

# REFERAT Erhvervs- og planudvalget d. 29-01-2026

**Mødedato**    Torsdag d. 29. januar 2026 kl. 16:00

**Mødested**    E.3.16

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsorden.....                                                                         | 3  |
| Udvalgstemamøde - samarbejdsaftale med Business Randers.....                                          | 4  |
| Ny samarbejdsaftale med Business Randers.....                                                         | 5  |
| Introduktion til lokalplaner.....                                                                     | 7  |
| Forslag til Lokalplan 738 for erhvervsområdet ved Frederiksdalvej. Endelig vedtagelse.....            | 8  |
| Forslag til Lokalplan 766 for højspændingsstation og erhvervsområde ved Viborgvej i Over Hornbæk..... | 10 |
| Forslag til lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers.....                       | 13 |
| Endelig vedtagelse af Forslag til Lokalplan 761 for landsbyen Tjærby.....                             | 15 |
| Byudvikling nord for Nordskellet - behandling af høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025.....    | 17 |
| Introduktion til byggemodning.....                                                                    | 22 |
| Koboltvej og Blyvej i O. Hornbæk, lokalplan 620, byggemodning og færdiggørelse - bevilling.....       | 23 |
| Drøftelse af studietur og eventuel deltagelse i byplandage.....                                       | 25 |
| Sagsstyringsliste pr. 19. januar.....                                                                 | 26 |
| §11 sag - Forslag fra Anker Boje – Vedtagelse af ny Lokaplan (erstatning for Lokaplan 335) Ubeby      | 27 |
| Lukket: Belgiervej i Drastrup, lokalplan 531, etape 2, byggemodning - bevilling.....                  | 29 |
| Lukket: Salg af fast ejendom.....                                                                     | 30 |
| Lukket: Køb af fast ejendom.....                                                                      | 31 |
| Lukket: Overtagelse af bygninger.....                                                                 | 32 |
| Forvaltningen og formanden orienterer.....                                                            | 33 |
| Digital underskrift for tilstedeværelse.....                                                          | 34 |

## **Punkt 13: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-G01-49-23

### **Resumé**

.

### **Beslutning**

Intet forfald til mødet.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Punkt 14: Udvalgstemamøde - samarbejdsaftale med Business Randers

24.00.00-G10-1-26

### Resumé

*Business Randers deltager på udvalgsmødet og holder et oplæg om status på aktiviteter og indsatser samt forslag til ny samarbejdsaftale.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at sagen drøftes

### Beslutning

Drøftet.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

Business Randers deltager på udvalgsmødet og holder et oplæg om status på aktiviteter og indsatser samt forslag til ny samarbejdsaftale.

### Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

### Bilag

Slides til sag nr. 14 - EPU d. 29. januar 2026

## Punkt 15: Ny samarbejdsaftale med Business Randers

24.00.00-G10-1-26

### Resumé

*Randers Kommunes lokale erhvervsservice er i en længere årrække blevet varetaget af Business Randers (tidl. Erhvervs Randers). I forbindelse med at byrådet har valgt at fokusere indsatsen af den samlede erhvervsrettede indsats i Randers Kommune, og at den gældende samarbejdsaftale med Business Randers er udløbet med udgangen af 2025, skal en ny aftale om lokal erhvervsservice laves.*

*Fra 2026 og frem skal en ny samarbejdsaftale således gøres gældende og her indstiller Randers Kommune Business Randers som operatør på den lokale erhvervsservice i perioden 1. januar 2026 til 31. december 2029.*

*Den nye aftale vil kort sagt afspejle Business Randers' bidrag til udmøntning af Randers Kommunes vision og strategiske sigtelinjer på erhvervsområdet.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at samarbejdsaftalen for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2029 mellem Randers Kommune og Business Randers godkendes

### Beslutning

Godkendt med bemærkning om, at aftalen kan genforhandles efter første år.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

Randers Kommunes lokale erhvervsservice er i en længere årrække blevet varetaget af Business Randers.

Den seneste samarbejdsaftale blev forlænget et år fordi det i budgettet for 2025-2028 blev besluttet at igangsætte en gennemgang af den samlede erhvervsrettede indsats i Randers Kommune, som igen kunne få betydning for en fremtidig aftale om udmøntning af den lokale erhvervsservice via basal erhvervsvejledning.

Med udgangspunkt i gennemgangen af den erhvervsrettede indsats i Randers Kommune har byrådet valgt at fokusere indsatsen af den samlede erhvervsrettede indsats i Randers Kommune. Dette - sammenholdt med at den gældende samarbejdsaftale med Business Randers er udløbet, med udgangen af 2025 - betyder, at Randers Kommune indstiller Business Randers som operatør på den lokale erhvervsservice i perioden frem til udgangen af 2029.

Den nye aftale vil kort sagt afspejle Business Randers' bidrag til udmøntning af Randers Kommunes vision og strategiske sigtelinjer på erhvervsområdet.

Aftalen omfatter lokal erhvervsservice og ikke specialiseret erhvervsfremme. Kommunen har det overordnede ansvar for den lokale erhvervsfremme samt for koordineringen med den specialiserede erhvervsservice, der varetages af Erhvervshus Midtjylland.

Business Randers skal sikre, at den lokale erhvervsservice:

- ikke overlapper med ydelser fra Erhvervshus Midtjylland eller statslige ordninger
- er koordineret med erhvervsfremmesystemets øvrige aktører

Aftalen indebærer, at Business Randers leverer indsatser og ydelser vedrørende bl.a.:

- Individuelle erhvervsvejledninger - primært som fysiske møder
- Events og arrangementer for alle iværksættere og etablerede virksomheder i Randers Kommune
- Faglige workshops og temaforløb for alle iværksættere og etablerede virksomheder i Randers Kommune

Der gennemføres løbende dialog og opfølgning mellem Kommunen og Business Randers.

Business Randers skal:

- årligt afrapportere til erhverv- og planudvalget
- udarbejde en årlig skriftlig afrapportering senest ved udgangen af januar og lave tilfredshedsmålinger
- fremsende godkendt regnskab og formandsberetning efter generalforsamlingen

## **Økonomi**

Der afsættes et årligt beløb til Business Randers på ca. 3,8 mio. kr. (2026 pl) for indsatser i henhold til samarbejdsaftalen. Beløbet finansieres af det eksisterende afsatte budget til området.

## **Bilag**

Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Business Randers 2026-2029

## Punkt 16: Introduktion til lokalplaner

00.01.00-A00-40-25

### Resumé

*Forvaltningen introducerer til lokalplaner og lokalplansprocessen.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at introduktionen tages til efterretning.

### Beslutning

Taget til efterretning.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen introducerer til lokalplaner og lokalplansprocessen.

### Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

### Bilag

Slides til sag nr. 16 - EPU d. 29. januar 2026

# Punkt 17: Forslag til Lokalplan 738 for erhvervsområdet ved Frederiksdalvej. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-10-22

## Resumé

*Den 5. november 2025 godkendte erhvervs- og planudvalget forslag til lokalplan 738 for erhvervsområdet ved Frederiksdalvej til offentlig høring.*

*Lokalplansforslaget omhandler et revideret forslag til planlægningen for det eksisterende erhvervsområde syd for Frederiksdalvej, herunder muligheden for at virksomheden Brdr. Dahl kan opføre byggeri i op til 30 meter i en del af området, samt udlæg af en randzone mellem erhvervsområdet og Haslund til forebyggelse af potentielle miljøkonflikter.*

*Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet to høringssvar.*

*Forvaltningen foreslår desuden, at det endelige planforslag suppleres med en bestemmelse, der regulerer etageantallet i delområderne I, II, III og IV til maksimalt tre etager.*

*Udvalget skal beslutte, om forslagene skal vedtages endeligt.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at forslag til lokalplan 738 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden den offentlige bekendtgørelse af planen.

## Beslutning

Godkendt med 5 stemmer for. Lars Søgaard og Frank Nørgaard undlod at stemme.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

Den 5. november 2025 vedtog erhvervs- og planudvalget forslag til Lokalplan 738 for erhvervsområdet ved Frederiksdalvej. Lokalplanforslaget med ændringsforslag vist i rettelsesblad kan ses i bilag 1.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at videreføre det eksisterende erhvervsområde syd for Frederiksdalvej - et erhvervsområde, der i dag fremstår så godt som færdigudbygget, og som er karakteriseret ved erhvervsbyggeri bestående af meget store bygningsvolumener. Lokalplanforslaget udlægger desuden en sydlig randzone til forebyggelse af potentielle miljøkonflikter mellem erhvervsområdet og Haslund.

Med lokalplansforslaget skal det sikres:

- at det eksisterende erhvervsområde videreføres som erhvervsområde,
- at der i erhvervsområdet gives mulighed for, i afgrænsede delområder, at etablere byggeri i op til 30 meter, samt at differentiere bebyggelsesgraden så den kan komme op på 60-65 %,
- at den sydlige del af lokalplanområdet udlægges som et 150 meter bredt ubebygget areal, der skaber en landskabelig buffer mellem erhvervsområdet og boligområder i Haslund.

## Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 11. november 2025 til den 9. december 2025.

## Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet to høringssvar. Høringssvarene er samlet i bilag 2.

Der er i høringsperioden kommet bemærkninger fra en myndighed og en borger. Høringssvarene omhandler:

- Høringssvar fra Ret & Råd Advokater på vegne af virksomheden Engelsholm ApS.
- Høringssvar fra Aarhus Stift på vegne af Den Kgl. Bygningsinspektør.

Høringssvaret fra Ret & Råd Advokater er indsendt på vegne af virksomheden Engelsholm ApS og omhandler grundejers vurdering af, at lokalplanforslaget vil kunne få store økonomiske konsekvenser for ejendommens ejer ift. den landbrugsmæssige drift på de arealer, der er omfattet af lokalplanforslaget. Da en lokalplan hverken medfører handlepligt eller lokalplanens bestemmelser stiller krav til det berørte areal, som er til hinder for den landbrugsmæssige drift, er det forvaltningens indstilling at høringssvaret ikke skal medføre ændringer i planforslaget ved den endelige vedtagelse.

Høringssvaret fra Aarhus Stift indeholder en analyse udført af Den Kgl. Bygningsinspektør, der konkluderer, at lokalplanforslaget ift. Haslund Kirke ikke vurderes ”at have væsentlig negativ påvirkning af kirkens ind- og udsyn”, og derfor finder stiftet ikke grundlag for at fremsætte indsigelse mod planforslaget.

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

Forvaltningen foreslår desuden, at det endelige planforslag suppleres med en bestemmelse, der regulerer etageantallet i delområderne I, II, III og IV til maksimalt tre etager, hvilket ikke er blevet reguleret i områdets tidligere plangrundlag. Med bestemmelsen tydeliggøres de forhold som kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger for delområderne. Forvaltningen vurderer ikke, at denne præcisering udgør nogen væsentlig ændring i forhold til det planforslag, der har været i offentlig høring.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## **Bilag**

Bilag 1 - Rettelsesblad og forslag til Lokalplan 738

Bilag 2 - Høringssvar - Forslag til Lokalplan 738

Bilag 3 - Høringsnotat - Behandling af høringssvar LPF 738

# Punkt 18: Forslag til Lokalplan 766 for højspændingsstation og erhvervsområde ved Viborgvej i Over Hornbæk

01.02.05-P16-48-25

## Resumé

*Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for udvidelse af et teknisk anlæg (højspændingsstation) samt fornyet planlægning for et erhvervsområde nord for Viborgvej - mellem motorvej E45 og Carl Zeiss Vej i Over Hornbæk. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til Lokalplan 766.*

*Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres en ny højspændingsstation i tilknytning til den eksisterende station i området.*

*Ifølge Energinet er udvidelsen nødvendig for at forstærke transmissionsnettet i området, understøtte Banedanmarks elektrificering af jernbanen og imødekomme fremtidige tilslutninger af vedvarende energiprojekter.*

*Lokalplanforslaget sikrer derudover, at der skabes mere synlighed til fremtidige erhvervsvirksomheder mod Viborgvej samtidig med, at der sikres et ordnet og grønt udtryk ud mod Viborgvej.*

*Udvalget skal beslutte, om forslaget skal sendes i offentlig høring. Desuden skal udvalget beslutte, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forslag til Lokalplan 766 for højspændingsstation og erhvervsområde ved Viborgvej i Over Hornbæk godkendes til offentlig høring i fem uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

## Beslutning

Godkendt.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 2. september 2025 igangsat planlægning for en højspændingsstation (herefter også benævnt 'stationen') og et erhvervsområde ved Viborgvej i Over Hornbæk.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 766, der er i Bilag 1.

Forslaget skal fremlægges i offentlig høring i fem uger (høring forlænges fra fire til fem uger pga. vinterferien), inden det kan vedtages endeligt.

Forslaget omfatter et areal på ca. ni hektar og ligger delvist i byzone. En del af området er omfattet af Lokalplan 518, der udlægger arealet til erhvervsformål.

Der ligger i dag en mindre station i området, som derudover fremstår som et ubebygget areal, der anvendes som landbrugsjord.

### Lokalplanforslaget

Forslaget til lokalplanen udlægger området til henholdsvis tekniske formål i form af højspændingsstation og erhvervsområde langs Viborgvej.

Forslaget sikrer samtidig, at kun en fremtidig station eller et lignende forsyningsanlæg kan etableres indenfor det areal, hvor den eksisterende 150 kV station er placeret i dag.

Området er synligt fra både Viborgvej og E45, og forslagets bestemmelser sikrer derfor, at stationen afskærmes med beplantning, og at erhvervsområdet langs Viborgvej sikres et ordnet udtryk.

Forslaget sikrer, at området vejbetjenes fra vest via Carl Zeiss Vej, som via en rundkørsel er koblet på Viborgvej.

#### **Højspændingsstation**

Forslaget udlægger en del af området til en ny station indenfor et areal på ca. fire hektar. Indenfor dette areal skal der foruden stationen etableres beplantningsbælte, regnvandshåndtering og adgangsveje. Forslaget sikrer, at der er mulighed for en fremtidig udvidelse af stationen indenfor arealet.

Stationens højeste element er lynfangsmasterne, der kan have en højde på maks. 26 meter. Ved fuld udbygning af stationen kan der etableres op til 12 lynfangsmaster. De øvrige tekniske anlæg har en højde på maks. 12,5 m.

Forslaget giver derudover mulighed for, at der kan etableres en manøvrebygning til stationen på maks. 300 m<sup>2</sup>. Bygningen fremstår i sin udformning som et almindeligt parcelhus.

Der stilles i forslaget til lokalplanen krav til beplantningens tæthed, arter og vækstbetingelser. Derudover stilles der krav til, at arealer under stationen sås med blomsterblanding for at øge biodiversiteten.

#### **Erhvervsområdet langs Viborgvej**

Forslaget til lokalplanen udlægger arealet langs Viborgvej til erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer (eksempelvis bilforhandler, byggemarked eller havecenter), let industri og håndværk samt transport- og logistikvirksomheder. Forslaget viderefører anvendelsesmulighederne fra den eksisterende lokalplan 518.

Der må i alt etableres butikker med særligt pladskrævende varer svarende til et bruttoetageareal på op til 8.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik må dog maks. have et bruttoetageareal på 4.000 m<sup>2</sup>.

Forslaget fastsætter, at bebyggelse maks. må have en højde på 10 meter. Denne højde vurderes at dække de fleste virksomheders behov. Der kan dog ved særlige tilfælde gives mulighed for bebyggelse i op til 13 meter, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100%, og maks. 50% af grundarealet må bebygges.

I forhold til områdets "ansigt" ud mod Viborgvej sikrer forslaget, at der skabes synlighed for fremtidige erhvervsvirksomheder. I overensstemmelse med Randers Kommunes Arkitekturpolitik er der dog fokus på, at der skabes et sammenhængende og grønt udtryk ud mod Viborgvej. For at sikre et ordnet udtryk ud mod Viborgvej stiller forslaget til lokalplanen krav om:

- Størrelse og beplantning på grønt forareal langs Viborgvej
- At der ikke må opføres bebyggelse eller være oplag på det grønne forareal
- At beplantning etableres ud fra en samlet plan før bebyggelse tages i brug
- At bygningsfacader opføres i facadebyggelinje
- At der ikke må etableres parkeringspladser ud mod Viborgvej
- At udendørs oplag ikke må være synlig fra Viborgvej, medmindre det er afskærmet eller er mhp. udstilling af varer
- At minimum 20% af bygningsfacaderne ud mod Viborgvej består af vinduer

#### **Forhold til kommuneplanen**

Planområdet er i dag omfattet af rammeområderne 1.05.T.1 og 1.05.E.1 i Kommuneplan 2025, og er udlagt til henholdsvis teknisk anlæg og erhvervsområde.

Området er omfattet af retningslinjer i Kommuneplan 2025 for:

- Detailhandelsstruktur: Detailhandelsramme til butikker med særligt pladskrævende varegrupper 'Viborgvej' (1.05.E.1)
- Oversvømmelsesrisiko for skybrud: En mindre lavning med et vandvolumen på ca. 48 m<sup>3</sup>, der skal håndteres indenfor lokalplanområdet

Forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### **Gældende lokalplan**

En del af området er omfattet af gældende 'Lokalplan 518 - Udvidelse af erhvervsområde ved Viborgvej'. Lokalplanen vil blive ophævet i sin helhed ved en eventuel offentliggørelse af den endelig vedtagelse af Lokalplan 766.

## Bindinger

Forslaget er omfattet af følgende bindinger:

- Skovbyggelinje: Det meste af området er omfattet af skovbyggelinjer, der bliver afkastet af de nærliggende fredskove mod øst og vest for planområdet. Byggeri indenfor skovbyggelinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §17 i hvert enkelt tilfælde
- Beskyttet jorddige: Indenfor området er der et beskyttet jorddige. Forslaget stiller krav om, at der beplantes så tæt på diget som muligt - så beplantningsbæltet har den mest mulige afskærmende effekt

## Miljøvurdering

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

Forslaget til lokalplanen vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet ift. stationen, og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Forslaget til lokalplanen muliggør etablering af et nyt teknisk anlæg i form af højspændingsstation på ca. 4 ha. (inkl. areal til beplantningsbælte, regnvandshåndtering og adgangsveje), hvorfor forslaget vurderes kun at fastlægge anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og dermed er undtaget fra kravet om miljøvurdering jf. Miljøvurderingslovens § 8 stk. 2 nr. 1. Dette selvom planerne muliggør etablering af anlæg som fremgår af Miljøvurderingslovens bilag 2, stk. 3, pkt. c. Derudover lægges der til grund for afgørelsen, at der i forvejen er en højspændingsstation i området.

Erhvervsområdet er også en del af screeningen for miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering (LBK nr. 4 af 03/01/2023). Screeningen for miljøvurderingen har heller ikke givet anledning til krav om miljøvurdering for erhvervsområdet, da påvirkningerne er vurderet til at være ikke-væsentlige.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

## Økonomi

Hvis en ejendom der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen kræve ejendommen overtaget af kommunen.

Da der er en grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone på baggrund af en privatretlig aftale med Energinet, vil forvaltningen anmode ejeren om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommene, inden forslag til lokalplan vedtages.

Der er dermed ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## Bilag

Bilag 1\_Forslag til Lokalplan 766

# Punkt 19: Forslag til lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers

01.02.05-P16-35-25

## Resumé

*Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et event- og naturområde på Nordre Fælled. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til Lokalplan 764.*

*Den nye planlægning giver mulighed for at afholde festival og andre kulturelle events på arealet samtidig med, at naturindholdet bevares.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 764 godkendes til offentlig høring i 4 uger
2. at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planforslaget

## Beslutning

Godkendt.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 05.11.2025 igangsat planlægning for en festivalplads på Nordre Fælled.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 764, der er i bilag 1.

Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden det kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter et areal på den nordlige halvdel af Nordre Fælled, som er det tidligere militære øvelsesterræn i den nordlige del af Randers. Nordre Fælled har - siden militæret nedlagde kasernen i 1997 - ligget som et bynært naturområde, der er frit tilgængeligt for offentligheden. Området ligger 3,5 km fra Randers centrum, det udgør 12 ha, er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

### Lokalplanforslaget

Forslaget til lokalplanen udlægger området til rekreativt område med mulighed for afholdelse af lejlighedsvis events.

Lokalplanen muliggør, at området overordnet fastholdes og styrkes som primært rekreativt område med mulighed for lejlighedsvis afholdelse af events og arrangementer såsom motionsløb, sidste skoledag, koncerter og festivaler som Blå Sol med videre. Nordre Fælled kan dermed stadig anvendes til friluft aktiviteter som den daglige tur med hunden, løbeturen eller andre hverdagsaktiviteter som bidrager til livskvalitet og sundhed.

Disponeringen af lokalplanområdet som en kombination af både rekreativt naturområde og lokation for større og mindre events tager udgangspunkt i områdets eksisterende natur- og landskabskvaliteter samt de eksisterende vej- og stianlæg. Målet er, at de anlæg i området, som er nødvendige for at området kan fungere særligt til større events, så vidt muligt skal indordne sig områdets eksisterende kvaliteter, mens de mere sårbare områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, friholdes.

### Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2025 omfattet af rammeområde 1.07.R.2 Nordre Fælled og udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Området er omfattet af retningslinjerne: Støjbelastede arealer og støj fra tekniske anlæg i landzone, Risiko for oversvømmelse ved skybrud, Skovrejsning ønsket, Naturområder, Økologiske forbindelser,

Grønt danmarkskort og Grøn struktur.

Forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og kommuneplanens retningslinjer.

#### **Gældende lokalplan**

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

#### **Miljøvurdering**

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der er tale om et mindre område på lokalt plan
- planen giver ikke mulighed for bebyggelse til boliger
- planforslaget vil ikke medføre væsentlig mere trafik, behov for parkering, røg, støj eller lugt og vil ikke påvirke det eksisterende miljø væsentligt
- de udpegede §3-beskyttede naturarealer vil ikke blive berørt

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

#### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

#### **Bilag**

Bilag 1 Forslag til Lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers

Bilag 2 Afgørelse - Screening for miljøvurdering

# Punkt 20: Endelig vedtagelse af Forslag til Lokalplan 761 for landsbyen Tjærby

01.02.05-P16-13-25

## Resumé

*Den 2. september 2025 godkendte erhvervs- og planudvalget forslag til Lokalplan 671 for Landsbyen Tjærby til offentlig høring.*

*Forslaget til lokalplanen skal sikre bevaringsværdierne i Tjærby. Lokalplanen vil være en bevarende temalokalplan for bebyggelsens udvendige fremtræden. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende.*

*Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet syv høringssvar.*

*Udvalget skal beslutte, om forslaget skal vedtages endeligt.*

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at forslag til Lokalplan 761 vedtages endeligt med den nævnte ændring
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

## Beslutning

Forkastet.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

Planforslaget er udarbejdet, da miljø- og teknikudvalget den 30. september 2024 besluttede, at der skulle gives afslag til en indsendt ansøgning om nedrivning af tre udlænger på Salvej 11 i Tjærby. Et afslag til en ansøgning om nedrivning skal ske med hjemmel i planlovens § 14. Et såkaldt § 14-forbud udløser et krav om udarbejdelse af et lokalplanforslag inden for et år, som skal omfatte et nedrivningsforbud af den ansøgte ejendom.

Da Tjærby er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen, og da der i nyere tid har været lignende store nedrivninger i landsbyen, foreslog forvaltningen i forbindelse med erhvervs- og planudvalgets igangsættelse af planlægningen den 28. november 2024, at lokalplanens afgrænsning skulle omfatte hele landsbyen og ikke kun den enkelte ejendom. Udvalget godkendte forslag til Lokalplan 761 for landsbyen Tjærby til offentlig høring den 2. september 2025. Den offentlige høring er overstået, og udvalget skal nu beslutte, hvorvidt lokalplanen skal endeligt vedtages.

Planforslaget ses i bilag 1.

Planforslaget regulerer ikke anvendelse og er ikke byggeretsgivende, men er udformet som en temalokalplan, der skal bevare Tjærby's særegne landsbymiljø, den karakteristiske bebyggelsesstruktur og det historiske vejforløb. Dette sikres gennem bestemmelser for bebyggelsen, herunder bevaringsværdige bygninger, som skal fastholdes og tilpasses deres oprindelige arkitektur ved ændringer. Planforslaget beskytter også værdifulde sigtelinjer mod det åbne land, naturværdier samt karakteristiske beplantninger, træer og levende hegn. Bestemmelser for nybyggeri og øvrig bebyggelse er afstemt, så ændringer tilpasses landsbyens oprindelige struktur.

### Forudgående høring, byvandring og offentlig høring

Forud for lokalplanforslagets udarbejdelse, har der været afholdt en forudgående høring fra den 8. maj 2025 til den 2. juni, samt en offentlig byvandring den 20. maj 2025 i Tjærby, som blev beskrevet i sagens fremstilling den 2. september 2025.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 18. september 2025 til og med den 16. oktober 2025.

## Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet syv høringssvar. Høringssvarene er samlet i bilag 2.

Høringssvarene omhandler;

- Generel modstand mod planforslaget
- Borgerinddragelse, formål og omfang på lokalplan
- Landsbyens karakter samt bebyggelsens bevaringsværdier og tilstand
- Lokalplanens bestemmelser ang. materialer, nybyg, erstatningsbyggeri, udstykning, byggefelter, bebyggelsens dimensioner, bebyggelsesprocent, vejforhold, landzone, tekniske bestemmelser og skiltning
- Landsbyens udvikling og attraktion
- Økonomiske konsekvenser og den private ejendomsret

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

På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen følgende ændring/tilføjelse til planforslaget, som kan ses i bilag 4:

- At der gives mulighed for yderligere fortætning inden for lokalplanens delområde 2, så grunde over 1400 m<sup>2</sup> kan udstykkes til grunde af mindst 700 m<sup>2</sup>.

## Økonomi

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal behandles som en ansøgning om dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 og 20.

Et afslag på dispensation om nedrivning kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Forvaltningen vurderer umiddelbart for bebyggelsen i Tjærby, at evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdi, men derimod i ejendommenes stand, f.eks. manglende vedligehold. Det medfører efter praksis ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive end at anvende den eksisterende bygningsmasse.

Det er derfor forvaltningens umiddelbare vurdering, ud fra de foreliggende oplysninger, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig af ejendomme med bevaringsværdige bebyggelse i Tjærby.

## Bilag

Forslag til Lokalplan 761 - Tjærby, fra offentlig høring

Høringssvar samlet\_Lokalplan 761

Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse\_lokalplan761

Rettelsesblad til forslag til Lokalplan 761 for landsbyenTjærby

# Punkt 21: Byudvikling nord for Nordskellet - behandling af høringsvar til forslag til Kommuneplan 2025

01.02.05-G01-2026-23

## Resumé

*I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025 har Birch Ejendomme indsendt et høringsvar vedrørende et areal nord for Nordskellet.*

*Forvaltningen har været i dialog med Birch Ejendomme igennem en længere periode, om det pågældende areal. Ansøger har endnu ikke kunne præsentere et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Sagen lægges derfor frem til principiel stillingtagen, da der er tale om et ønske om en væsentlig ændring af Kommuneplanen.*

*I denne sag skal høringsvaret, til forslag til Kommuneplan 2025 derfor behandles. Høringsvaret omhandler fordelingen af boligtyper, boligantal for området og grundstørrelser.*

*Forvaltningen anbefaler ikke, at høringsvaret imødekommes, da det vil begrænse muligheden for at udlægge andre nye boligrammer eller betyde, at allerede eksisterende boligrammer ville skulle tages ud af Kommuneplanen og der vil ske en væsentlig fortætning af boligområdet.*

## Indstilling

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

1. at høringsvaret ikke imødekommes, og byrådet fastholder sin tidligere beslutning for rammeområderne 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.R.13 samt grundstørrelserne i området.

## Beslutning

Sagen udsættes til udvalgsmødet i april.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

Byrådet har d. 28. april 2025 godkendt forslag til Kommuneplan 2025 og den 28. oktober 2025 endeligt vedtaget Kommuneplan 2025. Forslaget var i offentlig høring og udover de høringsvar, der er behandlet i selve kommuneplansagen, er der kommet et høringsvar fra Birch Ejendomme vedrørende arealet nord for Nordskellet. Dette høringsvar blev behandlet særskilt på samme møde den 28. oktober 2025, hvor det blev sendt retur til forvaltningen. Se bilag 4 for en oversigt over tidligere politiske behandlinger af denne konkrete sag.

Denne sag vedrører behandling af det specifikke høringsvar. Birch Ejendomme har haft et ønske om at få behandlet projektet politisk, da der har været dialog om boligfordeling og -antal, uden at ansøger er kommet frem til et projekt, som forvaltningen kan anbefale at indstille politisk. Der er derfor behov for politisk stillingtagen for at komme videre i sagen.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at Birch Ejendommens ønsker imødekommes, for hvad angår:

- En forøgelse af antal boligenheder inden for rammerne i forhold til de tidligere beslutninger i byrådet.
- En ændring i Kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser i forhold til de tidligere beslutninger i byrådet.

Projektforslaget indeholder flere forhold, som forvaltningen ser positivt på at arbejde videre med. Birch Ejendomme har f.eks. udarbejdet et forslag til en overordnet struktur for området, hvor den rekreative kommuneplanramme revideres, så den placeres midt i området som en øst-vestgående korridor. Derudover foreslås en dagligvarebutik, placeret på hjørnet mellem Nordskellet og Højmarksvej, samt areal til offentlige formål i områdets etape 4.

Det har ikke været muligt at indarbejde rammeændringerne i forbindelse med Kommuneplan 2025 pga. timing af projektet og kommuneplanen proces. En ændring af rammernes udformning og placering som foreslået, kan derfor kun

ske med et kommuneplantillæg.

Forvaltningen har efter vedtagelsen af Kommuneplan 2025 opdaget, at der i restrummelighedsopgørelsen er byttet rundt på arealerne til rammerne, 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.B.25, i det beregningerne er lavet. Dette er yderligere beskrevet i bilag 1, der er vedlagt til denne sag.

Forvaltningen anbefaler, at dette justeres i forbindelse med Tematillæg for byudvikling, hvor det er politisk besluttet at der skal kigges på den samlede byudvikling i hele kommunen. Forvaltningen finder fortsat ingen saglige begrundelse, for at der netop i dette område frem for andre byudviklingsområder, skal gives mulighed for flere boligenheder i kommuneplanrammerne, end der er redegjort for i Kommuneplanen. Det samme gør sig gældende for ønsker om fravigelse af Kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser.

Nedenfor fremgår forvaltningens vurdering af Birch Ejendommens ønske om at øge det mulige boligantal med 126 boligenheder i de pågældende kommuneplanrammer.

#### **Resume af høringssvar til Kommuneplan 2025**

Birch Ejendomme fremsendte et høringssvar vedrørende forslag til ændringer i kommuneplanrammerne 1.06.B.23, 1.06.B.24 og 1.06.R.13, i forbindelse med den offentlige høring af kommuneplanen i 2025.

Af høringsbrevet fremgår det, at Birch Ejendomme ønsker, at ovennævnte kommuneplanrammer revideres, så der gives mulighed for at etablere flere boligenheder på arealerne. Konkret ønskes der tæt-lav boligbebyggelse i den sydlige ramme, mens området nord for ønskes anvendt til åben-lav boligbebyggelse.

Birch Ejendomme anfører i høringssvaret, at Kommuneplan 2025 ændrer de tidligere aftalte forudsætninger for udviklingen af boligområdet. Ifølge Birch Ejendomme matcher deres projekt en efterspørgsel, især blandt seniorer, enlige og unge familier. Birch Ejendommen har som argumentation medsendt deres egen markedsanalyse. Denne viser blandt andet, at 80 % af lejerne i deres ejendomme kommer fra Randers Kommune. Derudover fremføres det i markedsanalysen, at tæt-lav bebyggelse understøtter flyttekæder og et varieret boligudbud.

I markedsanalysen beskrives det også, at flere og flere efterspørger tæt-lav boliger som rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse.

Herudover foreslår Birch Ejendomme en grundstørrelse på minimum 250 m<sup>2</sup> pr. enhed, inklusiv andel af fælles friarealer for tæt-lav bebyggelse.

For åben lav bebyggelse foreslår Birch Ejendomme grundstørrelser på minimum 700 m<sup>2</sup> til traditionelle parcelhuse og minimum 500 m<sup>2</sup> for kompakthusgrunde.

I høringssvaret er der, ud over markedsanalysen, vedlagt skitseprojekt og landskabsanalyse, naturgrundlag, vandnotat, miljønotat og referenceprojekter. Høringssvaret er vedlagt, som bilag 2.

#### **Faktiske forhold**

Høringssvaret vedrører et område, der i Kommuneplanen er rammelagt til boligformål og rekreative formål.

I forbindelse med Lokalplan nr. 654, for den første etape (vedtaget den 2. marts 2020), blev der udarbejdet en helhedsplan for de i alt fire etaper nord for Nordskellet. Helhedsplanen er vedlagt som bilag 3.

Høringssvaret vedrører det, der svarer til etape 2 og 3 i området.

Helhedsplanen beskriver boligtyper og boligantal i etaperne. I planlægningen for den første etape blev der opført en større andel af tæt-lav boliger imod, at de kommende tre etaper skulle indeholde flere åben-lav boliger. Dette har dannet grundlag for den indledende dialog med Birch Ejendomme.

Etape 1 er fuldt udbygget (139 rækkehuse opført af Birch Ejendomme samt 31 parcelhuse). Restrummeligheden i Kommuneplan 2025 for etape 2 og 3 er følgende:

- Etape 2 - ramme 1.06.B.23: 102 boliger (åben-lav og maks. 30 % tæt-lav)
- Etape 3 - ramme 1.06.B.24: 42 boliger (åben-lav)

Birch Ejendomme ønsker følgende:

- Etape 2 - ramme 1.06.B.23: 190 boliger (tæt-lav)
- Etape 3 - ramme 1.06.B.24: 80 boliger (åben-lav)

Det er 126 flere boliger, end der er udlagt i Kommuneplan 2025.

Beregningsmetoden og fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse er besluttet i Kommuneplan 2025. For alle de kommuneplanlagte boligområder, der ikke er lokalplanlagt, er boligantal beregnet ud fra følgende:

*Rummeligheden for boliger beregnes ud fra arealets størrelse sammenholdt med en faktor på 70 % åben-lav og 30 % tæt-lav, herunder 5 åben-lav boliger pr. hektar og 20 tæt-lav boliger pr. hektar.*

Beregningsmodellen bygger på et studie af antallet af boliger i en lang række nyere boligområder i Randers Kommune, der både rummer åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse. Samtidig er der taget højde for, at håndtering af regnvand i stigende grad skal ske på terræn og inden for de enkelte rammeområder. Restrummeligheden i arealer, som er omfattet af helhedsplaner eller lignende, er estimeret ud fra disse.

### Restrummelighed

Ifølge planloven § 11a, stk. 7 kan kommunalbestyrelsen kun udlægge nye arealer til byzoner, hvis det kan dokumenteres, at der findes et behov, som overstiger restrummeligheden, i allerede eksisterende kommuneplanrammer. Det er en forudsætning, at der redegøres ved anvendelse af erhvervsministeriets fastlagte metode, jf. § 11a, stk. 13 i samme lov.

En ændret anvendelse, som forespurgt, vil medføre, at det bliver muligt at planlægge for flere boligheder, end der er redegjort for i Kommuneplan 2025.

Konsekvenserne ved at imødekomme Birch Ejendommens ønske er, at byrådet begrænser sine muligheder for fremtidig udvikling andre steder i Kommunen. I forbindelse med offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 2025 er der indsendt 17 forskellige ønsker om nye boligudlæg. Alle forslag er behandlet ens og er afvist ud fra en forudsætning om, at udviklingen i Flodbyen prioriteres højest i nærværende planperiode.

Som alternativ kan der omfordeles restrummelighed ved at tage en eksisterende boligramme ud eller reducere i rammen og udlægge arealet til potentiel fremtid byzone. Hvis det ansøgte projekt skal kunne realiseres, skal der udtages restrummelighed svarende til 126 boliger et andet sted i kommunen eller alternativt tage etape 4 ud (1.06.B.25). I nedenstående tabel ses rammer, som endnu ikke er lokalplanlagte. Disse rammer ville kunne bringes i spil til omfordeling. Såfremt en eksisterende ramme udtages, vil grundejer miste retten til at få udarbejdet lokalplan for arealet inden for den næste planperiode. En eventuel omfordeling af restrummelighed vil skulle ske i forbindelse med et tillæg til Kommuneplanen.

I Kommuneplan 2025 fremgår forvaltningens beregning for behov for fremtidig byvækst, samt opgørelse over restrummelighed i allerede eksisterende rammer. Det fremgår af Kommuneplanens retningslinje for byvækst, at der findes en begrænset restrummelighed, som endnu ikke er rammelagt. Det fremgår samtidig, at restrummeligheden forventes anvendt i forbindelse med den løbende realisering af Flodbyen. Derfor er der ikke nogen reel restrummelighed til at imødekomme de 126 ekstra boligheder, som ønskes indenfor den nuværende ramme. Hvorfor det vil betyde, at der skal tages udlæg ud i f.eks. Flodbyen, Langå eller et andet sted i kommunen for at imødekomme ønsket.

| Ramme                              | Restrummelighed | Status                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Højmarksvej etape 4<br>(1.06.B.25) | 150             | Udgør fjerde etape af området nord for Nordskellet og indgår i helhedsplanen for området. Rammerne for etape 2, 3 og 4 indeholder rækkefølgebestemmelser, så etape 4 først kan udbygges efter etape 2 og 3 er udbygget. |

|                                      |     |                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vest for Rosenholmvej<br>(1.08.B.13) | 180 | Rammen indeholder rækkefølgebestemmelser om, at området ikke kan udbygges, før der er sket en videreføring af Ringboulevarden. |
| Nord for Grønhøj<br>(3.01.B.11)      | 130 | Indledende dialog vedr. lokalplan pågår.                                                                                       |
| Nord for Åbrovej<br>(3.01.B.12)      | 138 | Ny ramme udelagt i Kommuneplan 2025.                                                                                           |

### Grundstørrelser

Kommuneplanen indeholder generelle rammer for grundstørrelser. Som udgangspunkt skal tæt-lav boligbebyggelse udstykkes med en grundstørrelse på minimum 500 m<sup>2</sup>. Dog kan der ved lokalplanlægning og en konkret vurdering, gives mulighed for mindre grundstørrelser. Dette er kun muligt, når de generelle rammer følges i forhold til bebyggelsesprocent for fællesarealer, så der sikres en bebyggelsesplan med kvalitet.

Parcelhusgrunde til åben-lav boligbebyggelse skal, ifølge kommuneplanens generelle rammer, være mellem 700-1400 m<sup>2</sup>. Dog gør forvaltningen opmærksom på, at der kan være lokale forhold, som eksempelvis et kuperet terræn, hvor det af hensyn til husenes placering, kan være nødvendigt at planlægge for grunde større end 700 m<sup>2</sup>.

### Samlet vurdering

Forvaltningen anbefaler ikke, at høringssvaret leder til ændringer af Kommuneplanen.

I vurderingen har forvaltningen lagt afgørende vægt på, at der allerede findes tilstrækkelig med byggemuligheder i allerede eksisterende kommuneplanrammer, som dækker den forventede fremtidige efterspørgsel.

Hertil har forvaltningen lagt vægt på, at byrådet tidligere har prioriteret andre udlæg af nye boliger andre steder i kommunen, hvorfor der ikke kan redegøres for yderligere fortætning af de pågældende kommuneplanrammer.

Forvaltning har hertil vurderet, at det bør fastholdes, at maks. 30 % af rammeområde 1.06.B.23 kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse jf. byrådets tidligere beslutning. Det er forvaltningens vurdering, at en fordeling på 30 % tæt-lav og 70 % åben-lav boligbebyggelse fordelt på areal, giver et differentieret boligområde. Fordelingen vurderes at give en boligsammensætning og arealfordeling, hvor der fortsat er plads til private haver og fælles opholdsarealer, stier, parkering osv. Det bemærkes i den sammenhæng, at Birch Ejendomme selv påpeger behovet for en blandet boligsammensætning, men samtidig fremstår projektforslaget opdelt, så tæt-lav og åben-lav bebyggelse placeres i hvert sit rammeområde – adskilt af en rekreativ ramme.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at hvis der udelukkende planlægges for tæt-lav boligbebyggelse i hele det ene rammeområde, med mulighed for at opføre 190 tæt-lav boligenheder, så vil området fremstå med manglende variation. Forvaltningen har i forbindelse med dialog med Birch Ejendomme opfordret til at variere områdets boligtyper i højere grad, eksempelvis ved at indføre klyngehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse el. lign., men dette er ikke imødekommet i tilstrækkelig grad. Igennem planlægningen kan ejerformer ikke bestemmes. Det er forvaltningens erfaring, at hvis Birch Ejendomme opfører projektet, som ønsket, vil der med al sandsynlighed blive tale om lejeboliger. Dertil skal forvaltningen bemærke, at der i etape 1 allerede findes 139 tæt-lav lejeboliger.

Kapaciteten på dagtilbudsområdet i distriktet beregnes ud fra boligprogrammet. Det seneste boligprogram tager udgangspunkt i den restrummelighed der er i området jf. de tidligere politiske beslutninger. Hvis der sker en væsentlig større udbygning af området omkring Nordskellet end planlagt i det nuværende boligprogram, så vil efterspørgslen efter dagtilbudspladser stige mere, end den nuværende kapacitetsanalyse viser. Dette vil have en betydning for kapaciteten og kan lede til et behov for etablering af en ny daginstitution og dermed få økonomiske konsekvenser for Randers Kommune.

Forvaltningen bemærker, at der i Birch Ejendommens markedsanalyse, udelukkende er undersøgt behovet for tæt-lav boligbebyggelse. Behovet er således ikke sammenholdt med behovet for parcelhuse. I løbet af 2 år var 28 ud af 31 parcelhusgrunde bebygget i etape 1. Forvaltningen vurderer dermed, at der potentielt fortsat vil være efterspørgsel på parcelhusgrunde i området.

Forvaltningen har ikke praksis for at afvige fra de generelle rammer i forhold til grundstørrelser forbindelse med lokalplanlægning. Af samme grund kan forvaltningen ikke anbefale at ændre i de politisk vedtagne generelle rammer for grundstørrelser.

Forvaltningen vurderer derfor samlet set, at ønsket ikke bør imødekommes i forbindelse med tematillægget for byudvikling.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

## **Bilag**

Slides til sag nr. 21 - EPU d. 29. januar 2026

Bilag 1 - Notat vedr. restrømmelighed, Nordskellet i Helsted

Bilag 2 - Høringssvar til forslag til Kommuneplan 2025 - Helsted med bilag

Bilag 3 - Helhedsplan fra Lokalplan nr. 654

Bilag 4 - Oversigt over tidligere beslutninger

Bilag 5 - Inhabilitetsvurdering - EPU-medlemmers deltagelse i arrangement

Bilag 6 - Inhabilitetsvurdering - kommuneplan 2025

Bilag 7 - Inhabilitetsvurdering - Jesper Gade

## Punkt 22: Introduktion til byggemodning

00.01.00-A00-40-25

### Resumé

*Forvaltningen introducerer til byggemodning.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at introduktionen tages til efterretning.

### Beslutning

Sagen udsættes til et kommende møde.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen introducerer til byggemodning.

### Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## Punkt 23: Koboltvej og Blyvej i O. Hornbæk, lokalplan 620, byggemodning og færdiggørelse - bevilling

05.01.02-P20-3-20

### Resumé

*I det byggemodnede område ved Koboltvej og Blyvej er alle grunde solgt og området skal nu færdiggøres med henblik på at overdrage arealerne til grundejerforeningen.*

*Med udgangspunkt i den oprindeligt projekterede byggemodning, har forvaltningen udarbejdet et projekt der indeholder færdiggørelsen af Koboltvej, færdiggørelsen af den sydlige side af Blyvej, samt et mindre fortovs- og stiforbindelsesprojekt på Overvænget ved tilslutningen til Titaniumvej.*

*Projektet indeholder et anlægsoverslag, og på baggrund af dette søges nu rådighedsbeløb, samt anlægsbevilling til gennemførelse af projektet, finansieret af restprovenuet fra grundsalget.*

*Udgifterne til byggemodningen har oversteget den oprindelige bevilling, og der søges derfor om bevilling til merforbruget.*

*Det forventes at færdiggørelsen kan udføres og arealerne overdrages til grundejerforeningen i 2026.*

### Indstilling

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

1. at der til færdiggørelsen af områderne ved Koboltvej og Blyvej, afsættes et rådighedsbeløb på 4,7 mio. kr. i 2026, finansieret af ramme til byggemodning, boligformål.
2. at der til færdiggørelsen af områderne ved Koboltvej og Blyvej, gives en anlægsbevilling på 4,7 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb.
3. at der til merforbruget på byggemodningen af områderne ved Koboltvej og Blyvej, afsættes et rådighedsbeløb på 3,131 mio. kr. i 2026, finansieret af ramme til byggemodning, boligformål.
4. at der til merforbruget på byggemodningen af områderne ved Koboltvej og Blyvej, gives en anlægsbevilling på 3,131 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb.

### Beslutning

Indstilles godkendt.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

Lokalplan 620 omfatter et areal på ca. 21 ha, der er udlagt til rekreative og boligformål i O. Hornbæk, hvoraf forvaltningen i denne etape har byggemodnet og solgt knap 30 grunde på Koboltvej og Blyvej, inklusive to storparceller til rækkehuse. Området er vist på kortbilaget, Bilag 1.

Da byggeriet er ved at være gennemført, ønskes det at igangsætte arbejdet med at færdiggøre byggemodningen, så den kan overdrages til grundejerforeningen.

Forvaltningen har derfor udarbejdet et projektforslag, med baggrund i det oprindelige byggemodningsprojekt, dog med tilpasninger til ændringer der er opstået i byggefasen. Færdiggørelsen omfatter anlæg af fortove, tilpasning af belysning, vejtræer, beplantning; tilpasning af terrænregulering og overkørsler på byggegrundene; tilpasninger med hensyn til vejafvanding, samt udbedring af eventuelle skader i området. Projektet omfatter rådgivning, anlægsarbejderne, samt det nødvendige tilsyn med disse.

Færdiggørelsen indeholder også anlægget af et manglende stykke fortov og fællessti på knap 40 meter, samt den nødvendige færdselsregulering og skiltning, i den nordvestlige ende af Overvænget, hvor den tilsluttes til Titaniumvej.

Der er udarbejdet et anlægsoverslag, og på baggrund af dette vil de samlede anlægsarbejder blive udbudt i første halvdel af 2026, og området forventes derefter klar til overdragelse til grundejerforeningen i anden halvdel af 2026.

Det bemærkes at de samlede udgifter til udførelsen af byggemodningen vedrørende lokalplan 620 har vist sig at overstige den oprindelige bevilling til formålet. Merforbruget skyldes blandt andet uforudset asfalt, der skulle opbrydes samt fund og bortskaffelse af slagger (forurenet jord) under udførelsen af byggemodningen.

## **Økonomi**

Der er udarbejdet et anlægsoverslag for projektet og inkl. rådgivning og tilsyn forventes udgifterne at blive 4,7 mio. kr.

Merforbruget på byggemodningen i forhold til den oprindelige bevilling udgør 3,131 mio. kr.

Der søges med sagen om rådighedsbeløb på i alt 7,831 mio. kr. i 2026, finansieret af ramme til byggemodning, boligformål, og anlægsbevillinger svarende til rådighedsbeløbene.

## **Bilag**

kortbilag 1 koboltvej blyvej

## Punkt 24: Drøftelse af studietur og eventuel deltagelse i byplandage

00.01.00-A00-40-25

### Resumé

*På erhvervs- og planudvalgsmødet den 8. januar besluttede udvalget at der på et kommende udvalgsmøde igen skulle drøftes afholdelse af studietur og eventuel deltagelse i byplanmødet.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at udvalget drøfter, hvorvidt der skal planlægges en studietur
2. at udvalget drøfter eventuel deltagelse på byplanmødet

### Beslutning

Udsættes til næste udvalgsmøde.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

#### Studietur

Udvalget skal med denne sag drøfte om de vil på studietur. Såfremt de ønsker at komme på studietur skal det drøftes hvorvidt studieturen skal være en endagstur, eller en tur med overnatning, samt hvad de faglige fokus skal være.

#### Deltagelse i byplanmødet

Byplanmødet finder sted 1. og 2. oktober i Rødovre. Der er for nuværende planlagt møde i både økonomiudvalget (2. budget) og erhvervs- og planudvalget den 1. oktober. Udvalget skal drøfte, om erhvervs- og planudvalgsmødet skal flyttes til den 30. september, således at de medlemmer af erhvervs- og planudvalget som ikke er medlem af økonomiudvalget, kan deltage i byplanmødet.

### Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## Punkt 25: Sagsstyringsliste pr. 19. januar

00.01.00-A00-34-25

### Resumé

*Orientering over forventede sager til erhvervs- og planudvalgsmødet den 5. marts 2026.*

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om forventede kommende sager tages til efterretning.

### Beslutning

Taget til efterretning.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet en oversigt over forventede sager til det næstkommende møde i udvalget. Dette sker med henblik på at give udvalget et bedre indblik i de kommende sager.

Der er pt. planlagt følgende sager til erhvervs- og planudvalgsmødet den 5. marts 2026.

|                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forslag til lokalplan 767 for Ladegården i Randers                                               |
| Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 738 for erhvervsområde ved Frederiksdalvej i Haslund |
| Årsberetning for Bevaringsudvalget                                                               |
| Forslag til lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej i Randers                                |
| Prioritering af lokalplaner                                                                      |
| Orientering om køb og salg i 2025                                                                |
| Status på udsatte boligområder 2025                                                              |
| Status på byggemodninger 2026                                                                    |

Forvaltningen gør opmærksom på, at der kan forekomme ændringer.

### Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

# Punkt 26: §11 sag - Forslag fra Anker Boje – Vedtagelse af ny Lokaplan (erstatning for Lokaplan 335) Ubebyggede arealer øst for Tjærbyvangsvej

00.01.00-G01-9-26

## Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

## Beslutning

Udvalget besluttede, at sagen udsættes til udvalgmødet i april med henblik på, at behandlingen kan ske samtidig med, at udvalget beslutter principper for forvaltningens sagsbehandling af ønsker til nye lokalplaner.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## Sagsfremstilling

*Anker Boje, Østbroen, har i mail af d. 20. januar 2026 fremsendt følgende:*

*Anker Boje, Østbroen, indstiller hermed en §11 sag til Erhverv og Planudvalgets behandling*

*Indstiller at Erhvervs- og Planudvalget:*

- 1. Bemyndiger forvaltningen til at gennemgå og fagligt vurdere den fremsendte ansøgning om ny lokalplan samt det tilhørende lokalplansforslag.*
- 2. Bemyndiger forvaltningen til at fremlægge et samlet lokalplansforslag for Erhvervs- og Planudvalget på mødet den 5. marts 2026 med henblik på at kunne sende det i offentlig høring på et efterfølgende tidspunkt.*

*EB Invest Randers ApS har den 18. december 2025 fremsendt ansøgning om vedtagelse af en ny lokalplan, som delvist skal erstatte Lokaplan 335 for ubebyggede arealer øst for Tjærbyvangsvej i Dronningborg.*

*Ansøgningen indeholder et udstykningsforslag samt et lokalplansforslag udarbejdet af ansøger og ansøgers rådgiver Geopartner. Forslaget omfatter etablering af ca. 40 parcelhusgrunde med tilhørende fælles opholdsarealer og stiforbindelser, der kobler området til eksisterende stinet i de omkringliggende lokalplanområder.*

*Det fremsendte lokalplansforslag bygger videre på de samme byggeretslige principper for parcelhusene i området, som tidligere var aftalt mellem udstykker og forvaltningen i forbindelse med det forkastede lokalplansforslag 742. Forslaget viderefører dermed principper for grundstørrelser, bebyggelsesprocent, veje, stier og terrænplacering, som tidligere blev drøftet og aftalt.*

*Udvalget skal være opmærksom på, at det forkastede lokalplansforslag 742 tidligere blev fagligt indstillet til godkendelse af forvaltningen, og at de lokalplansbestemmelser, som regulerede parcelhusgrundene, er videreført uændret i det nye lokalplansforslag.*

*Lokalplansforslaget er justeret for at imødekomme tidligere rejste bemærkninger i forbindelse med lokalplansforslaget 742 vedrørende blandt andet:*

- Afstand til Tjærbyvangsvej*
- Udsigtsforhold*
- Afstande til naboskel*
- Antal boliger*
- Nyt kortbilag og delområder*

*Adgangsvej fra Tjærbyvangsvej fastholdes i overensstemmelse med tidligere aftalt løsning.*

*Et supplerende notat fra ansøger dateret 20. december 2025 redegør for, at lokalplansforslaget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen og Randers Kommunes arkitekturpolitik, samt at det følger principperne fra omkringliggende lokalplaner (335, 506, 557 og 704).*

*Forvaltningen har endnu ikke foretaget en faglig vurdering af ansøgningen og lokalplansforslaget.*

*Med denne sag anmodes derfor Erhvervs- og Planudvalget om at bemyndige forvaltningen til at:*

- *Gennemgå og vurdere ansøgning og lokalplansforslaget fagligt*
- *Udarbejde et samlet forslag til udvalget og fremlægge lokalplansforslaget på mødet den 5. marts 2026, med henblik på at kunne sende det i 4 ugers offentlig høring efterfølgende.*

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

## **Bilag**

Ansøgning om vedtagelse af ny lokalplan

Notat lokalplansforslag xxx i overensstemmelse med kommuneplan og arkitekturpolitikken

**Punkt 27: Lukket: Belgiervej i Drastrup, lokalplan 531, etape 2,  
byggemodning - bevilling**

13.06.04-G00-1-25

## **Punkt 28: Lukket: Salg af fast ejendom**

82.02.00-Ø54-1-25

## **Punkt 29: Lukket: Køb af fast ejendom**

82.01.00-Ø54-5-25

## **Punkt 30: Lukket: Overtagelse af bygninger**

01.00.05-P20-5-25

## **Punkt 31: Forvaltningen og formanden orienterer**

00.01.00-G01-49-23

### **Beslutning**

Intet særskilt at berette.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

## **Punkt 32: Digital underskrift for tilstedeværelse**

00.01.00-G01-49-23

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at der underskrives digitalt for tilstedeværelse på mødet.

### **Beslutning**

Godkendt.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.