og ikke til egen benyttelse.

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

I 2023 er der oplevet en opbremsning i markedet forårsaget primært af de høje materialepriser samt stigende renter.

Samtidig oplever forvaltningen en stigende interesse fra typehusfirmaer, der ønsker at opføre udstillingshuse i de kommunale udstykninger. Efter de gældende principper er det for nuværende ikke muligt for typehusfirmaerne at erhverve kommunale byggegrunde.

Forvaltningen foreslår, at principperne fremadrettet er følgende:

- De kommunale parcelhusgrunde kan alene erhverves af fysiske personer, og ingen køber kan erhverve mere end én grund.
- For at fremme kommunens salg af byggegrunde, kan kommunen vælge at sælge en eller flere parcelhusgrunde i en udstykning til virksomheder (byggeselskaber), der køber grundene med henblik på videresalg i bebygget stand.

Forvaltningen kan oplyse, at de omkringliggende kommuner udbyder parcelhusgrunde i frit salg til både private og erhvervsdrivende.

Principper for reservation

For nuværende er det muligt at reservere en byggegrund for 14 dage ad gangen. En reservation af en byggegrund sikrer, at man får besked, hvis der er andre, der ønsker at reservere eller købe grunden. En reservation er ikke en forkøbsret. Er der ikke andre i kø, er det muligt at forlænge reservationen i yderligere 14 dage ad gangen.

Forvaltningen vil fremadrettet justere på reservationsprincipperne. Dette skal ske for at sikre, at grundene først reserveres, når en seriøs køber er i proces med at undersøge finansiering forud for et køb. Forvaltningen vil derfor ændre reservationsprincipperne til, at en grund kan reserveres i 4 uger og maksimalt forlænges én gang med 4 uger.

For at sikre et fortsat salg af byggegrunde til private, skal der være større fokus på annoncering af de byggegrunde, der er udbudt til salg. Forvaltningen vil derfor undersøge mulighederne for at markedsføre det kommunale grundsalg.

På ovenstående baggrund indstiller forvaltningen, at de kommunale parcelhusgrunde fremadrettet udbydes i frit salg til både private og erhvervsdrivende.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 13: Ekspropriation for privat bygherre til udvidelse af privat fællesvej

82.01.00-Ø54-3-20

Resume

Forvaltningen er blevet kontaktet af en privat bygherre, som ønsker at udvikle sin storparcel i Råsted.

Det er en forudsætning for projektet, at Koldkildevej udvides, hvorfor det er nødvendigt at bygherren indgår aftaler med alle berørte lodsejere langs vejen.

Det har imidlertid ikke været muligt at nå til enighed med ejeren af Koldkildevej 5, 8920 Randers NV, hvorfor bygherren ønsker, at Randers kommune skal ekspropriere det nødvendige areal til vejudvidelsen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at forvaltningen kan igangsætte ekspropriationsproces til fordel for Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S til udvidelse af privat fællesvej på Koldkildevej 5, 8920 Randers NV, hvis ikke der kan indgås frivillig aftale om udvidelse af vejen,

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen er blevet kontaktet af Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, som ejer Koldkildevej 11, 8920 Randers NV, matr.nr. 11I, Råsted By, Råsted. Selskabet ønsker at udvikle deres ejendom med tæt-lav boligbebyggelse, jf. bilag 1, hvilket er i overensstemmelse med lokalplan nr. 248. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i 1994.

Ifølge lokalplanens bestemmelser er det en forudsætning for projektet, at adgangsvejen Koldkildevej, som er en privat fællesvej, udvides til 7 meters bredde. Bygherre har derfor udarbejdet et vejprojekt for vejudvidelsen. Det er betinget godkendt af kommunen, da bygherre mangler råderet over de arealer, som skal bruges ved vejudvidelsen.

Bygherre har siden været i dialog med de lodsejere, som grænser op til Koldkildevej og som skal afgive jord til udvidelse af vejen. Bygherre har indgået frivillige aftaler med alle ejendomme, der grænser op til vejen på nær ejendommen Koldkildevej 5, 8920 Randers NV, matr. nr. 11d, Råsted By, Råsted.

Bygherre har derfor anmodet Randers kommune om at iværksætte ekspropriation til sikring af de fornødne rettigheder til vejudvidelsen på Koldkildevej 5. Vejudvidelsen kræver et areal på 21 m² af Koldkildevej 5, jf. bilag 2. Arealet er ubebygget.

Forvaltningen vurderer, at ekspropriation til vejudvidelsen kan gennemføres med hjemmel i lokalplanen, jf. planlovens § 47, da ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Forvaltningen indstiller derfor, at der igangsættes ekspropriationsproces til virkeliggørelse af lokalplanen.

Hvis indstillingen godkendes, vil forvaltningen iværksætte den ekspropriationsproces, der er fastlagt i loven. En afgørelse om ekspropriation vil kunne påklages til Planklagenævnet.

Inden gennemførelse af processen vil forvaltningen indgå en formaliseret aftale med Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S om overtagelse af den eksproprierede rettighed og selskabets betaling af kommunens udgift til erstatning mv.

Økonomi

Den private byggherre betaler erstatningen til lodsejer i forbindelse med ekspropriation. Der er så ingen økonomiske konsekvenser for Randers kommune.

Bilag

Projektmateriale

Kort over vejudlæg

Kort over området

Punkt 14: Lokalplan 733 for bevarings af Langå Stations bygninger - Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-22-21

Resume

I marts 2022 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 733 og miljøscreening for Langå Station, Bredgade 55 i Langå til offentlig høring.

Lokalplanforslaget sikrer, at stationens bygninger, i form af Langå Station og dennes værkstedsbygninger, ikke kan nedrives, og at ombygninger skal ske i henhold til bygningernes arkitektur.

Forslaget har været i offentlig høring i foråret 2022, og der er kommet 128 høringssvar, hvoraf 123 bakker op om bevaring af Langå Station.

Høringssvar fra de offentlige instanser, Transportministeriet og Banedanmark, har medført en konstruktiv dialog med parterne og med bygningsejeren, DSB. Formålet med dialogen var at afklare, hvorvidt bevaring af Langå Station kunne lade sig gøre ved en fælles løsning, som imødekommer både kommunens ønske om bevaring og Banedanmarks igangværende elektrificering af jernbanenettet i Danmark.

Med denne sag vedtages en bevarende lokalplan for bygninger ved Langå Station.

Indstilling

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

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes.
2. at Forslag til Lokalplan 733 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer.
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 21. marts 2022 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 733 og miljøscreening for Langå Station, Bredgade 55 i Langå.

Planforslaget omfattede de bevaringsværdige bygninger, i form af Langå Stationsbygning og de nordfor liggende værkstedsbygninger. Bygningerne udgør i alt ca. 1600 m² i grundplan.

Lokalplansforslaget skulle sikre, at stationens bygninger ikke kan nedrives, og at ombygninger skal ske i henhold til bygningens arkitektur. De bærende værdier for Langå Stationsbygning og værkstedsbygninger omfatter særligt den kulturhistoriske værdi ved deres fortællerværdi. Som er stationsbygninger i en by, hvis identitet er en stationsby og et knudepunkt for jernbanetrafikken i Jylland.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 22. marts 2022 til den 19. april 2022.

Høringssvar

På høringsportalen fremgår det, at Randers Kommune har modtaget 133 høringssvar. Fem af de indkomne høringssvar er gengangere, hvorfor der er tale om 128 høringssvar fra forskellige borgere, foreninger, virksomheder og myndigheder. De 125 høringssvar er fra borgere, foreninger eller virksomheder fra, eller med tilknytning til Langå. Derudover er der kommet ét høringssvar fra Banedanmark, ét høringssvar fra DSB og ét høringssvar fra Transportministeriet. De 123 høringssvar er for bevarelse af Langå Station. Høringssvar fremgår i bilag 2.

Høringssvar fra offentlige instanser

Banedanmark og Transportministeriet er begge offentlige instanser, som kan nedlægge veto mod kommunal planlægning. Det betyder, at en kommune ikke kan endeligt vedtage en lokalplan, hvis der er uforløste elementer i lokalplanen, som instanserne ikke kan godkende.

Banedanmark påpeger, at Randers Kommune ikke har proportionalitetsafvejet lokalplanen mellem den nationale interesse for elektrificeringen af jernbanenettet og stationsbygningens værdi for Langå by. Banedanmarks er grundejer og beskriver, at anlægsprojektet kun kan udføres, hvis stationsbygningen undergår nogle udvendige ændringer. Disse ændringer er fjernelse af baldakiner (perronoverdækning), stabilisering af bygningen og fiksering af en række vinduer og døre samt fjernelse af gammel gangbro over spor 1 fra stationsbygningens 1. sal til parkeringsplads. Banedanmark vurderer, at disse ændringer er så bekostelige, at det mest oplagte er en nedrivning af Langå Station.

Transportministeriets beskriver, at de har bedt Banedanmark om at gå i dialog med Randers Kommune. Formålet med dialogen skal være at finde en fælles løsning, hvor stationsbygningens som udgangspunkt bevares med nødvendige tilpasninger, så elektrificeringen af jernbanenettet kan udføres. Transportministeriet beskriver dermed, at lokalplanen først vil kunne vedtages endeligt når der er enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer. Hermed imødekommes den nationale interesse for projektet, samtidig med, at de lokalpolitiske interesser i at bevare Langå Stations bygninger, også imødekommes.

DSB lægger sig op ad Banedanmarks høringssvar omkring den begrænsede anvendelse efter en elektrificering af jernbanenettet. DSB beskriver, at det vil betyde, at det er vanskeligt for dem at fortsætte med erhvervsmæssig udlejning af bygningen. DSB påpeger også, at stationsbygningen står overfor en større renovering, hvis den skal bevares. Hvis man sammenholder denne renovering med de adstedskomne udgifter i forbindelse med elektrificeringen, vil DSB anbefale at bygningen nedrives. DSB ser muligheden for at omdanne Langå Station til en tidssvarende station, som er tilpasset de transportmæssige behov, hvis bygningerne nedrives. DSB's beskriver derudover, at de aldrig har ønsket at bygningerne udpeges som bevaringsværdige.

Høringssvar fra Langås borgere, foreninger og virksomheder

Høringssvarene omhandler

- Spørgsmålet om bevaring eller ikke bevaring af Langå Stations bygning, hvoraf 123 af indsigelserne er for bevaring af Langå Station og dermed for lokalplanens vedtagelse
- Langå Stations kulturarv, identitetsskabende karakter og dens kulturhistorie.
- Langå Station som trafikalt knudepunkt, samt stationens faciliteter
- De kulturelle initiativer, som har hjemme i Langå Station, såsom Station K
- Banedanmarks elektrificeringsprojekt af jernbanen.
- Langå som bosætnings by og stationens påvirkning deraf.
- De kommunale konsekvenser og udgifter i forhold til bevaring af Langå Station.

De høringssvar, der støtter op om bevarelse af stationen, relaterer sig primært til stationsbygningen værdi som identitetsskabende, dens værdi som ventesal med de dertilhørende faciliteter og dens værdi som et kulturelt samlingssted i byen. Den værdi den giver som ventesal for rejsende, og den værdi den giver i form af et kulturelle samlingssted. Indsigelsesnotat fremgår af bilag 3.

Dialog mellem Randers Kommune, Transportministeriet, Banedanmark og DSB.

Borgmesteren indledte en dialog med transportministeren i 2021, hvor borgmesteren beskrev kommunens intentioner om at nedlægge forbud mod nedrivning og udarbejde en efterfølgende bevarende lokalplan, hvilket var blevet besluttet på byrådsmødet den 6. april 2021. På daværende tidspunkt var instansen ikke indstillet på dialog.

Med afsæt i det politiske ønske og med baggrund i transportministeriets høringssvar i lokalplansforslagets høringsperiode, indledte kommunaldirektøren dialog med departementschefen for Transportministeriet med henblik på at lave en aftale om at bevare Langå Stationsbygning. Dialogen udmundede i en aftale mellem Randers Kommune og Transportministeriet om bevarelse af Langå Stationsbygning.

Med afsæt i den indgåede aftale indledte kommunaldirektøren dialog med hhv. DSB, som bygningsejer, Banedanmark og Station K som lejere, om det samlede projekt. Dialogen indbefattede både aftale om en omfattende renovering af stationsbygningen, men også anlægsarbejdet med elektrificeringen af sporene, der også har indvirkning på anvendeligheden af stationsbygningen.

DSB og Banedanmark har gennem planlægningsprocessen frem mod elektrificeringen forudsat, at stationsbygningerne skulle nedrives. Bygningerne er derfor ikke løbende blevet vedligeholdt eller renoveret.

Forvaltningen skaffede sig indledende et overblik over stationsbygningens tilstand ved bl.a. at få udarbejdet et estimat over renoveringsomkostningerne. Banedanmark estimerede ligeledes deres omkostninger, hvis stationsbygningen bevares. Banedanmark fremlagde efterfølgende forskellige kompromisser, så dele af stationsbebyggelsen kunne bevares - uanset elektrificeringen.

DSB har efterfølgende, i sin egenskab som bygningsejer, igangsat udarbejdelse af et konkret projektforslag om renovering, som ikke forelægger i sin endelige udgave endnu. Randers Kommune har i denne proces været involveret for både at sikre væsentlige bevaringsværdier og fremtidigt lejeniveau for Station K.

Efter lang dialog og flere møder forelægger der nu et projekt for renoveringen af Langå Stationsbygning. Projekteringen udarbejdes af NIRAS. Der er ikke tale om en totalrenovering, men en renovering, der sikrer klimaskærmen og tekniske installationer i nødvendigt omfang. Udgifter til denne renovering vil blive afholdt af DSB. Det giver samtidig Station K mulighed for selv at varetage renoveringen indvendigt.

Ændringer i lokalplanen efter dialog

Kommunaldirektørens dialog med Banedanmark har i høj grad omfattet elektrificeringen af spor 1 og den tilhørende nye sporføring, der som led i elektrificeringen flyttes tættere på stationsbygningen på visse strækninger. Konsekvenserne af dette er, at baldakiner (perronoverdækning) på stationsbygningen skal fjernes pga. køreledninger. Kommunaldirektøren har af flere gange og i samarbejde med Station K fremsat alternative forslag til elektrificeringen af Spor 1, således anvendeligheden kan øges og baldakinerne kan bevares.

Banedanmark har på baggrund af kommunaldirektørens henvendelser undersøgt alternative muligheder for den fremtidige anvendelse af Spor 1. Banedanmark vurderer imidlertid - på baggrund af deres opfølgende undersøgelser - at den ændrede sporføring og det, at togsæt kan strække sig op forbi stationsbygningen, er nødvendigt for at sikre robustheden af togtrafikken på strækket samt til af- og påstigning af passagerer. Det er dermed slået fast, at spor 1 indgår i den fremtidige banedrift, hvilket i det endelige elektrificeringsprojekt bliver på bekostning af baldakinerne. Se sporføring i bilag 4.

DSB rykker ud af alle stationsbygningerne inden for lokalplanområdet, hvorfor værkstedsbygningerne vil stå uden anvendelse. I det at værkstedsbygningerne ligeledes komplicerer elektrificeringen, så har forvaltningen vurderet, at det er selve stationsbygningen, hvor bevaringsværdierne er vigtigst i denne sammenhæng. DSB's renovering af bygningen forudsætter byggetilladelse, herunder at sikkerheden er i orden i tilfælde af brand, og i forhold til afstand til køreledninger. Det kan betyde, at der skal etableres redningsåbninger/trappe, der ikke oprindeligt har været en del af bygningen, ligesom vinduerne på første sal ikke nødvendigvis kan åbnes. Dog vil det fortsat være muligt at gå ud og ind i stueplan, ligesom vinduerne der kan åbnes helt.

Forvaltningens bemærkninger

Uanset at baldakinerne har en arkitektonisk virkning, en fortællerværdi og en praktisk anvendelse, så er der gennem dialog opnået en forståelse for, at disse kan fjernes, idet det betyder at selve stationsbygningen kan bevares. Ligeledes vurderer forvaltningen, at potentialerne og bevaringsværdierne i stationsbygningen er større fremfor værdierne i værkstedsbygningerne. Det er dermed en del af forvaltningens afvejning for, at værkstedsbygningerne kan nedrives. Dertil kommer også, at forudsætter anvendelse af bygningen fremadrettet en opgradering i forhold til sikkerhed ved brand, så vurderer forvaltningen, at disse indsatser er nødvendige at indpasse.

Konklusionen med lokalplanens endelige vedtagelse er derfor, at vi fastholder bevarende bestemmelser, men med enkelte lempelser, hvorved lokalplanen muliggør elektrificeringen og den foranstående renovering af bygningen.

Dialog om den gamle gangbro

Køreledninger kunne ikke umiddelbart indpasses under den gamle gangbro. Gennem dialog er det lykkedes at bevare gangbroen, da Banedanmark fandt en alternativ løsning med reduceret frihøjde under broen, der bevarer den gamle gangbro. Der skal dog etableres sikkerhedsforanstaltninger ved broen, som vist i bilag 5. Dermed bevarer Station K den direkte ankomst fra parkeringspladsen til deres lokaler på 1. sal.

Gangbroen er ikke en del af nærværende lokalplansforslag, da der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanens forslag umiddelbart ikke var fokus på denne.

Tidspunkter for udflytning og genindflytning

Der foreligger på nuværende tidspunkt følgende plan.

- 1.april 2024: Station K skal være ude af bygningen. Alt inventar skal være rømmet.
- 2-9. april 2024 Teknisk nedlukning af stationsbygningen.
- 10-11. april 2024 påbegynder Banedanmark arbejdet på stationen.
- Ultimo oktober 2024: DSB påbegynder renoveringsarbejdet på stationen.
- 1. maj 2025: Station K kan formentlig rykke ind i en nyrenoveret bygning

Økonomi

Der er risiko for, at taksationsmyndigheden kan forlange, at kommunen overtager bygningen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. lokalplanens krav om bevaring af bygningen er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Umiddelbart vurderer forvaltningen, at DSB ikke har udstedt ønske om at kommunen skal overtage Langå Station, hvorfor forvaltningen ikke har fået udarbejdet en konkret vurdering af risikoen for overtagelsespligt i dette konkrete tilfælde.

Bilag

Lokalplanforslag 733 (+ WT)_endelig vedtagelse

Høringssvar_samlet

Gennemgang og behandling af høringssvar til lokalplanforslag 733

Sporføring i Langå

Sikkerhedsforanstaltninger

Punkt 15: Igangsætning af planlægning for energipark ved Kondrup

01.02.05-G01-61-22

Resume

Plan- og landdistriktsstyrelsen har udsendt "Høring af resultatet af screeningen for arealer til potentielle større energiparker på land". Der er udpeget et potentielt areal på 135 ha til solceller og vindmøller ved Kondrup.

Samtidig har regeringen vedtaget Klimaaftale om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023 som rammevilkår til fremme af VE-udbygningen på land. Derfor skal kommunerne tage stilling til, hvorvidt der kan gives mulighed for placering af produktionsvirksomheder ved energiparkerne, hvor det giver mening.

Byrådet har den 12. september 2022 igangsat fordebat for planlægning for en ansøgning om solceller ved Purhus samt for fire ansøgninger om solceller og vindmøller ved Overgaard, Dalbyover og Sødring, mens seks andre ansøgninger blev sat på pause. Arealerne ved Kondrup var en af de ansøgninger, der blev sat på pause.

Byrådet har efter fordebatterne behandlet indkomne høringssvar. Beslutningen om den videre planlægning for ansøgningerne ved Purhus, Overgaard, Dalbyover og Sødring blev udsat til efter afholdelse af temamøde om VE-anlæg og energifællesskaber. Temamødet har været afholdt den 1. november 2023.

Der skal tages stilling til, hvorvidt der skal igangsættes planlægning som følge af udpegningen ved Kondrup, samt om der skal være mulighed for etablering af produktionserhverv. Styrelsen skal modtages kommunes svar senest uge 8.

Indstilling

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

1. at byrådets beslutning af 12. september 2022, om at Kondrup skal afvente ny prioriteringsrunde i Randers kommune, fastholdes.
2. at det besluttet, hvorvidt der ønskes mulighed for placering af produktionsvirksomheder ved energiparkerne, hvor det kan give mening.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.
2. at indstilles besluttet, at der ønskes mulighed for placering af produktionsvirksomheder ved energiparkerne, hvor det kan give mening

Sagsfremstilling

Byrådet har den 12. september 2022 besluttet at igangsætte fem ansøgninger vedrørende VE-anlæg, hvoraf fire er beliggende ved Overgaard, Dalbyover og Sødring og en ved Purhus.

Forvaltningen har i perioden fra 1. januar 2021 til 1. juli 2022 modtaget 11 ansøgninger om VE-anlæg. Det er ud af disse, at byrådet i september 2022 har prioriteret igangsætning for de fem ansøgninger.

- Solcelleanlæg ved Viborgvej - Klørup energi
- Solcelleanlæg ved Thomas Edisonsvej
- Solceller, vindmøller og PtX ved Kondrup, Energipark Kondrup
- Vindmøller ved Overgaard, udvidelse af vindmøllepark, Etape 4
- Solcelleanlæg ved Sødringholm Skov (Solcelleanlæg ved vindmøllepark Overgård)

- *Solcelleanlæg ved Dalbryneder*
- *Solcelleanlæg ved Overgaard - Energipark Overgaard*
- *Solcelleanlæg ved Purhus - Trinkelhøj*
- Solcelleanlæg ved Rejstrup - Østerkæret Solarpark
- Solcelleanlæg ved Spentrup
- Solcelleanlæg ved Øster Velling - Langå Mark

Oversigtskort over alle ansøgninger er i bilag 1. Nøgletal (størrelse og elproduktion) for alle ansøgningerne er i bilag 2. Gennemgang af alle ansøgningerne i forhold til administrationsgrundlaget for store solcelleanlæg er i bilag 3.

Beskrivelse og vurdering af ansøgningen ved Kondrup fra 2022

Forvaltningen har den 1. juli 2022 modtaget ansøgningen om Energipark Kondrup, der ligger nord for Kondrup og Råsted. Anlægget består af et solcelleanlæg på 164 ha delt på to forskellige arealer, fire vindmøller på 150 m samt et PtX- anlæg. Opstilling af fire nye vindmøller indebærer, at fire eksisterende møller på 75 m nedtages. Arealet til solceller ligger på hver side af motorvejen. Ansøgningen er i bilag 4.

Afstanden til Råsted er ca. 130 m og afstanden til Kondrup er ca. 375 m. Afstanden til nærmeste vindmølle fra Kondrup er ca. 1 km. Både vindmøller og solcelleanlægget grænser op til Kousted Å og kan påvirke landskabet omkring åen. Særligt omkring Råsted er der mulighed for positive tiltag, som kan have rekreativ værdi f.eks. skovrejsning eller stier. Projektet ligger indenfor Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Projektet kan have en positiv effekt for grundvandsbeskyttelsen. Projektet arbejder med naturforbedring på arealerne.

Udpegning af Kondrup som mulig energipark i 2023

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har den 10. oktober 2023 udsendt "Høring af resultatet af screeningen for arealer til potentielle større energiparker på land".

I juni 2022 inviterede den daværende minister kommuner og udviklere til at indmelde forslag til arealer til energiparker. Der var ligeledes en frist den 4. december 2023, ligesom der i både 2024 og 2025 vil blive mulighed for at indmelde arealer. Randers Kommune indmeldte i 2022 de fire projekter ved Overgaard. Byrådet besluttede den 27. november 2023 at genindmelde arealer ved Overgaard som energipark inden 4. december 2023.

I alt blev 122 områder til energiparker indmeldt over hele landet. Derudover har Plan- og landdistriktsstyrelsen sammen med Energistyrelsen og Miljøstyrelsen identificeret yderligere 66 områder. Ud af de 188 har regeringen valgt at gå i videre dialog med kommunerne om i alt 32 områder.

I forlængelse af screeningen har Plan- og Landdistriktsstyrelsen udpeget et potentielt areal til energipark ved Kondrup. Arealet beskrives af styrelsen til at have et areal på 135 ha samt et kapacitetspotentiale på 145 MW, hvoraf 18 MW er vind og 127 MW er sol. Se bilag 5.

Der er ikke overensstemmelse mellem den ansøgning Randers Kommune har modtaget om vedvarende energianlæg ved Kondrup og den statslige udpegning. Ansøger har oplyst til forvaltningen, at der er indmeldt nøjagtig de samme arealer. Forvaltningen har påpeget dette i dialogen med styrelsen og modtaget svar om, at høringen omhandler den afgrænsning, som fremlægges i høringsmaterialet. Høringsmaterialet indeholder et areal med en oval form, der syner af kun at indeholde vindmøller, mens der i teksten redegøres for både vindmøller og solceller. Se bilag 5.

Regeringen har afsat seks måneder til dialogen om de 32 områder for at give kommunalbestyrelsen mulighed for

- at tage stilling til den videre planlægning for arealerne
- at afklare interessen i, at der gives mulighed for placering af produktionsvirksomheder ved energiparkerne, hvor det kan give mening.

Dialogen blev igangsat med udsendelsen af høringsresultatet i oktober 2023.

Forvaltningens anbefaling for Kondrup

Det anbefales, at byrådets beslutning af 12. september 2022 om, at Kondrup skal afvente ny prioriteringsrunde, fastholdes. Ansøgningen vurderes at kunne leve op til administrationsgrundlaget for solceller, men de mulige negative effekter vurderes dog for nuværende at være større end ansøgningerne ved Overgaard og Purhus. Ligesom arealerne ved Overgaard vil bidrage med væsentlig større energiproduktion.

Fordebat såfremt der ønskes igangsætning

Såfremt planlægning ved Kondrup igangsættes, skal følgende tages i betragtning.

Projektet ved Kondrup forudsætter en væsentlig ændring af kommuneplanen, hvorfor forvaltningen anbefaler en fordebat, uanset det ikke længere er en forudsætning i planloven. Fordebatten vil give input til, hvordan projekterne kan tilpasses for at tage større hensyn til landskab, natur og naboer, eller kan give merværdi for lokalsamfundet i form af nye rekreative sammenhæng, støtte lokale initiativer eller lignende.

I forlængelse af fordebatten vil de indkomne svar blive forelagt udvalget, og derefter vil forvaltningen kunne gå i dialog med ansøgerne om tilpasninger og ændringer af projekterne. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger. Der udarbejdes planforslag tilpasset efter forslag og ideer fra fordebatten, politisk behandling af disse samt forvaltningens dialog med ansøgerne.

I den forbindelse skal det også afklares, hvilken præcis afgrænsning, der skal planlægges for. Den oprindelige ansøgning, som er fremlagt 12. september, eller det af staten foreslåede areal.

Principper for planlægningen

Principperne for planlægningen fastlægges først i forlængelse af fordebatten, hvor projektansøger skal være indstillet på, at indkomne forslag og ideer, den politiske behandling samt forvaltningens mere detaljerede vurdering af projekterne kan give anledning til, at projekterne anbefales tilpasset.

Miljøforhold

Planlægningen skal som udgangspunkt miljøvurderes. Indholdet i miljøvurderingen fastlægges som led i planlægningen.

Ændringer i kompensationsordninger

Ud over udpegning af potentielle energiparker har Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og Alternativet har den 12. december 2023 vedtaget Klimaafgrejning om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023 som rammevilkår til fremme af VE-udbygningen på land. Det betyder, at de hidtidige kompensationsordninger suppleres.

Konkret er aftalepartierne enige om, at:

- Øge kompensationen til naboer og lokalsamfund ved at øge grøn pulje med 150 pct. og VE-bonus med 50 pct. Derudover sikres det, at satserne for grøn pulje er teknologineutrale.
- Justere grøn pulje, så:
 - Opstillerne får mulighed for at indbetale til grøn pulje i årlige rater, f.eks. over 5-10 år.
 - Grøn pulje kan deles på tværs af nabokommuner, som kan være aktuelt når et vedvarende energianlæg opstilles nær en kommunegrænse.
- Forbedre mulighederne for, at dialog om midler fra grøn pulje kan igangsættes samtidigt med lokalplanen for anlæggene, ved at vejlede kommuner om praksis og muligheder herfor.
- Den aftalte evaluering af VE-ordningerne rykkes fra 2024 til 2025.
- Styrke vejledningsindsatsen i forhold til særaftaler ved at udarbejde en vejledning rettet mod kommuner og VE-opstillere om, hvilke lovlige hensyn der kan varetages i planlægningen for vedvarende energi efter

planloven.

- Etablere en indberetningspligt til Energistyrelsen for kommuner og opstillere vedrørende betalte og modtagne midler i forbindelse med opstillingen af vedvarende energi på land, som giver mulighed for synliggørelse og transparens om gevinster, samt løbende at holde øje med udviklingen i brugen af lokale gevinster.
- Udarbejde en analyse af mulige gevinst- og kompensationsordninger for naboer til særligt store eltransmissionsanlæg.

Aftalepartierne noterer sig, at aftalens justeringer af satserne for VE-ordningerne - grøn pulje og VE-bonus - vil gælde fra juli 2024. Justeringerne vil som i dag, benytte tidspunktet for byggetilladelsen som skæringstidspunkt for, hvornår justeringerne får virkning.

Der afsættes samlet 529,0 mio. kr. i perioden 2024-2027 til at understøtte lokal opbakning.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Nøgletal

Bilag 3 Oversigt over ansøgning ift. administrationsgrundlag

Bilag 4 - Ansøgning om etablering hybridanlæg ved Kondrup - Juli 2022 - Sendt til Randers Kommune_0.pdf

Bilag 5 - Styrelsens udpegning af arealet Kondrup

Punkt 16: Orientering om dialog med styrelsen om udpegning af sommerhusområder i Udbyhøj

01.02.03-P15-25-23

Resume

Byrådet har i Planstrategi 2022 besluttet, at mulighederne for udlæg af sommerhusområde ved Udbyhøj skal undersøges. Staten har åbnet for ansøgninger om nye udlæg af sommerhusområder. Der er ansøgningsfrist 1. februar 2024. Nye sommerhusområder skal opfylde en række kriterier indskrevet i planloven.

En grundejer har indsendt et konkret ønske om udlæg af et sommerhusområde ved Udbyhøj. Erhvervs- og planudvalget har bedt forvaltningen gå i dialog med staten om mulighed for udlæg af sommerhusområde ved Udbyhøj. Staten har svaret, at udlæg af ansøgte sommerhusområde ikke er forenligt med naturområder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller i klitfredede områder.

Forvaltningen vil i regi af den kommende kommuneplanrevision arbejde videre med at finde egnede steder til et sommerhusområde ved Udbyhøj.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om, at der ikke kan udlægges sommerhusområder som ansøgt tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra en grundejer, som ønsker at udvikle et område med sommerhusgrunde ved Udbyhøj. Ideoplægget ses i bilag 1.

Henvendelsen tager udgangspunkt i, at staten har åbnet op for ansøgningsrunder til blandt andet udviklingsområder og sommerhusområder i bl.a. kystnærhedszonen. Erhvervs- og planudvalget skulle den 9. november 2023 tage stilling til, hvorvidt Randers Kommune skulle ansøge om udlæg af sommerhusområde ved Udbyhøj.

Forvaltningens vurdering var, at der i Udbyhøj er et potentiale for flere turismefaciliteter, men at den konkrete ansøgning på flere afgørende punkter er i strid med væsentlige kriterier i Planloven. Nye sommerhusområder må ikke udlægges indenfor områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven eller strandbeskyttelseslinjen. 5,6 ha af de 7,4 ha er omfattet af sådan beskyttelse. Endvidere må områder ikke udlægges, hvor der er væsentlige natur eller landskabsinteresser, hvilket Kommuneplan 2021 angiver, at der findes indenfor det konkrete område. Hele området befinder sig indenfor udpegninger i Kommuneplanen som lavbund med fare for oversvømmelse, hvor der ikke bør planlægges for ny bebyggelse.

Forvaltningen vurderer ikke, at det konkrete projekt - Skansehusene vil kunne opnå de nødvendige tilladelser. En ændring af planstrategien og udarbejdelse af ansøgningsmateriale vurderes ikke at være tilstrækkeligt til at kunne få andel i den nye pulje, da der ikke kan findes begrundelser for at tilsidesætte statens krav til placering.

I forlængelse af udvalgets beslutning har forvaltningen rettet henvendelse til Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Svaret fra styrelsen ses i bilag 1.

Styrelsens konklusion i svaret er kort og præcis, og henviser til kriterier beskrevet i planloven og det tilhørende faktaark om omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. På grund af bl.a. naturbeskyttelseshensyn er udlæg af sommerhusområde som ansøgt ikke muligt.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Sommerhuse Udbyhøj - idéoplæg.pdf

Bilag 2 Strandbeskyttelseslinje mm.

Sommerhuse ved Udbyhøj_Oplæg_EPU_09.11.2023

Besvarelse fra Plan- og Landdistrikstyrelsen til Randers Kommune

Bilag 1- ansøgning_0.pdf

Forespørgsel - sommerhusområde i Udbyhøj

Punkt 17: Årsberetning for Bevaringsudvalgets arbejde i 2022 og 2023

01.10.00-P35-1-23

Resume

En oversigt over bevaringsudvalgets arbejde i 2022 og 2023 fremlægges.

Årsberetningen er vedlagt sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget, erhvervs- og planudvalget og landdistriksudvalget:

1. at bevaringsudvalgets "Årsberetning for bevaringsudvalget arbejde 2022-2023" tages til efterretning.

Beslutning fra Miljø- og teknikudvalget, 30. januar 2024, pkt. 19:

Taget til efterretning.

Beslutning fra Miljø- og teknikudvalget, 30. januar 2024, pkt. 19:

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen udarbejder hvert andet år en beretning om bevaringsudvalgets arbejder. Se beretningen i bilag 1. Bevaringsudvalget er nedsat i 2007, som et rådgivende udvalg efter Styrelseslovens §17, stk. 4.

I årsberetningen er udvalgets arbejde inddelt i forskellige temaer. Der er afholdt ni møder i udvalget i 2022 og 2023, og bevaringsudvalget har rådgivet i 24 sager i den forgangne periode.

Bevaringsudvalget har et årligt budget på 80.000 kr til dækning af især formidlingsprojekter, trykkeriomkostninger, støtte til konkrete projekter eller lignende, som opfylder formålet med udvalget.

Udvalgets formål er at sikre en særlig indsats for at bevare den bygningsmæssige kulturarv samt sikre, at der ved bygningsændringer så vidt, det er muligt, vælges en korrekt arkitektonisk løsning.

I årsberetningen er det ligeledes beskrevet, hvad udvalget ønsker at arbejde med i de kommende to år. Det er f.eks. formidling til brancheorganisationer omkring vigtigheden af at bevare i forhold til klima, bæredygtighed og økonomi.

Udvalgets består af fem medlemmer fra forskellige interesseorganisationer, repræsentant fra Museum Østjylland og tre repræsentanter fra byrådet. De tre politiske repræsentanter kan være medlemmer af miljø- og teknikudvalget, erhvervs- og planudvalget og landdistriksudvalget. I perioden 2022 og 2023 har der været repræsentation fra de tre stående udvalg.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Årsberetning for bevaringsudvalgets arbejde i 2022-2023_inkl. BVU

Punkt 18: Køb af Hvidemøllevej 5A, 8900 Randers C

01.00.05-G01-2-13

Resume

Kommunen er blevet tilbudt at købe ejendommen beliggende på Hvidemøllevej 5A, 8900 Randers C for 3,9 mio. kr.

Forvaltningen indstiller, at ejendommen købes og driftes som en udlejningsejendom med henblik på en senere overdragelse til Randers Regnskov.

Indstilling

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

1. at der indgås aftale om køb af ejendommen for 3,9 mio. kr.
2. at der til købet afsættes et rådighedsbeløb i 2024 på 3,913 mio. kr. finansieret af nettoprovenu fra lejeindtægt frem til 2031 på 1,935 mio. kr. samt med 1,978 mio. kr. fra ramme til jordkøb
3. at der til købet gives en anlægsbevilling på 3,913 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb
4. at der afsættes et driftsbudget til lejeindtægt på 0,28 mio. kr. i 2024, 0,335 mio. kr. i 2025-2030 og 0,31 mio. kr. i 2031
5. at der afsættes et driftsbudget på 0,11 mio. kr. i 2024, 0,08 mio. kr. i 2025-2030 og 0,075 mio. kr. i 2031 finansieret af lejeindtægten
6. at der efter overtagelsen indledes dialog med lejer omkring en evt. tidligere fraflytning.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunen er blevet tilbudt af købe ejendommen beliggende Hvidemøllevej 5A, 8900 Randers C for 3,9 mio. kr.

Ejendommen er beliggende i et område, som Udviklingsudvalget tidligere har udpeget til anvendelse af Randers Regnskov. Udviklingsudvalget tog den 20. juni 2019 stilling til rammerne for Randers Regnskoves fortsatte udvikling og valgte i den forbindelse scenarie 4. Scenarie 4 indebærer, at en del af arealet syd for banelegemet anvendes til Randers Regnskoves aktiviteter, mens den resterende del reserveres til eventuel senere byudvikling.

Randers Regnskov har fremsat ønske om at overtage ejendommen, når lejemålet er ophørt. Kommunen har tidligere vederlagsfrit overdraget ejendomme i området (bl.a. Danmarksparken) til Randers Regnskov. Randers Regnskov har udtrykt ønske om, at en tilsvarende model kan anvendes for denne ejendom.

Forud for en eventuel overdragelse til Randers Regnskov vil sagen på ny blive forelagt byrådet, herunder også spørgsmålet om erstatning til lejer for fraflytning.

Der kan ydes kommunal støtte til zoologiske haver i henhold til kommunal praksis baseret på lov om statstilskud til zoologiske anlæg.

Økonomi

Ejendommen udlejes i dag til JM Trykluft A/S, som udlejer forskelligt entreprenørmateriel fra ejendommen.

Lejeaftalen er uopsigelig frem til 2026 for lejer og 2031 for udlejer, og ejendommen erhverves derfor med henblik på udlejning indtil lejers fraflytning.

Den årlige lejeindtægt udgør 335.000 kr. og de årlige driftsudgifter til vedligeholdelse, ejendomsskat, forsikring mv. anslås til 80.000 kr. Ejendommen genererer således et årligt nettoprovenu på 255.000 kr.

Ejendommen er besigtet af forvaltningen, og det anslås, at der - udover ovennævnte årlige driftsomkostninger - skal afholdes straksudgifter ved overtagelsen på 40.000 kr.

til vedligeholdelse af vinduer, stern samt udhæng. Disse udgifter foreslås finansieret af lejeindtægten i 2024.

Tag og oliefyr er besigtiget, og det vurderes, at begge dele bør kunne holde frem til lejer kan opsiges i 2031.

I forbindelse med handlen skal kommunen bære 50 % af tinglysningsudgiften, hvilket svarer til ca. 13.000 kr.

Økonomi

Udgiften på 3,913 mio. kr. ekskl. moms til køb af ejendommen foreslås finansieret af nettopovenue fra lejeindtægt frem til 2031 på 1,935 mio. kr. samt med 1,978 mio. kr. fra ramme til jordkøb. Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling til købet.

Ejendommen overtages pr. 1. marts 2024 og er uopsigelig for udlejer frem til 1. juni 2031, hvorefter den kan opsiges til fraflytning pr. 30. november 2031.

Der afsættes et driftsbudget til lejeindtægt på 0,28 mio. kr. i 2024, 0,335 mio. kr. i 2025-2030 og 0,31 mio. kr. i 2031 samt et driftsbudget på 0,11 mio. kr. i 2024, 0,08 mio. kr. i 2025-2030 og 0,075 mio. kr. i 2031.

Driftsbudgettet foreslås finansieret af lejeindtægten. Driftsudgifterne vil blive afholdt på miljø- og teknikudvalgets område, ligeledes vil lejeindtægterne, og forventes at ville udligne hinanden.

I 2024 afsættes et driftsbudget på 120.000 kr. og i de efterfølgende år et driftsbudget på 80.000 kr. ekskl. moms finansieret af lejeindtægten, hvoraf 30.000 kr. udgør grundskyld, dækningsafgift og forsikring.

Bilag

Notat - lukket dagsorden

Kortbilag

Punkt 19: Forslag fra Bo Ratz, Nye Borgelige, om møde vedr. Turisme i Udbyhøj

00.01.00-G01-11-24

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning

Beslutning

Udvalget besluttede at bakke op om et fælles møde med de 3 udvalg, og forvaltningen bemyndiges til at komme med et oplæg til dagsorden.

Sagsfremstilling

Bo Ratz har i mail d. 16. januar 2024 fremsendt følgende:

Til byrådet, Forvaltningen, Erhverv- og plan, Sunhed, idræt og kultur samt Landdistriktudvalget

Jeg vil gerne have, at forvaltningen tager initiativ til på et tidspunkt inden sommerferien at lave et fællesmøde for Erhverv- og Plan, SIK og Landdistriktudvalget.

Emne: Turisme i Udbyhøj samt udvidelse af lystbådehavnen.

Det er min opfattelse, at emnerne bliver diskuteret i samtlige udvalg, derfor mener jeg, at det vil være formålstjenligt at få diskuteret emnet i et fælles forum, sådan at alle gode ideer bliver bragt frem, og at vi opnår en fælles forståelse for det enorme potentiale området har, ikke alene for turismen, men også for området omkring Udbyhøj og for hele Randers.

Jeg vil foreslå, at mødet afholdes i Udbyhøj i deres nye aktivitetshus, og at ildsjæl Kim Møller og havnefoged Christian Heibel deltager, laver et oplæg og viser rundt på havnen og området.

Jeg ønsker, at dette punkt kommer på dagsordenen i alle de relevante udvalg, sådan at man kan diskutere relevansen af et møde.

Mvh. Bo Ratz (UFP) medlem af Landdistriktudvalget

Vedlagt skriv fra Kim Møller, Bo Ratz og John Jespersen

Vedlagt skriv fremgår af bilag.

Bilag

Manglende turisme indtægter i Randers kommune

Punkt 20: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.