

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 30-04-2020

Mødedato Torsdag d. 30. april 2020 kl. 16:00

Mødested Skypemøde

Indholdsfortegnelse

Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers - 2020.....	3
Medlemskab af Gudenåsamarbejdet.....	5
Samarbejde med developer om opførelse af randrusianske bygninger i Kina.....	7
Opsamling på potentiale vurdering og workshop.....	9
Forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet - godkendelse med henblik på høring.....	13
Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Justering af generelle mål og retningslinjer for detailhandel. Endelig vedtagelse.....	17
Lokalplan 687 - Boliger og erhverv ved Rosenørnsgade i Randers. Endelig vedtagelse.....	20
Lokalplan 698 - Etageboliger på Havrevej/Hvedevej. Endelig vedtagelse.....	22
Lokalplan 708 - Centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard. Endelig vedtagelse.....	24
Lukket.....	26
Lokalplan 711 for Mejlby Varmeværk og Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse.....	27
Igangsætning af planlægning for dagligvarebutik ved Gl. Grenåvej, Drastrup.....	29
Ansøgning om ny lokalplanlægning for dele af Sporbyen.....	33
Lukket.....	37
Lukket.....	38
Godkendelse af 24 almene boliger på Vidarsvej.....	39
Godkendelse af anskaffelsessummen for 72 almene familieboliger i Sporbyen.....	42
Regnskab 2019 og overførsel af uforbrugte bevillinger til 2020 – udviklingsudvalget.....	45
Sagsstyringsliste pr. 24. april 2020.....	48
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 30. april 2020.....	49

Punkt 44: Samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers - 2020

24.00.00-A00-2-20

Resume

Randers Kommunes basale erhvervsvejledning har i perioden 2014-2019 været placeret hos Erhverv Randers.

Den nye organisering og effektivisering af erhvervsfremme i Danmark qua lov om erhvervsfremme er implementeret i 2019. Randers Kommune har valgt at bibeholde det økonomiske tilskud til Erhverv Randers på samme niveau som før reformen af erhvervsfremmesystemet.

Forvaltningen anbefaler, at man indgår en ét-årig aftale med Erhverv Randers, hvor fokus vil være på at bidrage konstruktivt til virkeliggørelsen af kommunens erhvervspolitik. Ikke mindst at få udført så mange givtige lokale 1:1-vejledninger af iværksættere og virksomheder i Randers Kommune som muligt i 2020.

Endvidere bilægges en redegørelse fra Erhverv Randers på status omkring arbejde med at etablere Business Randers.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udkast til samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og Erhverv Randers 2020 tiltrædes,
2. at redegørelsen fra Erhverv Randers vedrørende etablering af Business Randers tages til efterretning og
3. at Randers Kommunes støtte til Erhverv Randers/Business Randers i 2021 og frem oversendes til budgetforhandlingerne.

Beslutning

1.-3. at godkendt.

Udvalget noterer sig, at man har etableret et erhvervsforum, og ser frem til et tættere samarbejde mellem erhvervslivets foreninger.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.
Jens Enevold Kristensen fra Erhverv Randers deltog indledningsvist som gæst.

Sagsfremstilling

Randers Kommunes basale erhvervsvejledning har i perioden 2014-2019 været placeret hos Erhverv Randers.

Den nye organisering og effektivisering af erhvervsfremme i DK qua lov om erhvervsfremme har til formål at få en stor del af den lokale 1:1- erhvervsvejledning varetaget af den digitale platform: Virksomhedsguiden.dk samt de nye regionale erhvervshuse.

Set i lyset af at en betragtelig del af den lokale erhvervsfremme fra 1/1 2019 til dels skulle varetages af en ny digital platform, (som først skal modnes) og til dels skulle varetages af de nye regionale erhvervshuse - har Randers Kommune valgt at bibeholde det økonomiske tilskud til Erhverv Randers på nogenlunde samme niveau som før reformen af erhvervsfremmesystemet.

Der pågår til stadighed også en dialog med Erhverv Randers og andre interessenter om deres muligheder, behov og vilje til at indgå i en samlende organisation: Business Randers. Dette med henblik på at imødekomme et fremtidigt ønskværdigt serviceniveau for den lokale erhvervsfremme og udnytte mulige synergieffekter via relaterede indsatser, der leveres af andre interessenter. Selvom Business Randers ikke pt. er realiseret kan der arbejdes på at etablere et mere uformelt samarbejdsorgan, hvor kræfterne samles om at koordinere og sammen udvikle nye tiltag for en positiv udvikling af erhverv (herunder detail) og turisme i Randers kommune (se bilag).

I relation til styrkelse af netop synergieffekter via relaterede indsatser - er der også etableret et Erhvervsforum, hvor Erhverv Randers sammen med Jobcenter Erhverv og Erhverv & Bosætning deltager.

Hvis et Business Randers bliver en realitet i løbet af 2020, overgår samarbejdsaftalen og pladsen i Erhvervsforum blot fra Erhverv Randers til Business Randers - hvilket også ses af samarbejdsaftalen, der er vedlagt som bilag.

I samarbejdsaftalen for 2020 beskrives de indsatser, som skal prioriteres og løses helt eller delvist af Erhverv Randers:

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

I aftalen fremgår det, at Erhverv Randers fortsat skal være placeret i Business Park Randers.

Den samlede nettohusleje udgør 761.000 kr. i 2020 og dækker over husleje, receptionsservice, alarmer, adgang til netværk, faciliteter m.m.

Økonomi

Samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Erhverv Randers, gældende for 2020, beløber sig til 3,2 mio. kr. og holder sig inden for rammen af allerede eksisterende bevillinger. Det bemærkes, at bevillingerne består af 2,5 mio. kr. fra budget 2020 og frem samt 700.000 givet som en engangsbevilling i 2020 fra erhvervsudviklingspuljen 2019.

Byrådet gav engangsbevillingen den 9. december 2019 (bilagt). Det blev samtidig besluttet, at en videre finansiering for 2021 og frem vil blive drøftet i forbindelse med budgetlægningen for 2021.

I aftalen ligger som forudsætning, at Erhverv Randers har til huse i Business Park Randers, og at nettohuslejen med brug af lokale services beløber sig til 761.000 kr.

Bilag

Samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Erhverv Randers 01012020-31122020

Dagsordenspunkt Ekstraordinært tilskud til Business Randers behandlet på mødet 9. december 2019.docx

status på business randers pr. 13.4.2020.docx

Punkt 45: Medlemskab af Gudenåsamrådet

24.05.00-A00-1-20

Resume

Randers Kommune har siden 2016 været medlem af Gudenåsamrådet. Gudenåsamrådet er et samarbejde på tværs af de 7 Gudenåkommuner om realisering af Gudenåens vækst- og oplevelsespotentiale. Økonomiudvalget gav på udvalgsrådet d. 24. august 2015 en 4-årig bevilling til medlemskabet, der udløb i 2019.

Udvalget anmodes her om bevilling af 250.000 kr. fra erhvervspuljen til medlemskabet i 2020.

Forvaltningen anmoder herudover om, at ønsket om medlemskab for 2021 og frem oversendes til budgetforhandlingerne, således at medlemskabet gøres permanent.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget fra erhvervsudviklingspuljen bevilliger 250.000 kr. til medlemskab af Gudenåsamrådet i 2020,
2. at udvalget oversender ønsket om permanent medlemskab for 2021 og frem til budgetforhandlingerne.

Beslutning

1.-2. at godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Baggrund

Gudenåsamrådet er et udvalg under Gudenåkomiteen. Hvor Gudenåkomiteen forholder sig til fælles miljø- og naturproblemstillinger i relation til Gudenåen og dens 7 kommuner, så har Gudenåsamrådet fokus på at styrke og realisere Gudenåens vækst- og turismepotentialet i et tæt og koordineret samarbejde mellem de 7 Gudenå-kommuner.

De overordnede og altoverskyggende formål for Gudenåsamrådet er at øge tilgængelighed og synlighed af de oplevelsesmuligheder som Gudenåen tilbyder borgere, gæster og turister. Gudenåsamrådets sekretariats opgave er dels at understøtte den enkelte kommunes indsatser i forhold til Gudenåen og dels at binde disse indsatser sammen, så der skabes værdi på tværs af Gudenåens kommuner.

Gudenåsamrådet er forankret i et borgmesterforum, der understøttes af et tilsvarende direktørforum. Det betyder, at der arbejdes på tværs af forvaltninger og fagområder i kommunerne. Samarbejdet inkluderer også eksterne parter såsom VisitAarhus, Naturstyrelsen og Aage V. Jensens Fonde.

Resultater fra 2016-2020

Gudenåsamrådet har i de forgange 4 år gennemført en række aktiviteter med det formål at bidrage til realisering af Gudenåens vækst- og turismepotentiale.

Gudenåsamrådet har bl.a. i 2017 fået opsat 3-fløjsskiltet på Justesens Plæne, der hjælper med at binde Træksti, cykelruter og kanosejlsdammen sammen med Naturpark Randers Fjord, Gudenåengene og byen. Herudover har samarbejdet i 2017 fået opsat skilte på alle broer over Gudenåen, hvor der angives afstand til Randers Bro, til næste sted, hvor man kan gå i land og til offentlige teltpladser. Gudenåsamrådet har tilmed bidraget til en grundig kortlægning af Gudenåens stier og faciliteter i 2019-20.

Endelig har samarbejdet søgt 250.000 kr. hjem fra Region Midtjylland til et podcast-projekt, som både Museum Østjylland, Randers Bibliotek og Randers Kommune er en del af. Podcasten hedder "Åsteder - fortællinger fra Gudenåen", og har i alt 11 afsnit, hvoraf de to er fra Randers kommune. Afsnittene udkommer i april og maj 2020 og kan findes på e-reolen.

Hertil kommer følgende markedsføring- og formidlingsindsatser:

- Udgivelse og distribution af 10.000 trykte kortsæt over Gudenå og Randers fjord
- Udvikling og drift af det digitale kort oplevgudenaa.dk i samarbejde med en lang række fagpersoner fra forvaltningerne - med henblik på det smidigste og mest korrekte datagrundlag
- Opgradering af formidlingen af Trækstien på baggrund af den store brugerinteresse på kommunernes egne hjemmesider, på oplevgudenaa.dk, på papirkort og på sociale medier

Aktiviteter i 2020

For 2020 er der bl.a. planlagt følgende aktivitet med fokus på Randers i Gudenåsamarbejdet: Randers, Kommune, Museum Østjylland og Randers Bibliotek deltager i et projektsamarbejde om at formidle Gudenåens kulturhistorier.

I en anden boldgade, kommer Gudenåsamarbejdet til at opsætte skilte ved alle banegårde ved Gudenåen, herunder Randers St. og Langå St. med det formål at binde offentlig og rekreativ infrastruktur sammen.

Et tredje fokusområde bliver udviklingen af en ny formidlingsplatform om Gudenåen, hvor historier, events og begivenheder kan markedsføres af VisitAarhus.

Endelig kommer Gudenåsamarbejdet til at understøtte arbejdet med at etablere en Gudenåsti samt realisering af Randers Regnskovs projekt Tidsrejsen.

Økonomi

Det årlige budget for Gudenåsamarbejdet vil fortsat se således ud for 2020:

Gudenåsamarbejde - netværksmodel	
Lønudgifter mm.	650.000
Møder, netværksarrangementer, studietur	50.000
"Foldere, kort og andet enkelt materiale"	75.000
Diverse	75.000
Bidrag til Business Region Aarhus (BRA)	200.000
I alt	1.100.000

Prisen for medlemskab af Gudenåsamarbejdet er udmøntet i en fordelingsnøgle, der er godkendt af de 7 Gudenåkommuner. Randers Kommune tilhører her, sammen med Silkeborg Kommune, kategori 1, der er defineret ved "Mange indbyggere og Gudenåen har stor betydning". Kategori 1 medlemmer står for et årligt bidrag på 250.000 kr. pr. kommune.

Medlemskabet for 2020 foreslås bevilliget fra erhvervsudviklingspuljen 2020, hvor der forud for dagens møde rester ca. 1.750.000 kr. Medlemskabet foreslås gjort permanent og oversendt til budgetforhandlingerne.

Punkt 46: Samarbejde med developer om opførelse af randrusianske bygninger i Kina

24.05.10-G01-3-19

Resume

Randers Kommune underskrev d. 23. september 2019 aftale med det kinesiske developer konsortium, FANS, om opførelse af randrusianske temabyer forskellige steder i Kina.

Danske medier har efterfølgende vist interesse for projektet, og det afstedkom en interesse fra Nordisk Film om at producere en dokumentar, som skal følge projektet.

Randers Kommune er efterfølgende blevet kontaktet af en række danske kommuner, som har vist interesse for projektet.

På baggrund af interessen fra Nordisk film og en række danske kommuner anmodes udviklingsudvalget om 0,5 mio. kr. om året i to år fra erhvervs- og udviklingspuljen til at sikre autencitet i de randrusianske temabyer, koordinering med danske kommuner og bistand til Nordisk Films produktion.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der beviliges 1 mio. kr. over to år til at understøttelse af opførelse af randrusianske temabyer og dokumentarfilmproduktion,
2. at beløbet finansieres via Erhvervsudviklingspuljen med 0,5 mio. kr. i 2020 og 2021,
3. at der samarbejdes med Nordisk Film iht. sagsfremstillingen.

Beslutning

- 1.-2. at godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Frank Nørgaard.
3. at godkendt

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Aktiviteter i Kina

Der er for nuværende projekteret med 6 temabyer i Kina. Temabyerne skal opføres i Huainan, Yangzhou, Xingtai, Anqing, Hengyang og Zaozhuang.

FANS har underskrevet kontrakt med regeringerne i Huainan og Yangzhou. Temabyerne her er derfor sikret at blive opført. I Huainan er projektsummen ukendt mens den i Yangzhou er på 0,5 mia. kr. FANS skulle have skrevet under med regeringen i Xingtai, men det er blevet forsinket grundet udbruddet af coronavirus. Her er projektsummen på 1,2 mia. kr.

FANS arbejder pt. på projekteringen af yderligere 3 temabyer i Kina.

Randers Kommune har i følge kontrakten med FANS råderet over en del af Det Gamle Rådhus, der opføres i alle temabyerne. Her er tanken, at der skal udvikles en udstilling, der skal skabe brobygningen mellem randrusianske borgere og virksomheder og dermed facilitere et kulturmøde.

Øvrige kommuner

En række danske kommuner har vist interesse for at deltage i indsatsen. Flere af kommunerne har konkret interesse i at få egne bygninger med i opførelse af temabyerne.

Der har derfor i december 2019 været afholdt et møde i Randers mellem alle de interesserede kommuner, turismeaktører og erhvervshuse. På mødet drøftede kredsen muligheden for og perspektiverne i at etablere et kommunenetværk med det formål at koordinere forespørgsler fra og kommunikation med FANS. På mødet

aftaltes det, at Randers Kommune sekretariatsbetjener netværket. Randers Kommune vil fungere som gate keeper for kommunikationen mellem en række danske kommuner og FANS.

Nordisk Film

I kølvandet på mediedækningen af Randers Kommunes samarbejde med FANS om opførelse af randrusianske temabyer blev Randers Kommune kontaktet af Nordisk Film, som ønsker at lave en dokumentarserie, der følger opførelsen af disse.

Nordisk Film har efterfølgende solgt dokumentaren til DR2, som planlægger at sende 4 programmer i alt. Vinklen på disse programmer er kulturmødet, og en undren over det ukendte indhold i Randers, som kineserne finder interessant.

Forvaltningen har afholdt indledende møder med Nordisk Film, og Nordisk Film deltog og optog til et møde med andre danske kommuner i december 2019. Forvaltningen finder Nordisk Films produktion interessant, og det vurderes, at kunne have en positiv effekt på branding af Randers.

Som følge af Nordisk Film interesse for projektet, er det forvaltningens vurdering, at det fulde potentiale for branding af Randers bedst imødekommes ved at være mest muligt repræsenteret ved centrale begivenheder i opførelsen af temabyerne.

Det vurderes derfor, at det et par gange om året vil være behov for, at en delegation fra Randers Kommune rejser til Kina. Nordisk Film vil således følge forvaltningen de næste 15 måneder. Primært i situationer relateret til Kina-samarbejdet, men formentligt også ved borgermøder og lignende. Randers Kommune har ingen indflydelse på det redaktionelle indhold, hvorfor vi ikke kan garantere hvorledes vinklen og historien fremstilles i de færdige dokumentarprogrammer.

Løbende koordinering med FANS

Samarbejdet med FANS har hidtil foregået via lokal mellemmand i firmaet LEEMAIN. LEEMAIN har via sine aktiviteter i både Kina og Danmark oprindeligt foranlediget kontakten mellem Randers Kommune og FANS. LEEMAIN er bekendt med den kinesiske forretningskultur og sprog. Denne funktion har hidtil været varetaget uden økonomiske omkostninger for Randers Kommune. LEEMAIN er også i dialog med developper om at udvikle lifestylecentre, hvor der skal præsenteres dansk knowhow indenfor bl.a. byggeri og uddannelse.

I kontakten med FANS er temabyerne kun forpligtet til at opføre en kopi af Det Gamle Rådhus. Skal der sikres yderligere Randers elementer i temabyerne, er det nødvendigt med en mere direkte koordinering mellem FANS og Randers Kommune. Her er det anbefalet af LEEMAIN, at Randers Kommune forlods får identificeret bygninger og tegninger, der kan understøtte randersindholdet i de kinesiske temabyer, som kan præsenteres lokalt på byggemøder.

Forvaltningen har undersøgt mulighederne for hvordan dette løses og anbefaler, at Randers Kommune køber denne ydelse lokalt. Dette sker for at sikre, at der kommer mest muligt randersindhold i de kommende temabyer. Forvaltningen anbefaler, at man etablerer en toårig indsats.

Budget for Randers' indsats i Kina

Aktivitet	Udgift
Lokal konsulentbistand i Kina i to år	500.000
Rejseaktiviteter til Kina inkl. Kost og logi (tentativt 2 gange årligt)	75.000
Arkitekttegninger af Randers bygninger	100.000
Randers udstilling i Rådhuset	250.000
Facilitering af netværk og mødeaktivitet i Danmark	75.000
Total	1.000.000

Økonomi

Det foreslås, at beløbet finansieres med 500.000 kr. fra erhvervs- og udviklingspuljen i henholdsvis 2020 og 2021. Forud for dagens møde resterer der ca. 1.750.000 i puljen for 2020, mens der i 2021 budgetteres med 2,1 mio. kr..

Bilag

Kort over placeringen af temabyer

Punkt 47: Opsamling på potentiale vurdering og workshop

01.00.05-G01-2-19

Resume

For at kvalificere den fremtidige planlægning har forvaltningen fået udarbejdet en potentiale vurdering af Randers Kommune som en del af arbejdet med Kommuneplan21.

Potentiale vurderingen giver indsigt i, hvilke bosætningspotentialer byen og kommunen har.

Forvaltningen har d. 27. februar 2020 afholdt temamøde for byrådet med emnet bosætning og strategisk udvikling af by og land.

På mødet blev resultater fra potentiale vurdering af Randers Kommune præsenteret af virksomheden Exometric og omsat til kortlægning af kommunen på en efterfølgende workshop.

Byrådets input og kortlægning vil indgå i revision af kommuneplan21, og potentiale vurderingen vil danne grundlag for en bosætningsstrategi.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at input og kortlægning fra workshop danner grundlag for revision af kommuneplan21's emne strategisk udvikling af by og land,
2. at potentiale vurderingen vedtages som grundlag for revision af kommuneplan21 og bosætningsstrategi,
3. at arbejdet med en bosætningsstrategi igangsættes.

Beslutning

Udviklingsudvalget lægger vægt på, at workshoppens inputs inddrages i det videre arbejde sammen med en række andre forhold.

1. at godkendt med 5 stemmer for. Lars Søgaard og Frank Nørgaard undlader.
- 2.-3. at godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

For at kvalificere den fremtidige planlægning har forvaltningen fået udarbejdet en potentiale vurdering af Randers Kommune som en del af arbejdet med Kommuneplan21. Potentiale vurderingen giver indsigt i, hvilke bosætningspotentialer byen og kommunen har.

Forvaltningen har d. 27. februar 2020 afholdt temamøde for byrådet med emnet bosætning og strategisk udvikling af by og land.

På mødet blev resultater fra potentiale vurdering af Randers Kommune præsenteret af virksomheden Exometric og omsat til kortlægning af kommunen på en efterfølgende workshop.

Byrådets input og kortlægning vil indgå i revision af kommuneplan21, og potentiale vurderingen vil danne grundlag for en bosætningsstrategi.

Potentiale vurdering

Potentiale vurderingen er udarbejdet i 3 faser:

1. Potentialeanalyse for Randers Kommune som helhed
2. Potentialeanalyse på områdeniveau

3. Byfortælling

Formålet har været at skabe et solidt databaseret beslutningsgrundlag, for den fremtidige planlægning af kommunen. Potentiale vurderingen (bilag 1) giver et billede af, hvilke målgrupper, der internt flytter, hvilke målgrupper der kommer eksternt fra, samt hvilke målgrupper, der potentielt kan tiltrækkes flere af. Den fremtidige efterspørgsel sammenholdes med det nuværende udbud og danner baggrund for den strategiske udvikling af kommunen.

Analysen afdækker dynamikken i boligmarkedet med udgangspunkt i de udvalgte områder, samtidig med at den giver et billede af det enkelte områdes potentielle udvikling baseret på efterspørgsel og holdning til by/område. Den belyser ligeledes områdernes attraktion i forhold til hinanden.

Potentiale vurderingen har påvist et væsentligt potentiale på 2.358 boliger i et 5 års perspektiv - Altså 470 boliger om året. Analysen viser også at der kan være et ekstra potentiale blandt de adspurgte, der i første omgang ikke har Randers Kommune som "top of mind", når de skal søge kommune ved næste flytning. 44% svarer at de helt sikkert/måske alligevel vil overveje Randers Kommune. Det giver en mulighed for at øge interessen ved at være bevidst om udbuddet på markedet.

75% af alle flytninger i Randers Kommune er interne. Derfor er det, ud over at øge tiltrækningen, lige så vigtigt at, at borgerne ikke flytter ud af kommunen for at få et bedre produkt. En kombination af den korrekte bolig (type, ejerform, størrelse mm.) og det område, hvor boligen ligger kan være afgørende.

Velfunderede husejere og provinsliv er de to markante målgrupper i Randers Kommune. Målgrupperne har vidt forskellige behov og præferencer - En af anbefalingerne fra potentiale vurderingen er derfor, at undgå gennemsnitsbetragtninger samt at bygge direkte til målgruppernes ønsker og behov.

Analysen viser også, at en større del af de borgere, der er flyttevillige for nu er bosat i en villa og søger mod etageboliger med mindre vedligehold. En anbefaling er derfor at begrænse antallet af nye villaområder for at undgå udtømming og sikre flyttekæden på markedet.

I den fremtidige planlægning skal et fokus være at differentiere områderne fra hinanden og bruge visionerne forskelligt, så kommunens egne og steder adskiller sig fra hinanden.

De forskellige områder og projekter skal prioriteres, og en anbefaling fra analysen er at udarbejde en rækkefølgeplan for udviklingen.

Forvaltningen har udarbejdet en opsamling på potentiale vurderingen. (Bilag 2)

Opsummering på workshop

Workshoppen har givet forvaltningen et godt afsæt for at kvalificere planlægningen og udarbejdelsen af kommuneplan21. Der er et ønske om at udvikle byerne og bruge de stedsbundne kvaliteter til at udfolde byens- og kommunens potentialer. Der skal være diversitet og forskellighed i områdernes profiler med fokus på natur og forbindelser. Det er også væsentligt at prioritere en rækkefølge i planlægningen. Ord som nært, trygt og natur gik igen gennem præsentationerne af de seks områder.

Visionen "Bæredygtig by" har været gennemgående i de områder, potentiale vurderingen har belyst.

Kortlægning

For at differentiere områderne fra hinanden, har forvaltningen via bl.a. landskabsanalyser udarbejdet en identitetsopdeling af kommunen. Det er den opdeling, der dannede grundlag for kortlægning på workshop. Fjordbyer - Landbrugslandet - Skov- og sølandskabet - Ådalen - Forstæderne og By.

I Randers Kommune har de forskellige egne særlige kvaliteter og identiteter. Områderne i kommunen kan spille forskellige roller i udviklingen af Randers Kommune. Kommunen er delt op i seks forskellige områder, der har hver sit særpræg. Inddelingen bygger på områdernes særlige identiteter og iboende kvaliteter. For hvert område skal der arbejdes på at understøtte områdernes forskellighed og profilering, så hvert område kan tiltrække og dække forskellige behov og målgrupper.

Forvaltningen vil i kommuneplan21 udarbejde et forslag til ny grøn struktur, der strategisk binder de seks områder sammen og sikrer adgang til naturoplevelser.

Opsummering på de seks områder (bilag 3)

Fjordbyer:

Randers fjord har stor rekreativ værdi, og potentialet for adgang til fjorden bør indfris. De nedre byer og øvrige landsbyer skal beskrives - og der skal gøres en indsats for at bevare det nuværende miljø. Området ligger ikke op til etablering af nye boligområder men boliger til ældre kan samles i enkelte landsbyer, så borgernes tilhørsforhold bevares. Der skal være rekreativ sammenhæng mellem landsbyerne. Der blev pointeret et ønske om at etablere flere sommerhuse i området omkring Udbyhøj samt mulighed for ferieboliger på havnen i Udbyhøj.

De rekreative områder langs fjorden skal understøtte bosætningen i Randers Kommune og der ønskes rekreativ stiforbindelse fra Randers til Udbyhøj.

Landbrugsland:

Området har mange kvaliteter: Det åbne land, plads til produktion, gammel kulturhistorie fx Hvidsten, plantager og hede. Der er mangel på naturoplevelser generelt. Fred og ro er en kvalitet.

Mange målgrupper bor ikke i landbrugsland og området skal heller ikke markedsføres til at tiltrække mange forskellige målgrupper. "Livet på landet" og "hygge og komfort" er centrale målgrupper i alle byer i landbrugsland.

Der mangler rekreative oplevelser i området og natur omkring byerne. Der skal etableres nære naturoplevelser omkring byerne. Og der skal skabes netværk mellem byerne med grønne forbindelser, f.eks. fra Kastbjerg Ådal og ind i landbrugsland.

Udvikling skal understøttes ved at tilbyde et varieret boligudbud der fordrer tiltrækning af forskellige målgrupper. Ikke alle byer skal vækste meget, men i ligeså høj grad skal udvikling understøtte de eksisterende kvaliteter og livet i de mindre byer, så nuværende borgere fortsat har mulighed for at blive boende i deres lokalområde (generelt mere tæt-lav, så der er flow i udviklingen).

Sø- og skovlandskabet:

Kortlægningen tog udgangspunkt i de landskabelige kvaliteter og gruppen foreslår, at landskabets oprindelse fra istiden skal bruges til at sælge området. Området kan benævnes 'Istidslandskabet'.

Der er forslag om at udvikle byerne ud fra visionen "Bæredygtige byer" og der er et obs på, at Øster Bjerregrav har skole, er godt placeret i forhold til hovedinfrastruktur og har et foreningsliv.

Gruppen har arbejdet med ideer omkring outdoor og outdooriværksætteri samt rewilding. Idrætsfaciliteter binder byerne sammen i et netværk.

Der er fokus på, at området bevarer sit særpræg og naturoplevelser bindes sammen og styrkes af stisystemer. Ved udvikling skal et obs være på omdannelse af eksisterende bygningsmasse.

Ådalen:

Bæredygtighed, natur og klima samt det gode liv i landsbyen var omdrejningspunkter for arbejdet med Ådalen. Der er et obs på flyttekæder, da flere ældre fra Langå potentielt ønsker en mindre bolig - Hvilket vil frigive villaer, som nye familier kan flytte ind i.

Gudenåens potentialer skal udnyttes. Både i forhold til tiltrækning af borgere, men også i forbindelse med klimaindsatsen. Der kan findes en balance mellem landbrug og natur.

Der er et obs på bedre forhold på cykelstien mellem Stevnstrup og Randers langs Gudenåen og også på stykket fra Jebjerg til Langå - særligt ift. børn på vej i skole.

Forstæderne:

Der var et stort fokus på natur som driver for udviklingen af forstæderne.

i kortlægningen var der et obs på målgruppers flyttemønstre - Flere byer har mindre tilflytning og er beboet af borgere, der har boet der hele livet. Assentoft er attraktiv for tilflytning og der bør være et obs på cykelstier til skole og til Randers.

Erhvervsrettede aktiviteter findes i Sdr. Borup og når Munkdrup udbygges skal der være et obs på kapacitet af skoler og daginstitutioner.

By:

Det er vigtigt, at dele Randers op i mindre delområder, hvor hvert område har sit eget særkende.

Randers har et stærkt kulturliv, som skal fastholdes og ved udvikling er det vigtigt at bygge på områdernes historiske kvaliteter. Det særlige ved Randers er, at naturen kommer helt ind i byen - Det er vigtigt at arbejde for broer over Gudenåen/fjorden samtidig med at den kollektive trafik styrkes. Der skal være sammenhæng mellem togstation og busterminalen.

Der er et obs på at der er brug for rækkefølge i planlægningen, så alt ikke igangsættes på én gang. Den gode fortælling om Randers kan være udmøntet i den centrale beliggenhed - Den effektive by med blandede boliger.

Revision af Kommuneplan21:

Forvaltningen vil nu indarbejde identitetsopdelingen af Randers kommune i revision af kommuneplan21 og input fra workshoppen vil danne grundlag for beskrivelsen af områderne, og dermed fortællingen om Randers. Kortlægningen - særligt med fokus på målgrupper og typologier vil danne grundlag for revision af rammeudlæg herunder en stillingtagen til vækstretninger for kommunen som helhed.

Bosætningsstrategi

Potentiale vurderingen påviser et stort potentiale for bosætning ved at få kendskabet til Randers som tilflytterkommune øget. Randers skal "larme" mere og lave en stærkere bosætningsindsats i omegnskommunerne. Det er vigtigt at have en klar historie og identitet at kommunikere til potentielle tilflyttere.

Randers har eksempelvis et svagt image blandt de yngre grupper. - De er samtidig et væsentligt potentiale for tilflytning, så der skal kommunikeres klare historier for at ændre det.

Generelt er det forhold som "stille/fredeligt", "Tæt på indkøbsmuligheder", "tryghed" og "natur" der gør boligområder attraktive. "Jobmuligheder" og "infrastruktur" er også afgørende for tiltrækning.

Randers har det, der skal til for at drive bosætning - Opgaven er at synliggøre det og fortælle historien.

Arbejdet med potentiale vurdering og bosætningsstrategi tager afsæt i den politiske målsætning fra byrådets vision om at skabe en attraktiv bosætningskommune. Formålet med at udarbejde en bosætningsstrategi er at øge bosætningen, fastholde nuværende borgere og udfolde byens og kommunens potentiale.

Økonomi

Udarbejdelse af bosætningsstrategi afholdes inden for nuværende budget.

Bilag

Potentiale vurdering

Opsamling på Potentiale vurdering

OPSAMLING_workshop_april_20

Punkt 48: Forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet - godkendelse med henblik på høring

01.00.05-P20-6-18

Resume

Forvaltningen har sammen med vinderteamet under ledelse af arkitektfirmaet C.F. Møller udarbejdet forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet.

Forslaget til udviklingsplan blev præsenteret for byrådet på et temamøde den 5. marts 2020 og fremlægges nu til formel politisk behandling med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Forslaget til udviklingsplan er udarbejdet inden for de rammer, som byrådet besluttede den 9. december 2019 med afsæt i anbefalinger fra dommerkomitéen for parallelkonkurrencen (gennemført forår-sommer 2019).

Beslutningen om at Tronholmen friholdes for bygninger, at byggeriet på Brotoften trækkes tilbage fra åen, og at der generelt for hele projektområdet gives plads til mest mulig natur, lavere bebyggelsesprocent, lavere tæthed og en justeret parkeringsstrategi med færre parkeringshuse og mere terrænparkering, er indarbejdet i forslaget til endelig udviklingsplan.

Endelig er den første del af byudviklingen omkring Busterminalen og Bolværksgrunden som ønsket beskrevet langt mere detaljeret end i første fase.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslaget til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet godkendes med henblik på offentlig høring i perioden 20. maj - 1. juli 2020.

Beslutning

1. at indstilles godkendt.

Konservative Folkeparti tilslutter sig at udviklingsplanen sendes i høring, men ønsker en yderligere drøftelse af, om det virkelig er byrådets holding, at halvdelen af de få tilbageværende handelshuse / kaj huse der er tilbage på havnen. Det vil betyde at man kun lader eet enkelt sølle hus stå tilbage - og lade det ligne noget der kan ligne et forsøg på at genskabe / holde på et havnemiljø.

Dansk Folkeparti tilslutter sig at udviklingsplanen sendes i høring, men vi finder dele af projektet for uambitiøst i forhold til højde og drøjde på projektet.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har sammen med vinderteamet under ledelse af arkitektfirmaet C.F. Møller udarbejdet forslag til endelig udviklingsplan for Byen til Vandet - Flodbyen Randers.

Forslaget til udviklingsplan blev præsenteret for byrådet den 5. marts 2020 (temamøde i udviklingsudvalget, hvor byrådets øvrige medlemmer blev inviteret til at deltage) og fremlægges nu til formel politisk behandling med henblik på udsendelse i offentlig høring. Forslaget til udviklingsplan er udarbejdet inden for de rammer, som byrådet besluttede den 9. december 2019 med afsæt i anbefalinger fra dommerkomitéen for parallelkonkurrencen.

Formålet med udviklingsplanen er at sætte den overordnede retning for byudviklingen, klimatilpasningen og etableringen af ny infrastruktur i midtbyen. Udfordringerne er store, tidsperspektivet rækker langt ud i fremtiden og ingen kender konjunkturer, marked, teknologi, behov og arkitektur om 20 eller 50 år. Derfor er der med udviklingsplanen lagt stor vægt på at skabe et byudviklingsmæssigt og økonomisk robust - men også dynamisk - grundlag for udviklingen af Flodbyen. Hensigten er, at udviklingsplanen sammen med detaljerede planer for

1. etape skal skabe grundlag for afsøgning af investorer samt være afsættet for udarbejdelsen af konkret planlægning forud for realiseringen.

Parallelkonkurrencen om udviklingsplan for Byen til Vandet blev gennemført forår-sommer 2019 med deltagelse af tre teams: Team C.F. Møller, Team Effekt og Team Vandkunsten. De tre forslag til udviklingsplaner blev fremlagt for offentligheden i sommeren 2019 både digitalt samt ved udstillinger og dialog i Havnegadeboksen. Der blev ligeledes afholdt Forummøde den 20. august 2019, hvor borgere fik mulighed for at høre om planerne og stille spørgsmål. Borgernes input indgik i dommerkomitéens vurderinger forud for valg af vinderteam.

Den vigtigste ændring i forhold til C.F. Møllers forslag i parallelkonkurrencen er, at der jf. byrådets beslutning den 9. december 2019 skal gives mere plads til naturen langs Gudenåen, og at Tronholmen derfor skal friholdes for bygninger, at byggeriet på Brotoften skal trækkes tilbage fra åen med inspiration fra Vandkunstens forslag (de yderste boliger placeres på diget med "fødderne" ud i deltanaturen), og at der generelt for hele projektområdet er tale om en lavere bebyggelsesprocent og en lavere tæthed i bebyggelserne. Sidstnævnte kan lade sig gøre, fordi der arbejdes med en justeret parkeringsstrategi med færre parkeringshuse (1 mod tidligere 6 i vinderteamets oprindelige forslag) og mere terrænparkering og parkering i plinte under boligkaréerne. Dette er en billigere parkeringsløsning og vurderes samtidig at passe bedre til en Randers-kontekst, hvor behovet for at kunne parkere ved egen bolig (og betalingsvilligheden i forhold til finansiering af parkeringsløsninger) er anderledes end i f.eks. København og Aarhus. Endelig er den første del af byudviklingen (åbningstrækket) omkring Busterminalen og Bolværksgrunden beskrevet langt mere detaljeret end i første fase. Det er en vigtig udvikling, som er sket fra parallelkonkurrencen til nu, da disse to områder og sammenhængen imellem dem er helt afgørende for en succesfuld kobling mellem midtbyen og vandet (og de nye bydele).

Udviklingsplanens to scenarier

Udviklingsplanen er bygget op omkring to scenarier for byudviklingen. Scenarie A, hvor Verdo fortsat driver kraftværk på pieren (dog ud fra en forudsætning om, at der tages stilling til værkets fremtidige driftsform på Pieren samt at værket støjskærmes og har mindre plads til rådighed end i dag), og scenarie B, hvor Verdo flytter fra arealerne på pieren, når levetiden for det eksisterende anlæg er udløbet (antaget at ske i løbet af 2030'erne).

De to scenarier beskrives særskilt, ligesom der i udviklingsplanen vises visualiseringer og skitser for begge scenarier.

Scenarie B vil sikre den bedste og mest robuste projektøkonomi for Randers Kommune og en byudvikling af en højere kvalitet end i scenarie A. Den aktuelle virkelighed, hvor Verdo kan drive kraftværk på pieren, så længe virksomheden ønsker dette, nødvendiggør dog, at der også anvises veje til at realisere Byen til Vandet inden for et scenarie A, som indeholder andre udviklingsmæssige elementer end i scenarie B.

De to scenarier er identiske i de indledende faser (Justesens Plæne, Tronholmen, Brotoften, Busterminalen og Bolværksgrunden), da der forventeligt først efterfølgende sker en stillingtagen til Verdos fremtid på Pieren. Her har udviklingsplanen fokus på, at der i store træk kan etableres de samme løsninger uanset om Verdos kraftværk er i drift eller ej. Inden udviklingen når til nordhavnen (og derefter fortsætter til pieren og til sidst sydhavnen), skal der endegyldigt træffes beslutning om, hvorvidt der arbejdes videre efter scenarie A eller B. Årsagen er, at byudviklingen i scenarie A vil antage et betydeligt anderledes udtryk, hvis der fortsat er støjende kraftværksaktiviteter på pieren.

Beslutningen om valg af scenarie på dette tidspunkt er afgørende, da udviklingen af de potentielt meget attraktive arealer på nordhavnen ikke kan gøres om efterfølgende. Det er vurderingen, at scenarie A vil kunne gennemføres, men der vil være betydelige konsekvenser for den samlede projektøkonomi (lavere indtægter fra salg af byggeretter (mindre attraktive) og færre byggeretter til rådighed for salg (kraftværksarealet på pieren), ligesom det vil være vanskeligt at opnå samme kvaliteter i byrummene, muligheden for at bevæge sig rundt langs pieren vil ikke være til stede m.v.).

Byrådets beslutning om valg af scenarie forudsættes at ske senest i 2026 efter forudgående dialogprocesser og vil være sammenfaldende med, at der skal træffes beslutning om eventuel bevaring af nogle af de nuværende DLG-bygninger (inden de i henhold til lejekontrakten mellem Randers Havn og DLG vil blive nedrevet og arealerne ryddet og oprenset) og beslutning om den komplette finansiering af Klimabroen, jf. samarbejdsaftalen mellem Randers Kommune og Randers Havn om kommunens køb af havnearealerne.

Frem mod 2026 skal der iværksættes de nødvendige analyser og samarbejdsaftaler, særligt mellem Randers

Kommune og Verdo, så de nævnte beslutninger kan træffes på et sikkert grundlag.

Udviklingsplanens indhold

Udviklingsplanen behandler en lang række emner, som oplistes herunder:

- Indledning og rammesætning
 - Stedet
 - Visionen
 - Hovedgrebet
- Fysisk plan
 - De to scenarier
 - Planens elementer
 - Klimabåndet - innovativ klimatilpasning af midtbyen
 - Naturstrategi - naturen trækkes ind i byen
 - Forbindelser for kørende, cyklende og gående
 - Byrum, pladser og mødesteder
 - Beskrivelse af de enkelte kvarterer
- Økonomisk plan
 - Plan for en balanceret økonomi i det samlede projekt og etapevist
 - Håndtering af støj
 - Håndtering af jord og jordbundsforhold
- Strategisk plan (seks strategier for realisering)
 - Flodbyen som lokomotiv for byens udvikling
 - Bolværket som relationshus
 - Aktivering af Gudenåen
 - Klimabåndets organisation
 - Program for kvalitetsstyring
 - Bæredygtige tiltag og initiativer
- Etapeplaner
 - Etapeplaner
 - Tids- og procesplan
- Appendix
 - Samling af alle udviklingsplanens visualiseringer (scenarie A kontra scenarie B og normalsituation kontra stormflod).

For en uddybning af de enkelte emner henvises til udviklingsplanen.

Miljøvurdering

Forvaltningen har miljøvurderet forslaget til udviklingsplan for Flodbyen jævnfør "Lov om Miljøvurdering af planer og programmer".

Miljørapporten indeholder en sammenfattende redegørelse, der bl.a. beskriver, hvordan de modtagne bemærkninger fra berørte myndigheder mv. er taget i betragtning, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, hvorfor planen er valgt på baggrund af de vurderede alternativer, og hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen.

Økonomi

Det har været en afgørende forudsætning for arbejdet med udviklingsplanen (både parallelkonkurrencen og færdiggørelsen af planen), at den samlede projektøkonomi skal balancere over projektperioden. Det betyder, at kommunens udgifter til køb af havnearealerne, til byggemodning, sekretariatsdrift, støjforanstaltninger, etablering af pladser og byrum m.v. skal finansieres af de byggeretter, som løbende kan afsættes i de enkelte etaper. I forbindelse med færdiggørelsen af udviklingsplanen har det endvidere været et fokusområde at komme så tæt som muligt på økonomisk balance i etape 0-2, så projektet også er økonomisk bæredygtigt på den korte/mellemlange bane, hvis det måtte vise sig, at de efterfølgende etaper ikke er mulige at realisere.

Kravet om en projektøkonomi i balance kan kun opnås ved at finde den rette balance mellem niveauet for byggemodning og potentialet for værdien og afsætningen af byggeretter. Det betyder, at besparelser på byggemodningen ved eksempelvis at reducere kvaliteten af byrum ikke nødvendigvis resulterer i en forbedret projektøkonomi, idet besparelser kan reducere de opnåelige byggeretspriser. Målet med udviklingsplanen har været at skabe rammerne for en byudvikling af høj kvalitet, som medvirker til at løfte niveauet i forhold til den eksisterende bygningsmasse i Randers. Der er således foretaget et aktivt valg om at prioritere et højt kvalitetsniveau i de foreslåede infrastrukturløsninger, i byrummene, i adgangen til naturnære rekreative faciliteter og i åbningstrækket på Bolværksgrunden og Busterminalen for at sikre både gode løsninger til gavn for hele byen samt sikre et tilstrækkeligt grundlag for et højere indtægtsniveau.

I scenariet hvor Verdos aktiviteter afvikles (scenarie B), forventes nutidsværdien af det samlede projektet at være svagt positiv, mens nutidsværdien af etape 0-2 akkurat balancerer økonomisk. Hvis omkostninger til modernisering/opgradering af Busterminalen på den nuværende placering og etablering af flodbadet finansieres af byudviklingsprojektet, vil der dog være tale om en svagt negativ nutidsværdi for hele projektet og ligeledes for etape 0-2.

I scenariet hvor Verdo fortsætter med at drive kraftværk på pieren (scenarie A), har det ikke været muligt at sandsynliggøre økonomisk balance i det samlede projekt eller i etape 0-2 på grund af forventeligt lavere indtægter fra byggeretter og færre byudviklingsarealer til rådighed. Der er i dette scenarie således behov for en vis kommunal medfinansiering, hvis projektet skal realiseres.

Da der uanset valg af scenarie er tale om et betydelige likviditetstræk i de indledende faser af projektet, indtil der genereres indtægter fra salg af byggeretter, bør det overvejes, om projektet skal gennemføres som en ren ejermodel, hvor Randers Kommune ejer arealerne, udvikler disse og videresælger dem, eller om der for hele eller dele af projektet skal indgås et partnerskab med en finansiell aktør (typisk en pensionskasse). I et sådant partnerskab vil den finansielle aktør tilføre kapital til et fælles arealudviklingsselskab, mens Randers Kommunes indskud vil bestå af byudviklingsarealerne. Forvaltningen fremlægger særskilte beslutningssager til byrådets stillingtagen herom.

Økonomien i projektet beskrives uddybende i det vedlagte bilag.

Bilag

Forslag - Miljøvurdering af forslag til udviklingsplan for Flodbyen - Byen til Vandet

Forslag til udviklingsplan Flodbyen Randers - Byen til Vandet

PIXIBOG Forslag til udviklingsplan for Flodbyen Randers - Byen til Vandet

Områdeafgrænsning - Flodbyen Randers - Byen til Vandet

Økonominotat bilag til sagsfremstilling vedr endelig udviklingsplan

Punkt 49: Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Justering af generelle mål og retningslinjer for detailhandel. Endelig vedtagelse

01.02.15-P15-8-19

Resume

Byrådet vedtog 18. november 2019 at sende forslag til Tillæg 42 i offentlig høring i 8 uger. Den offentlige høring blev afviklet fra 2. december 2019 til 27. januar 2020, og kommunen modtog et høringssvar i perioden.

Gennem en justering af dele af kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel indarbejdes byrådets ønsker til de fremtidige udviklingsmuligheder for detailhandel ved en generel tilpasning af kommuneplanens detailhandelsstruktur, der er gældende hele Randers Kommune.

Forvaltningen indstiller at forslag til tillæg 42 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til tillæg 42 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer,
2. at kommunen afventer de private aktørers initiativ vedr. etablering af 'Business Randers', før muligheden for et tættere samarbejde med byens detailhandelsaktører undersøges nærmere, og
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden den offentlige bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

1.-3. at godkendt

Venstre og Dansk Folkeparti bemærker, at man ikke støtter, at der ikke kan planlægges for nye aflastningscentre og overdækkede butikcentre i Paderup

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forslag til Tillæg 42 blev vedtaget af byrådet 18. november 2019. Planforslag er i bilag 1.

Planforslaget

Planforslaget har følgende hovedindhold:

- den maksimale størrelse på dagligvarebutikker øges fra 3.500 m² til 5.000 m² som konsekvens af ændring i planloven,
- mulighederne for udvalgswarebutikker på over 2.000 m² ændres, så kravet om at der kun kan planlægges for 3 i planperioden ophæves,
- målsætningen for kommunens detailhandel tilføjes, at der ikke kan planlægges for nye aflastningscentre samt nye overdækkede butikcentre i aflastningscenter Paderup, og
- i aflastningscenteret må det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik ikke overstige hhv. 1.200 m² for dagligvarebutikker og 5.000 m² for udvalgswarebutikker.

Med planforslagets indhold bliver Kommuneplan 2017 dels bragt i overensstemmelse med mulighederne i den reviderede Planlov, og dels bliver kommuneplanen bragt i overensstemmelse byrådets mål for den detailhandelsudvikling, der gælder for hele Randers Kommune - herunder den detailhandelsmæssige balance mellem midtbyen og aflastningscenter Paderup.

Med planforslaget justeres kommuneplanens mål og retningslinjer bl.a. sådan, at kommunens politik for aflastningscenter Paderup kommer til at afspejle ønsket om at fastholde det nuværende areal til detailhandel i

Randers Storcenter (området øst for Merkurvej). Samtidig vil planlægningen give mulighed for en videre udvikling af detailhandelen i den del af aflastningscentret, der ligger vest for Merkurvej.

Selvom Randers Storcenters mulighed for udvidelse fjernes, så vurderer forvaltningen, at der fortsat kan ske en opdatering af centerets eksisterende butikker, sådan at centeret kan tiltrække nye og større butikker. Det samlede butiksareal i storcenteret omfatter i dag både butikker, restauranter og øvrige erhverv. Storcenteret kan derfor udvide butikker eller etablere nye butikker, hvis de lejemål, der f.eks. omfatter restauranter og øvrige erhverv inddrages.

Desuden vil kommuneplanens politiske mål komme til at afspejle ønsket om, at der ikke skal planlægges for nye overdækkede butikscentre i aflastningscenter Paderup. Dette betyder, at der f.eks. ikke kan planlægges for nye butikscentre vest for Merkurvej. Aflastningscentret vil dog fortsat indeholde et butikscenter - nemlig Randers Storcenter.

Med planforslaget justeres de generelle mål og retningslinjer for detailhandelen, men tillægget regulerer ikke den nugældende lokalplanlagte byggerettigheder i kommunens detailområder - herunder aflastningscenter Paderup.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet et høringssvar fra DEAS Centermanagement (pva. Randers Storcenter).

Høringssvaret (inkl. høringsbilag) kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/generelle-rettelser-til-kommunens-detailhandel/>

Høringssvaret omhandler dels bemærkninger til selve planforslaget og dels ønsker formuleret på baggrund af planforslaget. Høringssvar og høringsbilag findes desuden i bilag 2.

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

Høringssvarene medfører ikke forslag til ændringer i tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse.

Forvaltningen opfordrer til at der, bl.a. på baggrund af høringssvaret, bør ses nærmere på mulige samarbejdsrelationer mellem kommunens detailhandelsaktører. Dog vil kommunen afvente de private aktørers initiativ vedr. etablering af 'Business Randers', før muligheden for et tættere samarbejde med byens detailhandelsaktører undersøges nærmere.

Ny lokalplan

På byrådsmødet 25. marts 2019 blev det besluttet at igangsætte lokalplan, der fastlægger en ramme på højst 86.000 m² til detailhandel i aflastningscenter Paderup.

Hermed sikres byrådets mål med detailhandlen i aflastningscentret, sådan at den samlede lokalplanlagte detailhandelsramme i aflastningscenter Paderup reduceres fra 93.000 m² til 86.000 m². I Kommuneplanen vil der stadig være en ramme på 93.000 m².

Dette svarer til, at der i aflastningscentret kan planlægges for i alt 10.000 m² ny detailhandel, samt at restrummeligheden i aflastningscenter Paderup primært anvendes i området vest for Merkurvej. Oversigtskort findes i bilag 4.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planforslaget kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet da planlægningen har principiel betydning for kommunen.

Økonomi

Planlægningen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for Randers Kommune.

Bilag

Forslag til Tillæg 42

Høringssvar inkl. bilag

Indsigelsesnotat - Behandling af høringssvar

Oversigtskort

Punkt 50: Lokalplan 687 - Boliger og erhverv ved Rosenørnsgade i Randers. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-40-19

Resume

Den 16. januar 2020 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 687 for boliger og erhverv ved Rosenørnsgade i Randers.

Området er kendetegnet ved mange bevaringsværdige bygninger og bebyggelsesstrukturer.

Lokalplanforslaget skal være med til at bevare og regulere området i sin helhed.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 687 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

1.-3. at godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 16. januar 2020 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 687 for boliger og erhverv ved Rosenørnsgade i Randers.

Forslaget til lokalplan udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Det primære formål med lokalplanen er at sikre et forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Valsemøllen og de andre bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen sikrer, at udvendige facadeændringer sker med respekt for bygningerne og at facadeændringer på bevaringsværdige bygninger skal godkendes af Randers Kommune.

Lokalplanen sikrer, at visse karakteristiske elementer på den øvrige bebyggelse bevares bl.a. materialevalg og at bygningernes enkle indpassede arkitektur ikke sløres ved ændringer. Udover bevarende bygningsregulerende bestemmelser, omfatter lokalplanen også bestemmelser angående skiltning med udgangspunkt i den gældende skiltepolitik, så det bliver tydeligere for erhverv i bygningerne, hvordan der må skiltes.

Der er tale om et udbygget bynært område med eksisterende lovlige forhold, som der i lokalplanlægningen vil blive taget højde for. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar.

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/boliger-og-erhverv-ved-rosenoernsgade-i-randers-valsemoellen/>

Ad.1.

Det er uhensigtsmæssigt, at det skal være enkeltbogstaver direkte på gavlen. Ønsker at montere bogstaverne på 4x4 cm aluminiumsskinner, således at man undgår afstandsspring og ledninger til lys kan fremføres via

skinnen til alle bogstaver, og således skal der kun bores ét hul i gavlen, hvorfra ledninger kan trækkes.

Påpeger, at det er et problem, hvis der ikke må være et bogstav på det vandrette eller lodrette bånd, da det ikke vil se godt ud, hvis man skal dele et firmanavn, som er for langt.

Ønsker at have mulighed for fremadrettet lys, da de ikke mener, at man kan skelne bogstaverne på afstand ved bagudrettet belysning. Desuden påpeger de, at spotbelysning vil kræve at bogstaverne er monteret på skinne samt at det er en meget dyr løsning.

Det er forvaltningens vurdering, at man ikke bør imødekomme ønsket om mulighed for skiltning monteret på skinner. Randers Kommunes skiltepolitik giver ikke mulighed for denne type af skiltning i midtbyen. Denne type skiltning bør ikke benyttes på bevaringsværdige bygninger, da det vil virke skæmmende på bygningens arkitektur.

Forvaltningen vil gerne påpege, at skiltepolitikken generelt ikke tillader skiltning på gavle, men at man i dette tilfælde har gjort en undtagelse for at imødekomme ønsket om mulighed for skiltning ud mod Rosenørnsgade. Netop derfor er det endnu mere vigtigt, at skiltningen underordner sig bygningen.

Forvaltningen anbefaler derfor, at man ikke imødekommer ønsket om at have skilte, der kører på tværs af lodrette og vandrette bånd.

Det er forvaltningens vurdering, at man ikke bør imødekomme ønsket om fremadrettet lys. Jf. §8.12 er der et generelt forbud mod lysskilte. Det er forvaltningens vurdering at skiltning i lyskasser tiltrækker sig stor opmærksomhed, hvilket kan virke dominerende og skæmme bygninger og det omkringliggende bevaringsværdige byningsmiljø.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Et fremtidigt afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, 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 en lignende beliggenhed og benyttelse.

Manglende vedligehold og udgifter til istandsættelse medfører som udgangspunkt ikke overtagelsespligt. Det medfører således ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive og opføre nyt end at bevare den eksisterende bygning.

Ejeren af ejendommen har i forbindelse med varsling af forbud med nedrivning givet udtryk for, at de ønsker at Randers Kommune overtager ejendommen eller finder en køber.

Randers Kommune henviser gerne købere til ejendommen. Et evt. salg afhænger dog forventeligt af ejerens forventninger til pris. En lokalplan med byggemuligheder kan bidrage til, at ejendommen bliver nemmere at sælge.

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Bilag

LP 687_endelig vedtagelse

Punkt 51: Lokalplan 698 - Etageboliger på Havrevej/Hvedevej. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-25-19

Resume

Den 16. januar 2020 godkendte udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 698 for etageboliger på Havrevej/Hvedevej.

Lokalplanen giver mulighed for etageboligbebyggelse med mulighed for cirka 96 boliger fordelt på to åbne karréer.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 698 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

1.-3. at godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 16. januar 2020 godkendte udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 698 for etageboliger på Havrevej/Hvedevej. Planforslaget kan ses i bilag 1.

Lokalplanområdet omfatter ca. 11.500 m² og udlægger området til etageboligbebyggelse med mulighed for cirka 96 boliger, fordelt på to åbne karréer. Vejadgang er fra hhv. Havrevej og Nyvangsvej. Adgang til boligerne sker via gårdrummet.

Området har tidligere været anvendt til industriformål. Lokalplanen bidrager til en fortætning af Randers og kan være startskuddet til en omdannelse fra industri til boligformål, i et område med flere tomme bygninger. Lokalplanen sikrer at højden på det nye byggeri er tilpasset omgivelserne.

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til jordforureningsloven. Før der kan meddeles byggetilladelse, skal der gives tilladelse efter jordforureningsloven til ændret anvendelse og jordhåndtering på ejendommen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen sikrer variation i bebyggelsen idet lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer forskydninger i bygningskroppen som giver varierede facader. Bebyggelsen skal varieres i højder mellem 2 og 3 etager. Nedtrapningen mod syd sikrer mere sollys i det centralt placerede gårdrum og sikrer at bebyggelsen tilpasses de eksisterende bygningshøjder i området. Et sammenhængende facadeudtryk er sikret med opførelse af bebyggelse i rød- og brunlige teglsten med variation i form af skift i forbandt og/eller fugefarve med mulighed for mindre elementer af udvalgte materialer. De to karréer omkranser det indre gårdrum.

Der sikres en visuel sammenhæng i hele bebyggelsen, ved at sikre at værn på altaner, altangange, tagterrasser samt evt. trappetårne/elevatorskakte etableres i samme materiale og farve. Den nordlige karré er i 3 etager og trapper ned til 2 etager nærmest de to parkeringsarealer. For optimal tilgængelighed for cyklende og gående, sikres en portindgang i nordøst.

Den sydlige karré er i 3 etager og trapper ned til 2 etager ned mod fælleslokalet, nærmest parkeringsarealet

mod vest. Ligeledes sikres 2 etager langs Glarbjergvej, for at mindske indkigsgener. Ved at trappe ned til 2 etager mod syd, mindskes skyggegener på opholdsarealet. For optimal tilgængelighed for cyklende og gående, sikres en portindgang i sydvest. Ligeledes åbner portåbningerne bebyggelsen op, mod omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger i et område med blandet bolig og erhverv. Bebyggelsen lægger sig ud til kanten af lokalplanområdet, og planen indeholder bestemmelser om kantzoner for at sikre en klar overgang mellem den private bygning og de offentlige omkringliggende veje og fortov.

Ophold

Der er fælles tagterrasser hvor bygningen opføres i 2 etager - bebyggelsen mod Glarbjergvej er undtaget. Nogle lejligheder har altaner på min. 6 m². Altanerne er på ydersiden af bebyggelsen mod Nyvangsvej, Hvedevej, Havrevej og Glarbjergvej. Altangangen på 2. sal, består af 5 udposninger, der er øremærket til fælles opholdsareal. Hver lejlighed på stueplan, har hver et privat forareal, ind mod det fælles gårdrum. Sammen med det samlede opholdsareal på grundplan, overholdes kommuneplanens krav om opholdsarealer.

Parkering og depot

Parkering er fordelt på to arealer i nærhed til bebyggelsen. Belægningen består af græsarmering. I tilknytning til de to parkeringsarealer er der cykelparkering og affaldshåndtering. Depotrum sikres i hhv. den enkelt bolig og i depotbygning i stueplan.

Beplantning

Lokalplanen kan være startskuddet til en omdannelse fra industri til boligformål. Der er i lokalplanen sikret beplantning med et ønske om at forskønne området for såvel beboere som naboer.

De to parkeringsarealer omkranses af beplantningsbælte. På ydersiden af de to parkeringsarealer sikres et levende hegn på maks. 1 meter, for at hindre lysgener fra de parkerende biler. På indersiden af parkeringsarealerne sikres enkeltstående træer for at definere overgangen til det centrale opholdsareal.

Facaden i stueplan, hvor depotrum er placeret, etableres med klatre-/slyngplanter. Dette sikres for at skabe et grønt udtryk ud til omgivelserne, når facaden ellers fremstår uden vinduer grundet muligheden for depotrum.

Det fælles opholdsareal skal fremstå beplantet med løvfældende træer, buske og græs. For at sikre et tydeligt defineret forareal, til hver enkelt bolig i stueplan, sikres der i lokalplanen en synlig afgrænsning vha. levende hegn, højbede eller bænke. Dette er med til at sikre en tydelig overgang fra, hvad der hører til den enkelte bolig og hvad der hører til de fælles arealer.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 06.02.2020 til den 05.03.2020.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar fra:

1. Vejdirektoratet

Høringssvaret kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/etageboliger-ved-havrevej-og-hvedevej-i-randers-nord/>

Høringssvaret omhandler trafikstøj fra statsvejen Ringboulevarden, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. Vejdirektoratet oplyser i høringssvaret, at lokalplanforslaget ikke giver anledning til at gøre indsigelse.

Høringssvarene medfører derfor ikke forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Bilag

Lokalplan 698 - Etageboliger på Havrevej og Hvedevej

Punkt 52: Lokalplan 708 - Centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-43-19

Resume

Den 16. januar 2020 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 708 for centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard.

Lokalplanforslaget giver mulighed for centerformål med plads til parkering og bilvask samt tank. Derudover kan en del af området anvendes til en aktivitetspark.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 9 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 708 vedtages endeligt med de i bilag 2 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt med 4 stemmer.

Mogens Nyholm, Steen Bundgaard og Anker Boje tog forbehold.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 16. januar 2020 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 708 for centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard.

Området omfatter tre ejendomme, hvoraf de to ejes af Randers Kommune og en af Romalt Friskole. Arealet udgør ca. 0,9 hektar, og er beliggende ved Romalt Boulevard. Den kommunalt ejede del af området har været til salg til detailhandel, men er ikke blevet solgt.

Med udgangspunkt i to ansøgninger - dels om køb af grund til etablering af bilvask og tankstation og dels anlæg af aktivitetspark ved Romalt Boulevard, har forvaltningen afholdt dialogmøde med foreninger og efterfølgende arbejdet med at optimere anvendelsen til parkering og tankstation samt bilvask for at sikre mest mulig plads til aktivitetsparken.

Planforslaget udlægger området til centerformål og rekreativt område, med mulighed for etablering af en aktivitetspark, erhverv samt parkering. Lokalplanområdet ligger i et område med forskellige offentlige formål, som har et aktivt foreningsliv. Lokalplanens bestemmelser tager derfor særligt hensyn til, at der kan etableres tilstrækkeligt med parkering til nærområdet, samt at der udlægges areal, som kan bruges af og i forbindelse med de omkringliggende aktiviteter og funktioner.

Af hensyn til naboområderne, er placeringen af evt. støjende elementer, i tilknytning til aktivitetsparken i delområde II, sikret ved at placere disse nærmest Romalt Boulevard og delområde I.

I lokalplanen sikres der stiforbindelse, som forbinder området til det øvrige stisystem i Romalt by.

Brandvejen i nord-syd gående retning er sikret, så der er adgang til Romalt Friskole og Aktivitetshal.

Lokalplanen fastsætter, i delområde I, bestemmelser om, at skiltning tilpasses områdets karakter.

Af blandt andet sikkerhedsmæssige årsager, er der sikret beplantningsbælte ud mod Romalt Boulevard,

mellem delområderne samt ved lokalplanområdets vestlige grænse.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanen medvirker til en afrunding af Romalt bydelscenter, hvortil aktivitetsparken er bydelens samlende element for aktiviteterne i området.

Forvaltningen har, sideløbende med lokalplanprocessen, udbudt erhvervsgrunden uden mindstepris til salg til højstbydende. En forudsætning for køb af erhvervsgrunden er, at køberen skal etablere et antal parkeringspladser svarende til det antal, der nedlægges i forbindelse med, at solgte areal udstykkes til køber. Der henvises i øvrigt til salgssagen, der forventes behandlet på den lukkede del af dagsordenen.

Projektet er tilpasset undervejs i processen, så det er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 24.01.2020 til den 21.02.2020.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 9 høringssvar, hvoraf 1 høringssvar indeholder 2 enslydende. Foreningerne i Romalt samt Romalt Friskole har været i dialog med forvaltningen under den offentlige høringsperiode. De har indsendt et høringssvar, som har givet anledning til præcisering i lokalplanen. Høringssvarene kan ses på høringsportalen her:

<https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/centerformaal-og-rekreativt-omraade-ved-romalt-boulevard/>

Høringssvarene omhandler:

- Anvendelse (Generelt, delområde I og delområde II)
- Veje, stier og parkeringsforhold
- Bebyggelsens omfang og placering
- Ubebyggede arealer
- Proces

Forvaltningen gennemgår i bilag 1 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 2.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planen kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør ske i byrådet, da lokalplanen omhandler kommunalt ejet jord.

Økonomi

Der er tale om kommunalt ejet jord, og indtægter i forbindelse med salg af grunde vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Aktivitetsparken forudsættes anlagt ved hjælp af bl.a. fondsmidler. Lokalsamfundet vil finansiere store dele af aktivitetsparken selv, og overtage driften efterfølgende. Foreningerne vil søge om et engangsbetrag ved Randers Kommunes pulje til breddeidrætsfaciliteter.

Planlægningen kan således medføre en ansøgning om tilskud til anlægsudgifter, udgifter til ombygning af vej- og stiareal, samt udgifter til et grønt beplantningsbælte. Der er ikke pt. Indgået aftaler eller fremsendt ansøgninger vedrørende dette.

Bilag

Gennemgang og behandling af høringssvar

Lokalplan 708 - For centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard

Punkt 53: Lukket

13.06.02-G10-1-20

Punkt 54: Lokalplan 711 for Mejlby Varmeværk og Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-18-19

Resume

Den 3. februar 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 711 for teknisk område ved Dyssevej i Mejlby, Mejlby Varmeværk og Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere et varmepumpeanlæg i tilknytning til det eksisterende varmekværk i Mejlby.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 711 og Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Den 3. februar 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 711 for teknisk område ved Dyssevej i Mejlby, Mejlby Varmeværk og Forslag til Tillæg 55 til Kommuneplan 2017. Planforslag til endelig vedtagelse kan ses i bilag 1 og bilag 2.

Lokalplanforslaget omfatter Mejlby Varmeværk og giver mulighed for, at der etableres en varmepumpe i tilknytning til det eksisterende varmekværk på Dyssevej.

Varmepumpen placeres på en del af naboarealet, der i dag er udlagt til rekreativt område. Der etableres afskærmende beplantning omkring anlægget, sådan at oplevelsen af det grønne område opretholdes bedst muligt.

Med etableringen af det nye anlæg får varmekværket mulighed for at omstille til vedvarende energi og udfase en væsentlig del af den naturgas, der i dag anvendes til varmeproduktion.

Der planlægges for et samlet areal på ca. 5.000 m², hvoraf det eksisterende værk, beliggende i delområde I i lokalplanen, udgør ca. 2.200 m². De resterende 2.300 m² udgør planens delområde II, hvor der gives mulighed for at etablere energioptagere til varmepumpeanlægget. Selve anlægget til energioptagerne udgør ca. 200 m². Den resterende del af området etableres med afskærmende beplantning i en afstand af mindst 7 meter fra anlægget. Området vil fremstå som grønt område, i lighed med de omkringliggende rekreative arealer.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 udlægger området til tekniske formål.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 5. februar 2020 til den 1. april 2020.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar.

Høringssvaret kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og->

Høringssvaret er særligt rettet mod afgørelsen om, at planforslaget ikke skal miljøvurderes. Der peges på, at udvidelsen af værket vil få mange uheldige konsekvenser for området, og vil medføre store ændringer for miljøet omkring varmeværket, herunder øget støjniveau og visuelle gener for de omkringboende. Der peges på, at de nye faciliteter bør placeres udenfor byen og ikke ved inddragelse af rekreative arealer.

Afgørelsen om ikke miljøvurdering er påklaget til Planklagenævnet. Forvaltningen har fra Planklagenævnet fået oplyst, at klagen ikke har opsættende virkning og dermed ikke hindrer endelig vedtagelse af planforslagene.

Forvaltningen bemærkninger til høringssvaret ses i vedhæftede bilag 3.

Der planlægges i tilknytning til et eksisterende teknisk anlæg. Ændringen består i et anlæg på ca. 200 m². Den resterende del af det rekreative areal forbliver udlagt som grønt areal. Der stilles krav om afskærmende beplantning. Anlægget skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for støj. Planen vurderes ikke at medføre væsentligt mere støj eller trafik. Planen griber ikke ind i særlige naturinteresser og bevaringer og hindrer ikke adgang til øvrige rekreativt areal fremadrettet. Forvaltningen anbefaler, at forslaget om at flytte værket ikke imødekommes og at planforslagene vedtages endeligt uden ændringer.

Høringssvarene medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet, da der er gennemført fordebat forud for udarbejdelse af planerne.

Arealet i delområde II i lokalplanforslaget ejes af Randers Kommune. Forvaltningen har udbudt arealet med vilkår om anvendelse i henhold til lokalplanen - og under forudsætning af endelig vedtagelse af planerne.

Forvaltningen vil efterfølgende sælge areal til Mejlby Varmeværk indenfor den eksisterende bemyndigelse.

Økonomi

Der er tale om kommunalt ejet jord (lokalplanens delområde II), og indtægter i forbindelse med salg af grunde vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Bilag

Forslag KPT55 - endelig vedtagelse

Lokalplan 711 - forslag til endelig vedtagelse

Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse af lokalplan 711

Punkt 55: Igangsætning af planlægning for dagligvarebutik ved Gl. Grenåvej, Drastrup

01.02.05-G01-64-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af en enkeltstående dagligvarebutik på ejendommen Gl. Grenåvej 218-222 i Drastrup, hvor den tidligere Q8 tankstation lå.

Projektforslaget består alene af en bygning til lokalområdets forsyning af dagligvarer. Byggeriet er i 1 etage med et bygningsareal på 1.200 kvm. Projektet indeholder 92 parkeringspladser, heraf 3 handicappladser. Hermed er kravet til kundeparkering til fulde opfyldt.

Da projektet vurderes at udgøre en væsentlig ændring i ejendommens anvendelse, herunder spørgsmålet om detailhandel i Assentoft-Drastrup området, vil projektet forudsætte, at der vedtages en ny lokalplan.

Lokalplanlægningen forudsætter desuden, at der vedtages et kommuneplantillæg, dels fordi ejendommen er fordelt på to rammeområder i kommuneplanen, og dels for at bringe plangrundlaget i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning igangsættes som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af en enkeltstående dagligvarebutik på ejendommen Gl. Grenåvej 218-222 i Drastrup. Projektet omfatter et samlet grundareal på 6.176 kvm, og indeholder 92 parkeringspladser, heraf 3 handicappladser. Hermed er kommunens krav til kundeparkering til fulde opfyldt.

Området indeholder i dag den tiloversblevne bygning, samt overdækning af tankanlæg, efter den tidligere Q8 tankstation, som blev nedlagt for mere end 5 år siden. Projektudvikler ønsker at opføre den nye dagligvarebutik efter fjernelse af den tidligere tankstation, herunder oprensning ejendommen. Oversigtskort og billeder er i bilag 1. Ansøgning og samledokument med ansøgerbilag, er i bilag 2 og 3.

Med en ny dagligvarebutik i Drastrup vil konkurrencesituationen for dagligvarehandel i Assentoft-Drastrup området blive skærpet. Den nye butik vil komme til at ligge i en afstand af ca. 1,7 km til den nærmeste dagligvarebutik i Assentoft, og butikken vil i forhold til indbyggerne i Drastrup komme til at fungere som et naturligt udgangspunkt for en lokal butik til dagligvareforsyning. En ny dagligvarebutik i Drastrup vurderes desuden at opfylde Planlovens intentioner og krav i forhold til tilgængelighed og kundegrundlag.

Projektet

Dagligvarebutikken er placeret umiddelbart syd for Gl. Grenåvej og vest for Ebeltoftvej, og selve ejendommen ligger i den sydlige del af Drastrup. Projektet indeholder en enkelt dagligvarebutik med et samlet bruttoareal på 1.200 kvm og mere end 90 parkeringspladser. Ifølge parkeringsnormen skal projektet som minimum indeholde 40 parkeringspladser. Ejendommen ønskes vejbetjent med en indkørsel fra Ebeltoftvej og to indkørsler fra Gl. Grenåvej. Desuden ønskes der rejst fire pyloner med henvisning til dagligvarebutikken.

Ansøgningen indeholder ingen facadetegninger, men byggeriet vil følge det butikskoncept som benyttes (af REMA 1000) andre steder. Bygningen opføres med fladt tag og vægge udført som blank teglstensmur med felter med murstensmønster, samt en hjørneindgang udført i glas med udhæng/baldakin. På facaden vil butikskædens logo tydeligt indikere hvor indgangen er (se eksempel i bilag 1).

Nuværende planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, idet en ny dagligvarebutik dels vil ændre områdets anvendelse, og dels få indvirkning på det overordnede detailhandelsmønster i Assentoft-Drastrup området.

Den ønskede dagligvarebutik forudsætter derfor vedtagelse af ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen omfattet dels af rammeområde 2.01.BE.4 og dels af rammeområde 2.01.BE.2. Begge rammeområder udlægger ejendomme til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Begge rammeområder fastsætter desuden, at bebyggelse i områderne ikke må opføres i mere end 2 etager og maksimalt 8,5 meters højde.

Ingen af de to rammeområder indeholder butiksareal til detailhandel.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes tillæg til kommuneplanen sådan at rammeområde 2.01.BE.2 udvides til i fremtiden at omfatte hele ejendommen Gl. Grenåvej 218-222, samt at der i rammeområdet gives mulighed for at opføre en enkeltstående dagligvarebutik på maksimalt 1.200 kvm.

Detailhandel

Der findes i dag to dagligvarebutikker i Assentoft-Drastrup området. De to dagligvarebutikker ligger tæt ved hinanden i Assentoft bymidte, på eller ved Storegade. En ny enkeltstående dagligvarebutik i Drastrup vil hermed komme til at ligge mere end en kilometer fra bymidten, og ca. 1,7 kilometer fra den nærmeste dagligvarebutik (se bilag 1).

Assentoft-Drastrup området udgør i dag et lidt specielt og langstrakt byområde, hvor beboerne i Drastrup umiddelbart har langt til nærmeste lokale dagligvarebutik i Assentoft. Med Skovvangsvejs gennemføring til Gl. Grenåvej og videre til rundkørslen ved Grenåvej / Ebeltoftvej må det desuden forventes at mange beboere vil omlægge deres kørselsmønster, så den primære kørevej til og fra Drastrup vil blive via rundkørslen ved Grenåvej / Ebeltoftvej.

Til belysning af dette kørselsmønster er der iværksat nye trafiktællinger ved rundkørslen Skovvangsvejs / Gl. Grenåvej / Ebeltoftvej.

I forhold til lokal dagligvarehandel så tilskynder Planloven bl.a. det formål, at planlægningen skal sikre, at alle trafikarter, og ikke kun udvalgte trafikarter, har god tilgængelighed og begrænsede transportafstande til indkøb. Desuden skal planlægningen sikre at en enkeltstående butik alene er til lokalområdets forsyning af dagligvarer, samt at planlægningen skal skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Planlægning for en enkeltstående butik skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Ydermere må butiksstørrelsen for en enkeltstående dagligvarebutik ikke overstige et bruttoetageareal på 1.200 kvm, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.

Ansøger har vedlagt dokumentation i form af to detailhandelsnotater udarbejdet af COWI (se bilag 3 m. ansøgerbilag 3 og 12). I notaterne bliver der redegjort for, at kravet til lokalt kundegrundlag vurderes at være til stede i dag, samt at omsætningen i Drastrup i indeværende planperiode vil stige pga. øget tilflytning.

Med en dagligvarebutik på den ønskede beliggenhed vurderer COWI at det lokale kundegrundlag vil kunne skabe en omsætning i størrelsesordenen 35 mio. kr. pr. år i åbningsåret, og at omsætningen vil stige til omkring 40-45 mio. kr. pr. år i 2032, hvor butikken har haft tid til at konsolidere sig. Til sammenligning vurderes det, at de eksisterende dagligvarebutikker i Assentoft i dag har en omsætning på 90 mio. kr. pr. år.

En ny enkeltstående dagligvarebutik i Drastrup vil medføre en skærpet konkurrencesituationen for dagligvarehandelen i Assentoft-Drastrup området. COWI's beregninger viser, at effekten for de eksisterende dagligvarebutikker i Assentoft er, at de vil miste omkring 17 mio. kr. pr. år svarende til knap 20 % af butikkernes omsætning. Der vil fortsat være en omsætning på knap 75 mio. kr. pr. år tilbage i omsætning til de to eksisterende dagligvarebutikker i Assentoft.

Grunden til at den samlede omsætning med en ny dagligvarebutik forventes at stige fra 90 mio. kr. pr. år til 108 mio. kr. pr. år i åbningsåret skyldes at handelsbalancen i forhold til Assentoft-Drastrup områdets naboer

forbedres.

COWI har desuden lavet en beregning af, hvad effekterne forventes at blive i slutningen af 2032. På det tidspunkt vil indbyggertallet i Assentoft og oplandet omkring være steget og samtidig forventes det, at dagligvareforbruget pr. person vil fortsætte med at stige i begrænset omfang. Tilsammen vil det betyde, at dagligvareforbruget i Assentoft-Drastrup området vil være steget fra omkring 123 mio. kr. i 2022 til 135 mio. kr. i 2032. Der vil altså til den tid være omkring 12 mio. kr. mere at deles om for de lokale butikker. Da omsætningen i den nye dagligvarebutik forventes at stige til 40-45 mio. kr. i 2032, vil effekterne for de to eksisterende dagligvarebutikker blive reduceret med i størrelsesordenen 2-7 mio. kr. i 2032.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et velbelyst projekt, der opfylder Planlovens krav til dokumentation i forhold til etablering af en enkeltstående dagligvarebutik.

En ny enkeltstående dagligvarebutik i Drastrup vil naturligvis øge konkurrencen indenfor dagligvareområdet i det samlede Assentoft-Drastrup område - en konkurrence, der er i fuld overensstemmelse med Planlovens intentioner om at skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Det udarbejdede notat fra COWI viser, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag i Drastrup til en enkeltstående dagligvarebutik.

Samtidigt underbygger Assentoft-Drastrup områdets langstrakte bystruktur argumentet om, at det viste kundegrundlag i Drastrup med fordel kan blive betjent af en lokal butik til områdets dagligvareforsyning, sådan at tilgængeligheden ikke blot for bilister, men også for cyklister og fodgængere styrkes. Hermed kan en ny dagligvarebutik i overensstemmelse med Planlovens intentioner være med til at understøtte den fortsatte byvækst i Drastrup, samt skabe et attraktivt byliv med større bæredygtighed i forhold til indkøbsmønstre og transport.

COWI's beregninger viser desuden, at med en ny dagligvarebutik i Drastrup vil handelsbalancen for det samlede Assentoft-Drastrup område blive styrket sådan at en større del af lokalområdets købekraft/penge bliver omsat lokalt, hvormed det direkte eller indirekte vil styrke lokalsamfundet f.eks. gennem lokale initiativer, penge til sponsorater o.lign.

Trafikalt vurderes placeringen umiddelbart at være god - dog afventer forvaltningen en nærmere analyse af den trafikale effekt af Skovvangsvejs åbning, hvor der bl.a. skal foretages nye trafiktællinger, før der kan tages endelig stilling til projektforslagets løsning til trafikafvikling. I COWI's notat er det anført, at den forventede trafik til og fra den nye dagligvarebutik vil være på 1.400 biler/døgn (turrater).

Ejendommen er i dag registreret med en kendt kilde til jordforurening. Det kan som udgangspunkt oplyses, at der ved etablering af en dagligvarebutik skal sikres en tæt belægning som løbende vedligeholdes eller der skal dokumenteres 50 cm ren jord, hvor der er mulighed for kontakt med den forurenede jord. Dette gælder alle tre matrikler, Gl. Grenåvej 218, 220 og 222, da alle matrikler er kortlagt på vidensniveau 1 (faktisk viden om, at der kan have været en kilde til jordforurening på arealet). Forvaltningen har dog brug for konkret viden om den faktiske indretning af ejendommen før der kan udarbejdes en endelig vurdering.

Ejendommen indeholder i dag en nedlagt og forfalden tankstation, der gennem årene har påkaldt sig megen negativ opmærksomhed. Hvis der kan etableres en egnet funktion med en ny anvendelse af ejendommen er det forvaltningens klare vurdering, at dette vil være til gavn for hele Drastrup.

Samlet vurderer forvaltningen, at en ny butik til lokal dagligvareforsyning i Drastrup er i fuld overensstemmelse med Planlovens intentioner og krav i forhold til tilgængelighed og kundegrundlag, foruden at en ny dagligvarebutik kan være med til at skabe og understøtte den fortsatte byvækst, samt et attraktivt byliv, i Drastrup.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i det konkrete projekt og sikre, at der alene bliver mulighed for at etablere en dagligvarebutik i området, samt at der ikke bliver mulighed for etablering af f.eks. brændstofsalg, bilvaskehal e.lign.

Forvaltningen anbefaler, at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser, der bl.a sikrer:

- At området kun må anvendes til detailhandel i form af dagligvarehandel.

- At der kun må opføres bebyggelse til en dagligvarebutik på maks. 1.200 kvm.
- At bebyggelse opføres med vægge i blank teglmur.
- At området begrønnes (f.eks. med levende hæk mod veje/naboer).
- At kommunens regler for skiltning overholdes.
- At kommunens parkeringskrav overholdes.
- At trafik i og omkring ejendommen afvikles på en trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig måde.
- At der ikke gives mulighed for brændstofsalg og etablering af bilvaskehal.
- At der må etableres teknisk anlæg til forsyning af lokalområdet.
- Ejendommen overføres til byzone.

Forvaltningen vil i den videre proces desuden forhandle områdets bearbejdning endeligt på plads med projektudvikleren, så området fremstår grønt og indbydende og med en god og sikker trafikafvikling for alle trafikarter.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering. Som led i planlægningens screening skal der rettes særlig fokus på en løsning af ejendommens kendte jordforurening, og naboer skal sikres mod støjbelastning fra vareleverancer og bilkørsel.

Økonomi

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen, og der forventes heller ingen afledte kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Bilag

Oversigtskort m.m. - Ny dagligvarebutik i Drastrup

Ansøgning - Ny dagligvarebutik i Drastrup - 09.03.2020

Samledokument med ansøgerbilag (1-12)

Punkt 56: Ansøgning om ny lokalplanlægning for dele af Sporbyen.

01.02.05-G01-106-18

Resume

Byrådet vedtog i 2017 lokalplan 640 for Sporbyen Scandia, baseret på en helhedsplan for områdets udvikling. Omdannelsen af sporbyen Scandia er godt i gang, men der er opstået ønske om at ændre dele af lokalplanen. Ændringerne vedrører anvendelse, bebyggelsesstruktur og parkering.

Principperne for planlægningen har tidligere været drøftet af Udviklingsudvalget. Efterfølgende er ansøgningen justeret og der er desuden opstået ønske om yderligere ændringer af lokalplanen.

Ansøgningen om ny lokalplanlægning fremlægges derfor til fornyet vurdering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget tager stilling til, om der skal igangsættes ny lokalplanlægning samt kommuneplantillæg for Sporbyens delområde 7, 8 og 9.
2. at byggeriets maksimale omfang fastlægges indenfor de enkelte delområder, principielt svarende til det der er ansøgt om, med undtagelse af byggefelt V, hvor der ikke åbnes mulighed for opførelse af 6000 m² erhvervsbyggeri.
3. at den tiltænkte grønne struktur sikres i lokalplanen og bearbejdes yderligere i delområde 9, så der sikres sammenhæng mellem delområde 9 og Sporparken.
4. at de nuværende krav til opholdsarealer videreføres, så der sikres regulære opholdsarealer med rekreativ værdi.
5. at de nuværende parkeringsnormer og kravet om at parkering som udgangspunkt skal løses indenfor det enkelte delområde videreføres, men med muligheden for at etablere parkering i delområde 7 til løsning af parkeringsbehovet i delområde 4. Der åbnes ikke mulighed for parkering i delområde 10.
6. at den tiltænkte arkitektur og variation af byggeriet sikres i lokalplanen og der stilles krav om arkitektonisk sammenhæng indenfor de enkelte delområder.
7. at klimasikring sker gennem sikring af byggeriet i kote 3 og det sikres, at det sker gennem en naturlig bearbejdning af terrænet.

Beslutning

1. at: Der igangsættes ny lokalplanlægning
- 2.-7. at tiltrådt

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om igangsætning af ny planlægning for Sporbyen Scandia, delområde 7, 8 og 9, samt en lille del af område 10, som er størstedelen af området beliggende mellem Sporparken og Toldbodgade.

Ansøgningen omhandler opførelse af 24.000 m² boliger i 3 til 7 etager i byggefelt W og X, opførelse af 6000 m² erhvervs- eller hotelbyggeri i 5 til 6 etager i byggefelt V, etablering af 11.500m² parkering i 3 dæk i eksisterende bygning på byggefelt V samt opførelse af 8.600 m² ældreegnede boliger i 3 til 4 etager, inklusiv vinterhave, i byggefelt Æ, Ø og Å.

Med ansøgningen er fremsendt et parkeringsnotat, som viser at der vil opstå et underskud af parkeringspladser i området nord for Sporparken. Forvaltningen anbefaler derfor, at det sikres, at parkeringsbehovet fortsat vil kunne løses ved at etablere ekstra parkering syd for Sporparken og at ansøgningen om opførelse af 6000 m²

erhvervsbyggeri derfor ikke imødekommes på nuværende tidspunkt.

Ansøgningen er i bilag 1 og arealoversigt i bilag 2. Kortbilag fra nuværende lokalplan med delområder og byggefelt er i bilag 3.

Tidligere behandling

Udviklingsudvalget har tidligere, på møde den 20. juni 2019, behandlet en lignende ansøgning for delområde 7 og 8, byggefelt V, W og X. Udvalget besluttede:

- *at forvaltningen bemyndiges til at gå videre i dialogen med ansøger om planlægning af området med udgangspunkt i, at der skal ske en yderligere bearbejdning og præcisering af parkering, bebyggelse, opholdsareal og sammenhæng til områdets eksisterende helhedsplan,*
- *at bebyggelsesstrukturen i højere grad skal tage udgangspunkt i helhedsplanens overordnede struktur med en varieret bebyggelse i 3 til 5 etager og kommuneplanens retningslinjer,*
- *at det skal sikres, at der etableres tilstrækkeligt med parkering til områdets funktioner og at der i Sporbyen under et tilvejebringes tilstrækkelig med parkering,*
- *at området skal tilbyde varierede og attraktive friarealer, som landskabeligt spiller sammen med Sporparken og de øvrige friarealer i helhedsplanen. Det skal sikres at friarealerne kan skærmes mod støj fra Toldbodgade.*

Ansøger har i den videre dialog ønsket at fastholde den oprindeligt ansøgte bebyggelsesstruktur med punkthuse i 3 til 7 etager. Det vil sige at mange af de problemstillinger, der blev drøftet ved den sidste ansøgning, stadig er aktuelle. Særligt resterer en udfordring omkring de valgte parkeringsløsninger for Sporbyens delområde 4.

Ansøger har bearbejdet den landskabelige sammenhæng med Sporparken, således at bebyggelsen i højere grad fremstår som beliggende i en landskabelig helhed.

Derudover er bebyggelsesplanen bearbejdet, således at der arbejdes med en nedtrapning fra Toldbodgade mod Sporbyen med henblik på at tilpasse skalaen til Sporparken og den bevaringsværdige bebyggelse nord for Sporparken.

Endelig omfatter ansøgningen nu også ønske om at ændre planlægningen for delområde 9, byggefelt Æ, Ø og Å, idet der ønskes mulighed for at etablere et ældreegnende boliger i 3 til 4 etager, udformet som en karré omkring et overdækket gårdrum. Prospekt for dette er i bilag 4.

Ansøgningen om ny lokalplanlægning fremlægges derfor til fornyet vurdering.

Nuværende planforhold

Projektet kan ikke gennemføres indenfor rammerne af den gældende lokalplan, da bebyggelsens omfang, anvendelse, bebyggelsesstruktur og parkeringsløsning afviger fra lokalplanen. Projektet kræver derfor at der vedtages en ny lokalplan. Projektet kræver desuden vedtagelse af kommuneplantillæg, da projektet afviger fra den gældende kommuneplan med hensyn etagehøjder, idet der ønskes opført bebyggelse i 7 etager i delområde 7, hvor kommuneplanen giver mulighed for 5 etager.

Ansøgningens omfang og ændringer i forhold til den nuværende lokalplan og kommuneplan for området fremgår af forvaltningens notat i bilag 5. I bilaget gennemgås ansøgningen desuden tematisk med forslag til principper for evt. ny lokalplanlægning. Disse er resumeret i nedenstående.

Ansøgers visualiseringer af det ønskede byggeri er i bilag 6.

Principper for planlægningen

Bebyggelsens omfang og anvendelse

Byggefelt V: Der søges om indretning af parkeringshus med 3 dæk på i den eksisterende bygning. Derudover søges der om at udnytte området syd for byggefelt V, ud mod Toldbodgade, til et byggeri op til 6 etager til erhverv eller hotel. Den nuværende planlægning udlægger dette areal til parkering mv. på terræn og åbner ikke mulighed for bebyggelse.

Byggefelt W og X og del af V: Der søges om opførelse af boligbebyggelse opført som punkthusbyggeri i 3 til 7 etager, svarende til ca. 265 boliger. Den nuværende planlægning giver mulighed for parkeringshus i byggefelt W og etageboliger og rækkehuse i 3 til 5 etager i byggefelt X.

Byggefelt Æ, Ø og Å: Der søges om opførelse af en karrebebyggelse til boligformål i form af små seniorboliger i 3 til 4 etager med mulighed for overdækket gårdareal. Den nuværende planlægning giver mulighed for opførelse af boligbyggeri i 4 til 8 etager indenfor de udlagte byggefelter.

Byggefelt Y og Z ønskes videreført uændret, det vil sige med mulighed for opførelse af boligbebyggelse som højhusbyggeri i 10 etager og 35 meter.

Etagehøjderne på punkthusbyggeriet trapper ned mod Sporparken, hvilket sikrer, at byggeriet respekterer den bevaringsværdige bebyggelse i området på den anden side af Sporparken og bebyggelsens placering giver mulighed for at Sporparken visuelt kan trækkes ind i byggeriet.

Mod Toldbodgade bygges der højere og tættere end den nuværende lokalplan giver mulighed for og byggeriet bliver forholdsvis højt og massivt mod Toldbodgade. I Helhedsplanen for Sporbyen og den nuværende lokalplan, arbejdes der i stedet med en nedtrapning af bebyggelsen mod Toldbodgade for at sikre udsigtsforhold for det bagvedliggende byområde og for at respektere overgangen til fjordlandskabet.

Det foreslås, at byggeriets omfang styres ved fastlæggelse af de maksimale m², der kan opføres indenfor det enkelte delområde, principielt svarende til det, der er ansøgt om, med undtagelse af byggefelt V, hvor der ikke åbnes mulighed for yderligere bebyggelse.

Byrum og landskab

Konceptet i den landskabelige bearbejdning og sammenhæng til Sporparken er i overensstemmelse med intentionerne i den eksisterende lokalplan. Det eksisterende §3 område i delområde 9 indgår i området og det forudsættes at det respekteres i overensstemmelse med bestemmelserne i den eksisterende lokalplan.

Det foreslås at den tiltænkte grønne struktur sikres i lokalplanen og at den bearbejdes yderligere i delområde 9, så det sikres, at der er sammenhæng mellem delområde 9 og Sporparken. Derudover at det sikres at kant zonerne omkring byggeriet ikke privatiseres med faste hegn og lignende, men fremstår som halvoffentlige, åbne arealer.

Opholdsarealer

I den eksisterende lokalplan er det et krav, at etageboliger skal have udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligarealet. Der skal være tale om regulære arealer med rekreativ værdi og gældende støjkrav skal kunne overholdes. Tagterrasser og altaner på mere end 12 m² kan indgå.

Der mangler en detaljeret redegørelse for tilvejebringelse af udendørs opholdsarealer og kvaliteten af disse for alle delområder.

Det foreslås, at de nuværende krav til friarealer videreføres og kan opfyldes, så der sikres regulære opholdsarealer med rekreativ værdi.

Parkering

Sammen med ansøgningen er fremsendt et parkeringsnotat, som redegør for Sporbyens samlede forventning til fremtidige anvendelser og parkeringsbehov. Parkeringsnotatet er i bilag 7.

Parkeringsnotatet belyser, at der vil opstå et underskud af parkeringspladser til Sporbyens delområde 4 nord for Sporparken, såfremt den ansøgte planlægning gennemføres uden at der sikres mulighed for at løse parkeringsbehovet syd for Sporparken. Ansøgningen vil have den konsekvens, at delområde 4, som indeholder en stor del af Sporbyens bevaringsværdige bebyggelse, kun kan opfylde p-normen, hvis dele af den bevaringsværdige bebyggelse udhules og delvis nedrives. Derudover vil det resterende parkeringsunderskud skulle løses ved omfattende dobbeltudnyttelse af parkeringspladser. Forvaltningen anbefaler derfor, at muligheden for at kunne etablere yderligere parkering i delområde 7 til løsning af parkeringsbehovet i delområde 4 videreføres ved ny lokalplanlægning, ved at der ikke åbnes mulighed for at opføre 6000 m² til erhvervsformål syd for byggefelt V på nuværende tidspunkt.

For delområde 7,8 og 9 vil ansøgningen betyde, at en del af beboerne vil få meget langt til parkeringspladser. Normalt stilles der krav om en gangafstand på max. 75 meter fra indgangsdøren til parkering. Det ansøgte projekt vil medføre en afstand på op til 180 meter.

Det foreslås at lokalplanens nuværende parkeringsnormer og kravet om, at parkering som udgangspunkt skal løses indenfor det enkelte delområde, videreføres, men at muligheden for at etablere parkering i delområde 7 til løsning af parkeringsbehovet i delområde 4 videreføres. Der bør ikke åbnes mulighed for parkering i delområde 10, som er udlagt til kolonihaver og tekniske anlæg.

Arkitektur og materialer

De ansøgte materialer og arkitekturen ligger indenfor det, der er muligt i den eksisterende lokalplan.

Det foreslås at den tiltænkte arkitektur og variation af byggeriet, som det er beskrevet i ansøgningen, sikres i lokalplanen og at der stilles krav om arkitektonisk sammenhæng indenfor de enkelte delområder.

Klimasikring

I den nuværende lokalplan er der krav om klimasikring til kote 3 gennem etablering af spunsvæg mod Toldbodgade. Der er ansøgt om en generel dispensation fra dette, således at klimasikring i stedet sker ved at byggeri etableres i min. kote 3. Dispensationen afventer i øjeblikket dialog mellem ansøger og Vandmiljø Randers i forhold til allerede etablerede pumper mv.

Det foreslås, at den kommende lokalplan indarbejder klimasikring gennem sikring af byggeri i kote 3 og at det sikres, at det sker gennem en naturlig bearbejdning af terrænet.

Støj

Området er påvirket af støj fra især Toldbodgade og der er derfor udarbejdet et notat med beregning trafikstøjbelastning ved den ansøgte bygningsudformning i byggefelt V, W og X.

Støjnotatet viser, at kravene til støj på udendørs opholdsarealer vil kunne overholdes i byggefelt V, W og X, såfremt der etableres støjskærme omkring de sydligste terrasser mod Toldbodgade.

Med hensyn til støj på facader og indendørs opholdsrum, så er 5 af punkthusene nærmest Toldbodgade belastet over de vejledende grænseværdier. Det betyder, at det skal anvendes specielle vinduesløsninger, som sikrer et acceptabelt støjniveau indendørs med åbne vinduer. Forvaltningen har fået foretaget en ekstern vurdering af dette forhold og det vurderes at være acceptabelt ved huludfyldning i bymæssig bebyggelse.

Ansøgers støjnotat omhandler ikke mulige ændringer i støjpåvirkningen for de omkringliggende delområder. Støjpåvirkningen for de øvrige delområder i Sporbyen skal dokumenteres i forbindelse med lokalplanlægningen og stillingtagen til evt. ny miljøvurdering.

Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 640 er der udarbejdet en miljøvurdering. Det skal vurderes om ny lokalplanlægning vil medføre ændringer i miljøvurderingen.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1_ Ansøgning om igangsættelse af ny Lokalplan

Bilag 2_ Ansøgers arealoversigt

Bilag 3_ Kortbilag fra nuværende Lokalplan 640 med delområder og byggefelter

Bilag 4_ Prospekt for delområde 9 Felt Æ, Ø, Å

Bilag 5_ Gennemgang af ansøgningen samt forslag til principper for planlægningen

Bilag 6_ Ansøgers visualiseringer af det ønskede byggeri

Bilag 7_ Ansøgt parkeringsopgørelse

PræsentationUU_30.4.2020_sporbyen.pdf

Punkt 57: Lukket

05.01.02-P20-8-20

Punkt 58: Lukket

13.06.02-P27-53-19

Punkt 59: Godkendelse af 24 almene boliger på Vidarsvej

03.02.13-P19-3-20

Resume

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 62, Nyvang, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelsen af 24 almene boliger på Vidarsvej, hvor den tidligere børneinstitutionen Nyvang lå (skema B).

Byrådet godkendte den 12. november 2018 skema A, hvor der blev givet tilsagn til projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at skema B for opførelsen af 24 almene familieboliger på Vidarsvej godkendes med en samlet anskaffelsessum på 31,69 mio. kr. inkl. moms og med en beregnet fremtidig gennemsnitlig husleje på 910 kr. pr., kvm. pr. år excl. vand, varme, el og antennebidrag,
2. at hjemtagelse af realkreditbelåning i henhold til finansieringsplan godkendes,
3. at Randers Kommune yder kommunal garanti på 57 % af den del af det støttede lån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi,
4. at det kommunale grundkapitallån på 3,17 mio. kr. godkendes.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

RandersBolig har på vegne af Randers Boligforening af 1940, afdeling 62, Nyvang, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af 24 nye almene familieboliger (skema B).

Beskrivelse af projektet

Byggeriet omfatter opførelsen af 24 almene familieboliger, beliggende på Vidarsvej 32-66 og Hødersvej 20-30, Randers NV på grunden, hvor børneinstitutionen Nyvang tidligere var beliggende. Byggeriets samlede bruttoetageareal udgør 1620 kvm., svarende til et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 68 kvm. pr. lejemål.

Sammensætningen af lejemål er planlagt således:

- 12 stk. 2-rums boliger á 40 kvm.
- 6 stk. 4-rums boliger á 80 kvm.
- 6 stk. 4-rums boliger á 110 kvm.

Projektøkonomi

Byrådet godkendte skema A den 12. november 2018, og herunder at Randers Kommune yder grundkapitalindskud på 2,99 mio. kr. samt at der stilles kommunal garanti overfor staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi.

I forhold til den tidligere projektbeskrivelse samt projektet økonomi har det vist sig nødvendigt at ændre den lette konstruktion af træ til en traditionel konstruktion i beton, da økonomien i den lette konstruktion viste sig ikke at kunne tilpasses den tilstedeværende økonomiske ramme. Det har endvidere været nødvendigt at indeksere entrepriseudgifterne. Derfor er der et ønske om en opregulering af rammebeløbet til 2020-tal.

Byggeriet opføres fortsat som oplyst ved skema A som fleksible boliger, der giver mulighed for at

sammenlægge to 40 kvm. boliger til en 80 kvm. bolig eller omvendt for at medvirke til at sikre adgangen til små, billige boliger. En nærmere beskrivelse af boligerne kan læses i vedhæftede ansøgning om skema B.

Den samlede økonomi for projektet vil med reguleringen af rammebeløbet blive 31,69 mio. kr. inkl. moms, hvilket er ca. 4,4 % under rammebeløbet for 2020. Randers Boligforening ønsker at skabe gode, billige boliger, der sikrer de fremtidige lejere den bedst mulige husleje. Derfor opføres projektet for en samlet sum, der ligger under rammebeløbet, hvilket er muligt primært som følge af, at grunden kan erhverves til en god pris, der dog stadig vurderes at være inden for markedsprisen.

Regulering af rammebeløbet, og dermed anskaffelsessummen, medfører, at:

- Den samlede anskaffelsessum udgør ca. 31,69 mio. kr. Anskaffelsessummen var ved skema A opgjort til ca. 29,9 mio. kr. Det kommunale grundkapitalindskud udgør 10% af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen medfører, at det kommunale grundkapitallån stiger med 0,2 mio. kr.
- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt ca. 57 % af lånets størrelse, hvilket er lidt højere end den foreløbigt beregnede garantiprocent ved tidspunktet for godkendelse af skema A, hvor det var 55 %.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 910 kr. pr. kvm pr. år. excl. vand, el, varme og antenne. Ved tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 859 kr. pr. kvm. pr. år excl. el, vand, varme og antenne.

Vedrørende fordeling af udgifter i skema B i forhold til skema A er der sket en stigning i de samlede entrepriseudgifter på 3.047.000 kr. på grund af ovenstående. Herudover er der blevet afsat ekstra udgifter til bygherreleverancer og uforudsete udgifter.

Den samlede merudgift er dækket ved henholdsvis ovenstående regulering af rammebeløbet, besparelser på teknisk rådgivning og byggesagshonorar til samarbejdspartnere samt på stiftelsesprovision.

Det samlede projekt holder sig således ca. 4,4 % under det maksimale rammebeløb for 2020. Det er forvaltningens vurdering, at lejeniveauet trods stigningen i forhold til skema A, fortsat er på et niveau, hvor boligerne vil kunne udlejes, når byggeriet er færdiggjort.

Finansieringsplan

En godkendelse af skema B omfatter tillige godkendelse af finansieringen, der er sammensat på følgende måde:

- støttede lån (realkredit) 88 %: 27.885.000 kr.
- grundkapitallån 10 %: 3.169.000 kr.
- beboerindskud 2 %: 634.000 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør 31.688.000 kr.

Kontrol af udbud

Kommunen har ifølge almenboliglovgivningen pligt til at påse, at reglerne om udbud er overholdt, førend der gives endeligt tilsagn til skema B for projektet. I den forbindelse har forvaltningen modtaget dokumentation fra RandersBolig for, at Randers Boligforening af 1940 som ordregivende myndighed har overholdt de gældende udbudsregler.

Øvrige forhold

Forvaltningen har ved behandlingen af skema B påset, at der ligger en byggetilladelse udstedt af Randers Kommune den 11. juni 2019. Randers Boligforening af 1940 er forpligtet til at opfylde samtlige vilkår fastsat i byggetilladelsen i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der opnås dispensation fra plan- eller bygningsmyndighederne.

Forvaltningen har ligeledes påset, at der er indsendt en totaløkonomisk vurdering, som loven kræver.

Økonomi

Med godkendelse af det fremsendte skema B vil det kommunale grundkapitallån blive på 3.169.000 kr.

Grundkapitallånet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille garanti over for staten for realkreditlånet på 27.885.000 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre 57 % af lånets størrelse, svarende til ca. 15.895.000 kr.

Bilag

Nyvang - Skema B.PDF

Følgeskrivelse - Nyvang Skema b.pdf

Punkt 60: Godkendelse af anskaffelsessummen for 72 almene familieboliger i Sporbyen

03.02.13-P19-4-20

Resume

Domea.dk har på vegne af Domea Randers, afdeling 138-11, Væksthuset, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelse af 72 nye almene familieboliger i Sporbyen (skema B).

Byrådet godkendte den 18. juni 2018 skema A, hvor der blev givet tilsagn til projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til økonomiudvalget via udviklingsudvalget,

1. at skema B for opførelsen af 72 almene familieboliger i Sporbyen Scandia godkendes med en samlet anskaffelsessum på 111 mio. kr. inkl. moms og en beregnet fremtidig, gennemsnitlig husleje på 950 kr. pr. kvm. pr. år excl. vand, el, varme og antennebidrag,
2. at hjemtagelse af realkreditbelåning i henhold til finansieringsplan godkendes,
3. at Randers Kommune yder kommunal garanti på 63 % af den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi,
4. at det kommunale grundkapitallån på 11,1 mio. kr. godkendes.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Domea.dk har på vegne af Domea Randers, afdeling 138-11, Væksthuset, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af 72 nye almene familieboliger (skema B).

Beskrivelse af projektet

Byggeriet omfatter opførelsen af 72 almene familieboliger, beliggende i Sporbyen Scandia. Byggeriets samlede bruttoetageareal udgør 5424 kvm., svarende til et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 75 kvm. pr. lejemål.

Sammensætningen af lejemål er planlagt således:

- 7 stk. 1½-rums boliger á ca. 38 kvm.
- 29 stk. 2-rums boliger á ca. 70 kvm.
- 27 stk. 3-rums boliger á ca. 83 kvm.
- 9 stk. 4-rums boliger á ca. 97 kvm.

Projektøkonomi

Byrådet godkendte skema A den 18. juni 2018, og herunder at Randers Kommune yder grundkapitallån på 10,8 mio. kr. samt at der stilles kommunal garanti overfor staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi.

Da rammebeløbet til opførelse af alment byggeri (maksimumbeløb) reguleres én gang årligt, og da

godkendelse af skema A skete med baggrund i rammebeløbet for 2018, er der et ønske om en opregulering af rammebeløbet fra 2018-tal til 2020-tal, hvilket svarer til en stigning i rammebeløbet på 570 kr. pr. kvm.

Årsagen til, at der er opstået behov for opregulering af rammebeløbet og heraf følgende revidering af budgettet, er, at det efter afholdt licitation har vist sig, at de samlede entrepriseudgifter var dyrere end oprindeligt forudsat på grund af de generelle konjunkturudsving. Der er endvidere kommet ekstra udgifter til brandbyggetekniske krav om afskærmning af trappernes øverste repos. De stigende byggeomkostninger medfører desuden en stigning i udgiften til teknisk rådgivning.

Regulering af rammebeløbet, og dermed anskaffelsessummen, medfører, at:

- Den samlede anskaffelsessum udgør ca. 111 mio. kr. Anskaffelsessummen var ved skema A opgjort til ca. 108 mio. kr. Det kommunale grundkapitalindskud udgør 10% af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen medfører, at det kommunale grundkapitallån stiger med ca. 0,3 mio. kr.
- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt ca. 63 % af lånets størrelse, hvilket er lavere end den foreløbige beregnede garantiprocent ved tidspunktet for godkendelse af skema A.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 950 kr. pr. kvm. pr. år. excl. vand, el, varme og antenne. Ved tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 931 kr. pr. kvm. pr. år excl. el, vand, varme og antenne.

Vedrørende fordeling af udgifter i skema B i forhold til skema A er der således efter licitation sket en opregulering af de samlede entrepriseudgifter på 5.124.000 kr. Herudover er der blevet afsat ekstra i udgifter til teknisk rådgivning.

Den samlede merudgift er dækket ved henholdsvis ovenstående regulering af rammebeløbet, besparelser på byggelånsrenter og udgifter til ekstraordinære vinterforanstaltninger samt en generel revidering af det samlede budget.

Det samlede projekt holder sig således inden for det maksimale rammebeløb for 2020. Det er forvaltningens vurdering, at lejeniveauets trods stigningen i forhold til skema A, fortsat er på et niveau, hvor boligerne vil kunne udlejes, når byggeriet er færdiggjort.

Finansieringsplan

En godkendelse af skema B omfatter tillige godkendelse af finansieringen, der er sammensat på følgende måde:

- støttede lån (realkredit) 88 %: 97.658.000 kr.
- grundkapitallån 10 %: 11.097.500 kr.
- beboerindskud 2 %: 2.219.500 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør 110.975.000 kr.

Kontrol af udbud

Kommunen har ifølge almenboliglovgivningen pligt til at påse, at reglerne om udbud er overholdt, førend der gives endeligt tilsagn til skema B for projektet. I den forbindelse har forvaltningen drøftet spørgsmålet med Domea.dk og modtaget dokumentation for, at Domea Randers som ordregivende myndighed har overholdt de gældende udbudsregler.

Øvrige forhold

Forvaltningen har ved behandlingen af skema B påset, at der ligger en byggetilladelse udstedt af Randers Kommune den 12. juli 2019. Domea Randers er forpligtet til at opfylde samtlige vilkår fastsat i byggetilladelsen i forbindelse med byggeriets opførelse, medmindre der opnås dispensation fra plan- eller bygningsmyndighederne.

Forvaltningen har ligeledes påset, at der er indsendt en totaløkonomisk vurdering, som loven kræver.

Økonomi

Med godkendelse af det fremsendte skema B vil det kommunale grundkapitallån blive på 11.097.500 kr.

Grundkapitallånet finansieres via rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille garanti over for staten for realkreditlånet på 97.658.000 kr. for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.

Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til maksimalt at udgøre 63 % af lånets størrelse, svarende til ca. 61.525.000 kr.

Bilag

13811 - Skema B fra Bossinf den 02-04-2020.pdf

Punkt 61: Regnskab 2019 og overførsel af uforbrugte bevillinger til 2020 – udviklingsudvalget

00.32.10-000-2-19

Resume

Forvaltningen fremlægger regnskab 2019 for udviklingsudvalget samt opgørelse over uforbrugte bevillinger på drift og anlæg, som søges overført til 2020. til orientering

Udvalgets regnskabsmateriale indgår i det samlede regnskab for 2019, som forelægges Økonomiudvalget og Byrådet i møderne hhv. den 20. og 27. april 2020.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Årets resultat for udviklingsudvalget gennemgås nedenfor.

Drift

Nedenstående tabel viser regnskabsresultatet for 2019 for udviklingsudvalgets område.

Tabel 1 - Udvikling, drift

Mio. kr.	Oprindeligt budget	Korrigeret budget ekskl. overførsler	Regnskab	Årets resultat*	Overførsler fra 2018*	Årets resultat inkl. overførsler fra 2018*	Overførsler til 2020*
2019-priser	1	2	3	4=3-2	5	6=4+5	
Erhvervsservice og iværksætteri	8,4	6,4	10,6	4,2	-7,9	-3,7	-3,7
Turisme	5,2	6,3	6,4	0,1	-0,2	-0,0	-0,0
Udvikling og aktiviteter	1,6	1,6	1,0	-0,6	0,5	-0,1	-0,1
Udvikling fælles	-0,1	0,0		0,0		0,0	0,0
Driftsudgifter i alt	15,1	14,3	18,0	3,7	-7,6	-3,9	-3,9

*) - overskud / + underskud

Det samlede regnskab for udviklingsudvalgets område uden for aftale viser et forbrug på 18 mio. kr., og at der er forbrugt 3.7 mio. kr. af overført restbevilling fra 2018. Der skal således overføres opsparing/ restbevilling på 3,9 mio. kr. til 2020.

Erhvervsservice og iværksætteri

Med ny Lov om Erhvervsfremme skete der i 2019 en nye organisering af erhvervsfremmeområdet, hvilket afstedkom en væsentlig omrokering af de samlede midler på Erhvervsfremmeområdet i Randers Kommune bl.a. til finansiering af de nye tværkommunale erhvervshuse. Endvidere blev budgettet reduceret med effektiviseringsgevinsten på den basale lokale erhvervsfremme.

2019 har i Randers Kommune været betragtet som et overgangså, hvor indsatsen har været holdt på samme niveau som i 2018. Det skyldtes, at rammerne og snitfladerne mellem kommunerne og Erhvervshusene skulle implementeres i 2019, og at den digitale platform først startede op i sommeren 2019.

Årets resultat viser et forbrug på 10,6 mio. kr. Erhvervsservice og iværksætteri har haft et merforbrug på 4,2 mio. kr. Overført opsparing/ restbevilling fra 2018 reduceres derfor fra 7,9 mio. kr. til 3,7 mio. kr., som overføres til 2020.

Årsagen til at der overføres restbevilling fra år til år er, at der er disponeret midler til projekter, som er flerårige eller, som ikke er afsluttet i 2019.

Turisme

På turisme området indgår ligeledes få projekter, hvor bevillingen overføres fra år til år. Endvidere har der i 2019 været et merforbrug på 0,1 mio. kr. Forbruget skyldes bl.a. flere udgifter til Business Region Aarhus turismesamarbejde. Der skal således overføres 40.000 kr. til 2020.

Udvikling og aktiviteter

Årets resultat viser, at der har været et mindreforbrug på 0,6 mio. kr., som skyldes mindreudgifter til driftssikring af boligbyggeri samt Agenda 21. Der er overført en gæld fra tidligere på 0,5 mio. kr. Årets resultat inkl. overførsler udgør dermed en opsparing på 0,1 mio. kr., som overføres til 2020 for udvikling og aktiviteter.

For en uddybende redegørelse af regnskabsresultatet henvises til regnskabsbemærkningerne (bilag 1).

Konsekvenser for 2020

Det nye erhvervsfremmesystem har medført en reduktion af budget til lokal erhvervsfremme. I budget 2020 var oprindeligt afsat 2,5 mio. kr. til indsatsen i Business Randers. Det er siden besluttet at forøge bevillingen med 0,7 mio. kr. i 2020 finansieret af midler fra Erhvervsudviklingspuljen (BY sag nr. 582 af 09-12-2019).

Budgettet til udvikling og aktiviteter - specifikt budget til driftssikring af boligbyggeri - er forøget med 0,2 mio. kr. i 2019 og det vurderes, at overført gæld på sigt kan nedbringes inden for den eksisterende ramme.

Anlæg

Tabel 2 - Udvikling, anlæg

Mio. kr.	KORR 2019 eksklusiv overførsler	Forbrug 2019	Årets resultat*	Overførsler fra 2018*	Årets resultat inkl. overførsler fra 2018*	Overføres til 2020*
2019-priser	1	2	3=2-1	4	5=3+4	
Skattefinansieret anlæg	0,2	-13,3	-13,4	7,8	-5,7	-5,9
Jordforsyning	-7,9	-55,4	-47,6	-34,3	-81,9	-81,9
Anlægsudgifter i alt	-7,7	-68,7	-61,0	-26,5	-87,6	-87,8

*) - overskud / + underskud

Samlet set har der i regnskab 2019 været nettoindtægter på 68,7 mio. kr., hvilket primært skyldes, at jordforsyning indgår i anlægsbudgettet under udviklingsudvalget. I forhold til et korrigeret budget uden overførsler er der tale om netto merindtægter på 61 mio. kr.

På det skattefinansierede område er der overført et indtægtskrav fra 2018 på 7,8 mio. kr. og resultat inkl. overførsler udgør dermed et restbudget på 5,7 mio. kr. Projektet Innovativ Plankultur afsluttes i 2019 med et samlet merforbrug på 0,1 mio. kr. Der anvises tilsvarende kompenserende besparelse i driftsoverførslen under Økonomiudvalget. Herudover overføres et nettomerforbrug på salg af bygninger på 0,1 mio. kr. ikke, da der er tale om budgetterede salgsindtægter, som ikke har kunnet honoreres. Det er ikke muligt at påvirke indtægterne, og der er ingen konkrete projekter at udligne nettomerforbruget i. Der ønskes derfor overført et restbudget på 5,9 mio. kr. til 2020.

Afvigelsen på det skattefinansierede område skyldes overførsel af restbevilling i forbindelse med salg af fløj på Lindevænget på 1,5 mio. kr. samt salg af Groos Hus på 1 mio. kr. For budgettet til byen til vandet har der været mindreforbrug på 6 mio. kr., ligesom der overføres nettoindtægter vedrørende Coast to Coast projektet på 1,9 mio. kr.

For jordforsyning er der overført en restbevilling fra 2018 på 34,3 mio. kr. og resultat inkl. overførsler udgør dermed et restbudget på 81,9 mio. kr., som ønskes overført til 2020. Resultatet samt overførsler på de enkelte anlægsprojekter fremgår af anlægsoversigten (bilag 2).

Overførsler 2019-20

Overførslerne på drift og anlæg er opgjort til henholdsvis en restbevilling på 3,9 mio. kr. og en restbevilling på 87,8 mio. kr. jf. tabel 1 og 2 ovenfor. Beløbene ønskes overført til 2020.

I overførselsskemaet (bilag 3) redegøres for overførslerne på driftsbudgettet på enkelte driftsområder. Overførslen består hovedsageligt af bevillinger til flerårige projekter, som overføres fra år til år.

Flere af anlæggene løber over flere år og overførslerne er her et udtryk for tidsforskydninger i projekterne. Overførslerne forventes derfor anvendt hen over de kommende år. Coast to Coast er et EU finansieret projekt, hvor nettoindtægterne i 2019 modsvares af udgifter i andre år.

Der henvises til anlægsoversigten i bilag 2 for en specifikation af anlægsbevillinger og overførsler.

Opfølgning på mål

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der endvidere lavet opfølgning på effektmål fra budget 2019-22 for udviklingsudvalgets område. Status på de enkelte mål fremgår af afsnit 2 i regnskabsbemærkningerne (bilag 1).

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1 Udviklingsudvalget 10_Regnskabsbemærkninger_2019

Bilag 2 Regnskab 2019 Udviklingsudvalget, anlægsoversigt

Bilag 3 Overførselsskema Regnskab 2019 Uden for aftale udvikling

Punkt 62: Sagsstyringsliste pr. 24. april 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 24. april 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_24-4-2020

Punkt 63: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 30. april 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Anker Boje deltog som stedfortræder for Henning Jensen Nyhuus.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 30. april 2020.