

REFERAT Erhvervs- og planudvalget d. 04-03-2026

Mødedato Onsdag d. 04. marts 2026 kl. 17:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til byggemodning.....	4
Prioritering af byggemodninger 2026.....	5
Orientering om køb og salg i 2025.....	9
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt stuehus og igangsætning af planlægning for Kalleha	10
Introduktion til almene boliger.....	14
Status for udsatte boligområder 2025.....	15
Årsberetning for Bevaringsudvalgets arbejde i 2024 og 2025.....	17
Godkendelse af forslag til Lokalplan 767 for bostedet Ladegården på Marienborgvej til offentliggø	18
Godkendelse af forslag til Lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej i Randers til offentliggø	20
Drøftelse af studietur og eventuel deltagelse i byplandage.....	22
Centrale indsatsområder for Udvikling, Miljø og Teknik.....	23
Sagsstyringsliste pr. 17. februar.....	27
§11 sag - Forslag fra Lars Søgaard, Venstre, vedr. planlovens ændringer i Randers Kommune.....	29
§11 sag - Forslag fra Erik Bo Andersen, Østbroen, vedr. Lokalplan 687, Valsemøllen.....	30
Lukket: Muligt køb af fast ejendom.....	31
Forvaltningen og formanden orienterer.....	32
Digital underskrift for tilstedeværelse.....	33

Punkt 33: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Indstilling

Claus Berggren deltog via Teams.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 34: Introduktion til byggemodning

00.01.00-A00-40-25

Resumé

Forvaltningen introducerer til byggemodning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at introduktionen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen introducerer til byggemodning.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 35: Prioritering af byggemodninger 2026

13.06.02-P27-5-25

Resumé

Kommunens lagerbeholdning af byggemodnede grunde, både til boligformål og til erhvervsformål, er gennem de seneste år nedbragt, da der ikke er byggemodnet nye grunde i samme omfang, som der er solgt byggegrunde.

Der efterspørges flere parcelhusgrunde i Munkdrup, Romalt, Haslund, Drastrup, Langå, Stevnstrup, O. Hornbæk og andre bynære lokationer eller tæt placeret på centerbyerne og E45. Derudover er der ved at være udsolgt af erhvervsgrunde i Sdr. Borup, der er det mest eftertragtede erhvervsområde i kommunen.

Forvaltningen orienterer i denne sag om igangværende og mulige kommende byggemodninger, samt om færdiggørelser af byggemodninger.

Udvalget skal desuden tage stilling til prioritering af nye byggemodninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at den foreslåede byggemodning på Mads Nielsens Vej, Langå, etape 2 prioriteres som en kommende byggemodning til boligformål med forventet igangsætning i 2. halvår 2026
2. at den foreslåede byggemodning på Basager, Harridslev, etape 2 prioriteres som en kommende byggemodning til boligformål med forventet igangsætning i 2. halvår 2026
3. at orienteringen derudover tages til efterretning

Beslutning

Lars Søgaard anmodede om, at hans habilitet blev vurderet inden sagens behandling. Forvaltningen vurderer, at Lars Søgaard ikke er inhabil i sagen. Udvalget besluttede, at Lars Søgaard ikke var inhabil.

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

Udvalget besluttede, at forvaltningen skal udarbejde en sag med evaluering af prissætning og salg af kommunale grunde senest til august.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har de seneste år oplevet en interesse efter nye byggemuligheder og byggegrunde for parcelhusgrunde og erhvervsgrunde, der betyder, at kommunens lagerbeholdning af byggemodnede grunde, både til boligformål og til erhvervsformål, er nedbragt, da der ikke er byggemodnet nye grunde i samme omfang, som der er solgt byggegrunde.

For at udviklingen af Randers Kommune fortsat kan understøttes, er der vedtaget en jordforsynings- og grundstrategi, der danner baggrund for, at Randers Kommune agerer proaktivt og strategisk i sine jordopkøb og udbud af byggegrunde. Strategien sender også et signal om, at by- og erhvervsudvikling er et højt prioriteret område, hvor kommunen er en aktiv aktør, som dels skal medvirke til at skabe gode rammer, dels medvirke til at påvirke konkret by- og erhvervsudvikling. Jordforsyningsstrategien er vedlagt som bilag 1.

Det faktum, at lagerbeholdningen af byggemodnede grunde er nedbragt hurtigere, end der er blevet produceret nye giver på den korte bane en udfordring i forhold til selve byggemodningen, på den mellemlange bane bliver det tillige planlægningen, mens arealerhvervelsen kan give udfordringer på lang sigt. Der arbejdes aktivt på at købe jord i områder, der er udpeget som vækstretninger i Randers Kommunes planlægning, herunder også i erhvervslokaliseringsstrategien (vedlagt som bilag 2).

Status på beholdning af byggegrunde

Beholdningen af kommunale byggegrunde til boligformål til salg er pr.15. januar 2026 på i alt 81 byggegrunde, fordelt som vist i nedenstående oversigt:

	Resterende antal byggegrunde i udbud	Oprindeligt udbud i hele etapen	Året hvor etapen er udbudt
Fårup - Hasselvænget	3	3	2025
Helsted - Skomagervej	3	11	2020
Dronningborg - Pileurtdalen	12	29	2021
Spentrup - Høgshøjvej	24	38	2022
Langå - Mads Nielsensvej	1	19	før 2007
Asferg - Æblehaven	1	11	før 2007
Harridslev - Basager	1	13	før 2007
Øster Tørslev - Sandhøjen	8	15	2018
Mellerup - Lergravsbakken	6	6	2012
Gassum - Vangen	5	7	2010
Havndal - Søringen	10	10	2019
Ålum - Charlotte Amalievej	7	9	2009
I alt	81	171	

Forvaltningen oplever som grundsælger, at der primært rettes henvendelse med efterspørgsel på flere parcelgrunde i Munkdrup, Romalt, Haslund, Drastrup, Langå, Stevnstrup, O. Hornbæk og andre bynære lokationer eller tæt placeret på centerbyerne og E45. En større andel af den nuværende lagerbeholdning af byggegrunde, er beliggende i områder, hvor efterspørgslen efter byggegrunde er meget lille, eller hvor der forekommer forhold ved de enkelte grunde, som gør dem mindre omsættelige, hvilket kommer til udtryk ved lange liggetider uden den store interesse fra potentielle købere.

I forhold til erhvervsjord har kommunen fortsat jord til salg ved Frederiksdalsvej (Randers SV/Haslund), Alfred Nobelsvej m. fl. (ved Viborgvej/E45), Virkevang i Assentoft (ud til ringvej syd/Grenåvej) og Metervej (Sdr. Borup) samt mindre arealer rundt i kommunen. Der sælges primært erhvervsjord ved Metervej i Sdr. Borup, hvor der er ved at være udsolgt. Forvaltningen er i dialog om at opkøbe arealer til fremtidige erhvervsudstyknings.

Igangværende byggemodningsprojekter

På Belgiervej i Drastrup byggemodnes der 12 boliggrunde i etape 2. En anlægsbevilling til projektet blev behandlet på byrådsmødet d. 23. februar. Anlægsarbejderne forventes igangsat i marts-april 2026 og byggemodningen gennemført i

sommeren/efteråret 2026.

Byggemodningen af Gransangervej og Violvej i Øster Bjerregrav, med 11 boliggrunde samt en storparcel, er under afslutning og forventes snarligt klar til grundsalg.

Der opleves fortsat stor efterspørgsel på byggegrunde i Stevnstrup. Der er i lokalplan 689 mulighed for at opføre op til 38 parcelhuse og 15 ”gårdhavehuse”. Forvaltningen har udarbejdet et spildevandstillæg i forbindelse med planlægningen og skitseprojekteringen. Der er i øjeblikket fokus på at indgå aftaler vedrørende arealer og håndtering af overfladevand fra byggemodningen. Herefter kan detailprojekteringen i gang sættes, hvilket der allerede er givet en projekteringsbevilling til. Den forventede udførelsesdato er december 2027, dog forbundet med stor usikkerhed.

Der anlægges en forlængelse af et vejstykke ved erhvervsarealerne ved Juventusvej. Der er ikke planlagt yderligere byggemodning.

Prioritering af kommende byggemodningsprojekter

Mads Nielsens Vej, Langå, etape 2

Der er stor efterspørgsel på Mads Nielsens Vej i Langå, hvor forvaltningen kan igangsætte projektering af byggemodning af etape 2 fra 2. halvår af 2026. Den første etape af dette projekt havde udfordringer i forhold til de komplekse jordbundsforhold, samt den nødvendige håndtering af overfladevand i dette område. Forvaltningen ønsker derfor hurtigst muligt at igangsætte geotekniske undersøgelser m.v., der kan være med til at afklare om projektet kan gennemføres som planlagt, og eventuelt lave nødvendige tilpasninger for at kunne gennemføre et rentabelt byggemodningsprojekt. Herefter kan projekteringen gennemføres i løbet af ultimo 2026 og primo 2027, med ønske om anlægsopstart medio 2027.

Basager, Harridslev, etape 2

Projekteringen af etape 2 af Basager i Harridslev kan også igangsættes fra 2. halvår af 2026. Der forventes umiddelbart ikke kompleksiteter i byggemodningen, dog er efterspørgslen i området lavere end den er på Mads Nielsens Vej i Langå, hvorfor denne betragtes som en anden prioritet.

Byggemodningsområder under lokalplanlægning

- 763 - Erhvervsområde ved Frederiksdalvej, etape 5
- 771 - Erhvervsområde ved Hadstenvej i Randers. Lokalplanen indeholder et større vejanlæg af en eventuel ny Amstrupgårdsvej, der skal vejbetjene området beskrevet i Lokalplan 763.
- 686 - Boligområde syd for Svendsdal i Drastrup.

Orientering om færdiggørelser af byggemodninger

Forvaltningen har de seneste år prioriteret ressourcerne på nye byggemodninger snarere end at færdiggøre byggemodninger, hvorfor der nu er 22 igangværende og afventende færdiggørelser.

Samtidigt er der i nogle tilfælde lokalplansbestemmelser der forsager, at arealerne ikke kan overdrages til grundejerforeninger, før hele lokalplanens område er byggemodnet, udsolgt og bebygget hvilket kan tage en længere årrække.

I mange tilfælde betyder det, at færdiggørelsen risikerer at blive dyrere, jo længere den udsættes, på grund af skader, der skal udbedres før overdragelsen; samt at Randers Kommune pådrager sig udgifter til drift og vedligehold af arealerne frem til at de færdiggøres og overdrages.

Forvaltningen ønsker i fremtiden som udgangspunkt at færdiggøre byggemodninger i forbindelse med byggemodningsarbejderne, samt at lokalplaner udarbejdes så de muliggør tidlig stiftelse af og overdragelse til grundejerforeninger.

Tabel med oversigt over igangværende og afventende færdiggørelser

Dybdalen/Fjorddalen	Igangværende, forventes afsluttet primo 2026
Lindholdt, etape 2	Igangværende, forventes afsluttet medio 2026

Løvsangervej	Igangværende, forventes afsluttet primo 2026
Høgshøj, etape 1 (Bisager)	Igangværende, forventes afsluttet medio 2026
Koboltvej og Blyvej	Forventes opstartet primo 2026 og afsluttet ultimo 2026
Hestekvarteret, Drastrup (Belgiervej)	Forventes opstartet primo 2026 og afsluttet ultimo 2026 (udføres samtidigt med byggemodning af etape 2)
Sanglærkevej	Afventer
Munkdrup	Afventer
Kærsmindesbadet	Afventer
Okapivej	Afventer
Gransangervej	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Vangen, Gassum	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Venusvej, Havndal	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Søringen, Havndal	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Charlotte Amalievej, Ålum	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Lergravsbakken, Mellerup	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Sandhøjen, Øster Tørslev	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Høgshøj, etape 2	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Tjærbyvang II	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Koglevej, Uggelhuse	Afventer at grundsalg og bebyggelse gennemføres
Basager, Harridslev	Afventer byggemodning af etape 2 på grund af lokalplanens bestemmelser
Mads Nielsens Vej, etape 1	Afventer byggemodning af etape 2

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

EPU 20260304 - byggemodning

Inhabilitetsvurdering - Lars Søgaard - Prioritering af byggemodninger

Jordforsyningsstrategi

strategi-for-erhvervslokalisering-2023-wt

Punkt 36: Orientering om køb og salg i 2025

82.02.00-P05-1-25

Resumé

Forvaltningen orienterer om køb og salg af fast ejendom i 2025 efter forvaltningens bemyndigelse til at sælge fast ejendom uden kommunal anvendelse for op til 200.000 kr. samt til at købe fast ejendom for op til 100.000 kr. til kommunale projekter.

Indstilling

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

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Sagsfremstilling

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

I forbindelse med beslutningen blev det bestemt, at forvaltningen én gang årligt skal orientere om sager vedrørende køb og salg af fast ejendom, hvor bemyndigelsen er anvendt.

Forvaltningen har nedenfor oplistet sagerne fra 2025.

Køb af fast ejendom op til 100.000 kr.

I 2025 har forvaltningen ikke opkøbt arealer efter bemyndigelsen.

Salg af fast ejendom op til 200.000 kr.

I 2025 har forvaltningen solgt arealer uden kommunal anvendelse for i alt 184.678 kr. ex. moms, fordelt på 6 sager.

- Areal på 938 m² i Dalbyover til boligbebyggelse i. Arealet blev solgt for 21.048 kr., svarende til en kvadratmeterpris på ca. 22,44 kr. Salget skete i offentligt udbud uden vejledende mindstepris, efter at arealet forgæves har været til salg i en længere årrække først med og siden uden mindstepris.
- Areal på 747 m² i Udbynder til boligbebyggelse. Arealet blev solgt for 19.810 kr., svarende til en kvadratmeterpris på ca. 26,52 kr. Salget skete i offentligt udbud uden vejledende mindstepris, efter at arealet, som restparcel i en udstykning fra sommeren 1980 i tidligere Mariager Kommune, i en længere årrække forgæves har været udbudt først med og siden uden mindstepris.
- Areal på 143 m² til pumpestation. Arealet blev solgt for 14.300 kr., svarende til en kvadratmeterpris på 100 kr. Salget skete uden offentligt udbud efter forudgående tilladelse fra Ankestyrelsen.
- Areal på 1.500 m² til pumpestation. Arealet blev solgt for 40.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 26,66 kr. Salget skete i offentligt udbud.
- Areal på 3.083 til regnvandsbassin med servicevej. Arealet blev solgt for 54.520 kr., svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 17,68 kr. Salget skete i offentligt udbud.
- Areal på 11.340 m² til regnvandshåndtering i erhvervsområde i henhold til gældende lokalplan. Arealet blev solgt for kr. 35.000, svarende til en kvadratmeterpris på ca. 3 kr. Arealet er solgt uden offentligt udbud, da lokalplanens realisering er afhængig af arealet, og salget derfor kan ske uden udbud.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 37: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt stuehus og igangsætning af planlægning for Kallehavevej 55, Tebbestrup, 8940 Randers SV

01.10.00-P19-5-25

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt stuehus på Kallehavevej 55 i Tebbestrup.

Forvaltningen har forelagt sagen for kommunens § 17, stk. 4-udvalg, bevaringsudvalget. Udvalget anbefaler, at ansøgning om nedrivning ikke godkendes.

Erhvervs- og planudvalget skal tage stilling til, om nedrivningen af huset skal tillades. Afslag på nedrivning vil indebære, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, hvorefter Randers Kommune vil have ét år til at fremlægge et forslag til lokalplan. Derfor bedes udvalget samtidig at beslutte, om udarbejdelse af plangrundlag igangsættes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at der gives tilladelse eller afslag til nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på Kallehavevej 55 i Tebbestrup.
2. at planlægning sættes i gang som beskrevet, såfremt at der gives afslag til nedrivning.

Beslutning

1. at godkendt, at der gives nedrivningstilladelse med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Imod stemte Christian Bach.
2. at forkastet med 6 stemmer for og 1 stemme imod. Imod stemte Christian Bach.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra ejer af Kallehavevej 55 i Tebbestrup om nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på gården Meldgård. Fotos fra 2025 fremgår af bilag 1 og oversigtskort ses i bilag 2.

Baggrund for ansøgning

Ejeren har forud for ansøgningen haft dialog med kommunen om udvikling af ejendommen (matr.nr. 6a, Tebbestrup By, Haslund), der omfatter ca. 1,6 ha, til boligbebyggelse. Ejendommen består af et stuehus fra ca. 1914 og store udlænger, primært opført i begyndelsen af 1980'erne. Kommunen har forstået, at gårdens drift er ophørt. I dialogen har ejeren fremsendt to skitser til udviklingsplaner (bilag 3), benævnt Udstykningsplan A og B. Udstykningsplan A bevarer stuehuset og indeholder 23 boliger, mens Udstykningsplan B nedriver stuehuset og indeholder 18 boliger.

Ejeren oplyser, at stuehuset er i væsentligt dårligere stand end antaget, hvilket gør renovering urentabel. For at opnå nutidige boligstandarder kræves omfattende modernisering: udskiftning af vinduer og døre, nye vand- og varmerør, efterisolering af ydervægge, tag og kælder samt etablering af nyt køkken, badeværelser og bryggers. Derudover skal vægge, lofter og gulve udskiftes. Kælderen har vandindtrængning, hvilket kræver opfyldning og fugtspærre. På baggrund af omfang og omkostninger vurderer ejer, at renovering ikke er økonomisk bæredygtig. Ejeren ønsker derfor nedrivning for at opføre nye, tidssvarende boliger.

Planforhold

Kommuneplanens retningslinjer for landsbyer og kulturarv

Der er refereret til landsbyregistreringen i retningslinjerne i Kommuneplan 2025 i forhold til kommunens sagsbehandling og planlægning i kommunens landsbyer. Landsbyregistreringerne er fra 2011 og udgør en informationskilde, men ikke et bindende administrationsgrundlag.

Landsbyregistreringen for Tebbestrup beskriver landsbyen som bestående af to parallelle øst-vestgående veje: Tebbestrupvej og Bysmedien. Meldgård, Kallehavevej 55, ligger mellem disse veje, hvor den tværgående Kallehavevej,

som er forbindelsen til Tebbestrup Kær, krydser dem.

Landsbyen har en åben karakter med engarealer mellem gårdene og spredt åben-lav bebyggelse langs det overordnede vejnet. Registreringen fremhæver, at denne åbne struktur er særlig og sårbar over for ny bebyggelse, og anbefaler, at nybyggeri placeres langs Bysmedien med mellemrum for at bevare det frie udsyn.

I henhold til planloven skal kommuneplanen indeholde retningslinjer til sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier. Landsbyen er ikke udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, men flere stuehuse i landsbyen er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige. Stuehuset på Kallehavevej 55 blev udpeget i 1999 i forbindelse med Kommuneatlas for Randers Kommune og har en bevaringsværdi på 4. Bygninger med værdi 1-4 er optaget i kommuneplanen. Skalaen går fra 1-9, hvor 1 er højest.

De bærende bevaringsværdier for stuehuset er dets høje byggetekniske kvalitet, velproportionerede og udsmykkede udformning med kvaderpudset sokkel, fine pudsdetaljer og øvrige bygningsdetaljer. Placeringen i landsbyen og bidraget til bymiljøets oplevelse vægter ligeledes højt.

Evt. gældende lokalplaner og kommuneplanens rammer for kommende planlægning

Ejendommen er ikke omfattet af en gældende lokalplan.

Området er omfattet af rammeområde 3.08.BE.1 – Tebbestrup, som ligger i landzone. Her tillades åben-lav boligbebyggelse med minimumsgrundstørrelse på 700 m² samt erhverv, ferie- og fritidsformål, offentlige formål og kulturelle institutioner. Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager, 8,5 m højde og med en bebyggelsesprocent på 30 % pr. ejendom.

Offentlige høring af Kommuneplan 2025

Ejeren har under den offentlige høring af den nylige godkendte Kommuneplan 2025 foreslået en ændring af rammen for at muliggøre en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse på Kallehavevej 55. I behandlingen af forslaget fremgår, at der de seneste 12 år er opført tre boliger inden for landsbyafgrænsningen, og at der fortsat findes tre ledige byggegrunde. Landsbyregistreringen understreger også behovet for at friholde engarealer, hvorfor det blev besluttet at fastholde rammen kun til åben-lav boligbebyggelse. Der er altså ingen af de to fremsendte udstykningsplaner, som kan realiseres inden for kommuneplanens rammer, hvorfor der i dialogen med ejer er meddelt at projektet skal tilrettes i forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer, herunder landsbyregistreringen, som bl.a. også peger på dele af beplantningen inden for ejendommen som bevaringsværdig.

Lovgivning

Bygningsfredningsloven

Bevaringsværdige bygninger optaget i kommuneplanen må ikke nedrives uden offentlig bekendtgørelse jf. bygningsfredningslovens § 18. Den udvidede adgang for offentligheden, til at komme med synspunkter i bevaringssspørgsmål, er denne høringsprocedure i sager om nedrivning af bevaringsværdige bygninger et centralt element. Randers Kommune gennemførte bekendtgørelsen fra den 3. december 2025 til den 14. januar 2026, hvor offentligheden kunne kommentere nedrivningsansøgningen for stuehuset. Bekendtgørelsen blev annonceret på kommunens hjemmeside. Ejeren, beboere og naboer, hvilket i alt ca. udgør 40 personer og virksomheder, har modtaget skriftlig information.

I høringsperioden modtog kommunen to svar fra beboerne på Kallehavevej 55, Nikolaj Ellermann og Pernille Heide. De støtter nedrivning, da ejendommen er omgivet af nybyggeri, og mener, at det vil fremme Tebbestrups udvikling og gøre området attraktivt for børnefamilier.

Planloven

Randers Kommune har mulighed for at nedlægge et forbud i henhold til planlovens §14 mod nedrivning af det bevaringsværdige stuehus, et såkaldt §14-forbud. Afslag på nedrivning vil indebære, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, hvorefter Randers Kommune vil have ét år til at fremlægge et forslag til lokalplan. Et forbud vil medføre udarbejdelsen af en lokalplan, da det er den eneste mulighed for at stadfæste forbuddet.

Planlovens landzoneregler beskriver, at ejer har en lovpligtig ret til at opføre en bolig på ejendommen igen, som i landbrugsloven suppleres af en pligt til at opføre en bolig, da ejendommen fortsat er omfattet af landbrugspligt.

Bevaringsudvalgets anbefaling

Som praksis ved nedrivningsansøgninger om bevaringsværdig bebyggelse har Randers Kommunes rådgivende § 17, stk. 4-udvalg, bevaringsudvalget, haft sagen til udtalelse den 10. december 2025.

"Bevaringsudvalget anbefaler ikke, at der gives tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på Kallehavevej 55 i Tebbestrup.

Bevaringsudvalget begrundes deres anbefaling med, at det bevaringsværdige stuehus i placering og udformning er vigtig for oplevelsen af Tebbestrup. Stuehuset ligger på en hjørnegrund og er synlig i gadebilledet. Det har altid været beliggende for sig selv på grunden med et havemiljø, der ligger hele vejen rundt om huset - med afstand til gårdsplads og udlænger. Stuehuset er i sin arkitektur tidstypisk med en høj byggeteknisk værdi for sin tid. Der er særlige detaljer i form af friser, vinduesoverlæggere og skulpturelle lodrette elementer, samt et bevaret skifertag med fine udhængs detaljer, som bidrager til bygningens herlighedsværdi.

Bevaringsudvalget anbefaler, at stuehuset og det omkringliggende havemiljø bevares som en udmatrikuleret grund. Resten af ejendommen syd herfor ser bevaringsudvalget ikke bevaringsværdier i, hvorfor disse kan indgå i landsbyens videre udvikling."

Forvaltningens vurdering i forhold til stuehusets bevaring

Forvaltningen vurderer, at stuehuset fremstår uden væsentlige udvendige ændringer siden opførelsen eller registreringen af bevaringsværdier (SAVE-registrering) i 1999, og at udpegningen som bevaringsværdig således stadig er relevant og aktuel.

Ansøgningen om nedrivning bør ses i sammenhæng med ejerens fremtidige ønsker for ejendommen. Udstykningsplan A og B afspejler ikke den faktiske udvikling i landsbyen de seneste 12 år, og det vurderes ikke, at nedrivning af stuehuset er nødvendig for en tilpasset udstykning - på resten af matriklen.

Ejers argumenter peger på behov for renovering, ikke nedrivning, hvilket er resultat af manglende løbende vedligehold. Da huset udlejes til beboelse, må det umiddelbart antages, at stuehuset ikke er kondemnabelt.

Forvaltningens anbefaling i forhold til kommende planlægning

Forvaltningens mulighed for at varetage kommuneplanens retningslinjer i forhold til bevaringsværdige bygninger er ved udarbejdelse af en bevarende lokalplan der indeholder et nedrivningsforbud. Grundet at ejers beskrivelse af renovering ikke vurderes at udgøre andet end almindelig vedligehold og ikke kondemnabel forhold, så er der ikke faglige argumenter for at anbefale en nedrivning af det bevaringsværdige stuehus.

Såfremt at udvalget beslutter, at der skal nedlægges forbud mod nedrivning og igangsættes udarbejdelsen af en lokalplan, anbefaler forvaltningen, at det primære formål med lokalplanen er at sikre forbud mod nedrivning af det bevaringsværdige stuehus og omfatte dets nære omgivelser (have og indkørsel), hvilket omfatter ca. 3.200 m², se afgrænsning af eventuelt lokalplanforslag i bilag 4.

Forvaltningen vurderer, at det foreslåede omfang og afgrænsning af lokalplanen vil udgøre en meget lille lokalplan, da landsbyen ikke er udpeget som et samlet værdifuldt kulturmiljø. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget kun omfatter stuehuset. Lokalplanen vurderes dermed at være mindre kompliceret og med et minimum brug af ressourcer. Den resterende del af ejendommen kan udvikles i overensstemmelse med kommuneplanen, hvis forvaltningen modtager et udviklingsprojekt for resten af ejendommen, der vurderes at være lokalplanpligtigt og som opfylder kommuneplanens rammer.

Forvaltningen vurderer umiddelbart ud fra landzonereglerne ikke at nedrivning af det bevaringsværdige stuehus vil få konsekvenser for muligheden for at få tilladelse til opførelse af én ny bolig på ejendommen.

Økonomi

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

Det medfører efter praksis ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig økonomisk, at nedrive end at anvende den eksisterende bygningsmasse. Det er derfor forvaltningen vurdering, ud fra de foreliggende oplysninger, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig af ejendommen.

Bilag

Introduktion til bevarende lokalplanlægning_EPU_RVS

Bilag 1 fotos fra 2025

Bilag 2 - oversigtskort

Bilag 3 - Udviklingsplan A og B

Bilag 4 - Afgrænsning af eventuelt bevarende lokalplan

Punkt 38: Introduktion til almene boliger

00.01.00-A00-40-25

Resumé

Forvaltningen holder oplæg vedr. almene boliger

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Forvaltningen holder oplæg omkring arbejdet med almene boliger.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 39: Status for udsatte boligområder 2025

03.30.05-G01-1-26

Resumé

Den 1. december 2025 offentliggjorde Social- og Boligstyrelsen listen over udsatte boligområder i 2025. Med denne sag gives en status for Randers, de væsentligste pointer er, at Gammel Jennumparken fortsat er på listen over udsatte boligområder og Glarbjergvejområdet er på listen over forebyggelsesområder.

Randers Kommune har ingen parallelsamfund.

Indstilling

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

1. at orienteringen om status på udsatte boligområder for 2025 tages til efterretning

Beslutning

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Hvert år d. 1. december offentliggør Social- og Boligstyrelsen opdaterede tal over udsatte boligområder i Danmark.

Et udsat boligområde er defineret ved at have mindst 1.000 beboere og ved at opfylde mindst to ud af de fire nedenstående kriterier, jf. Almenboliglovens § 61a

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Såfremt andelen af indvandrere og efterkommere samtidig udgør mere end 50 % af beboerne, betegnes området tillige som ”parallelsamfund”. Har et boligområde været i kategorien ”parallelsamfund” i 5 år, bliver det et ”omdannelsesområde”, og der er krav om at reducere antallet af almene familieboliger med 60 % - eksempelvis ved nedrivning, salg eller omdannelse.

Status i Randers Kommune

I dette afsnit uddybes status for Jennumparken, Glarbjergvej-området og Herman Stillings Vej-området. Overordnet for alle tre områder ses den positive tendens at indkomsten er stigende, men fordi indkomststigningen i regionen har været højere end i de boligområder, er dette kriterie forværret for alle tre boligområder.

Jennumparken

Jennumparken er fortsat på listen over udsatte boligområder.

- Andelen med kun grundskoleuddannelse er faldet fra 61,5 til 60,9 %.
- Indkomstniveauet på 55,5 % af regionens indkomst er kun 0,5 %-point fra at tærskelværdien for at overskride kriteriet
- Andelen uden for arbejdsmarkedet er steget fra 42,8 til 43,8 %.
- Andelen af dømte er steget fra 1,24 til 1,7 %.

Der er således både positive og negative tendenser. Området kan hurtigt skifte mellem at overskride kriteriet for uddannelse til at overskride kriteriet for indkomst, da små ændringer kan tippe balancen. Dermed er der en risiko for, at

området forbliver på listen over udsatte boligområder, grundet kriteriet for indkomst, selvom der bliver en større andel beboere med højere uddannelse end grunduddannelsen.

Glarbjergvejområdet

Glarbjergvej-området er fortsat på forebyggelseslisten. Forebyggelsesområder defineres ud fra de samme kriterier som udsatte boligområder, men tærskelværdierne er højere, hvorfor forebyggelsesområder statistisk set, klarer sig bedre.

Området ligger under tærskelværdien for alle fem parallelsamfundskriterier, og er dermed ikke i umiddelbar risiko for at blive et udsat boligområde.

Der er dog registreret negativ udvikling på alle kriterier:

- Uden for arbejdsmarkedet: fra 37,7 til 38,9 %.
- Dømte: fra 1,07 til 1,09 %.
- Kun grundskole: fra 56,9 til 57,4 %.
- Indkomst: fra 61,0 til 59,9 % af regionens gennemsnit.

Hermann Stillings Vej området

Hermann Stillings Vej-området har nu 987 beboere – kun 13 fra grænsen på 1.000, som er tærskelværdien for, om et boligområde kan blive optaget på statens liste over udsatte boligområder.

- Andelen uden for arbejdsmarkedet er højere end i Jenumparken og dermed den højeste blandt alle udsatte boligområder i Danmark.
- Andelen af dømte er 2,14 %, kun 0,03 %-point under tærskelværdien (svarende til én person)

Med stigende beboertal og tæthed på kriteriegrænserne er der risiko for, at området snart omfattes af parallelsamfundslovgivningen.

Randers i sammenligning med landsplan

- Jenumparken har fortsat den højeste andel uden for arbejdsmarkedet blandt alle udsatte boligområder.
- Fire af de syv udsatte boligområder overskrider kriteriet for kriminalitet – Jenumparken gør ikke.
- Alle syv områder overskrider uddannelseskriteriet. Jenumparken ligger tættest på grænsen kun 1 %-point fra tærskelværdien.
- Kun to områder falder på indkomstkriteriet – Jenumparken er ikke blandt dem.
- Esbjerg Kommune har fået tre områder af listen og har nu ingen udsatte boligområder, kun forebyggelsesområder.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 40: Årsberetning for Bevaringsudvalgets arbejde i 2024 og 2025

01.10.00-P35-1-25

Resumé

En oversigt over bevaringsudvalgets arbejde i 2024 og 2025 fremlægges til orientering.

Årsberetningen er vedlagt sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at bevaringsudvalgets "Årsberetning for bevaringsudvalgets arbejde 2024-2025" tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen udarbejder hvert andet år en beretning om bevaringsudvalgets arbejde. Se beretningen for 2024 og 2025 i bilag 1.

Bevaringsudvalget er nedsat i 2005, som et rådgivende udvalg efter Styrelseslovens §17, stk. 4.

I årsberetningen er udvalgets arbejde inddelt i forskellige temaer. Der er afholdt ti møder i udvalget i 2024 og 2025, og bevaringsudvalget har rådgivet i 27 sager i den forgangne periode.

Bevaringsudvalgets formål er at sikre en særlig indsats for at bevare den bygningsmæssige kulturarv samt sikre, at der ved bygningsændringer, så vidt det er muligt, vælges en korrekt arkitektonisk løsning. I årsberetningen er det ligeledes beskrevet, hvad udvalget ønsker at arbejde med i de kommende to år. Det er f.eks. udvalgets kommende fokus at arbejde videre med bevaringsværdige helheder, såsom kommunens udpegede kulturmiljøer og andre bevaringsværdige sammenhænge eller bydele. Bevaringsudvalget vil fortsætte med at vægte land og by ligeligt.

Bevaringsudvalget har et årligt budget på 92.500 kr. (i 2025 priser) til dækning af især formidlingsprojekter, trykkeriomkostninger, støtte til konkrete projekter i form af rådgivningsbistand eller lignende, som opfylder formålet med udvalget. I beretningen kan det ses, at udvalget primært har valgt at anvende sine midler i den forgange periode til udarbejdelsen af en brochure, der fokuserer på formidling af kulturarven omhandlende de bevaringsværdige bygninger i kommunen og kulturhistorien for Randers havn.

Udvalgets består af fem medlemmer fra forskellige interesseorganisationer, en repræsentant fra Museum Østjylland og tre repræsentanter fra byrådet. De tre politiske repræsentanter kan være medlemmer af miljø- og teknikudvalget, erhvervs- og planudvalget og landdistriktsudvalget. I perioden 2024 og 2025 har der været repræsentation fra alle tre stående udvalg. Nærværende sag behandles uafhængigt på de tre stående udvalg.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Årsberetning for bevaringsudvalgets arbejde i 2024 og 2025_ til politisk behandling

Punkt 41: Godkendelse af forslag til Lokalplan 767 for bostedet Ladegården på Marienborgvej til offentliggørelse

01.02.05-P16-49-25

Resumé

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for bostedet Ladegården. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til Lokalplan 767 - Bostedet Ladegården på Marienborgvej i Randers.

Den nye planlægning giver mulighed for en udvidelse af Ladegården med op til fem fritliggende bo-enheder og bebyggelse til faciliteter i tilknytning til bostedet.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 767 - Bostedet Ladegården på Marienborgvej i Randers godkendes til offentlig høring i fire uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 2. oktober 2025 igangsat planlægning for Ladegården, Marienborgvej i Randers.

Planlægningen blev igangsat på baggrund af en ansøgning fra Social og Arbejdsmarked i Randers Kommune om etablering af to selvstændige boliger som en udvidelse af bostedet Ladegården. Ansøgningen kom i forlængelse af, at byrådet den 26. juni 2023 godkendte socialområdets Boligplan II, der har til formål at øge selvforsyningsgraden, så flere af Randers Kommunes borgere tilbydes en bolig indenfor kommunens egne grænser, og byrådet har i 2023 også godkendt en anlægsbevilling på opførsel af to nye boliger ved Ladegården.

Projektet kan ikke realiseres i henhold til den gældende Lokalplan 534, da denne ikke omfatter muligheden for udvidelser eller tilbygninger til Ladegården. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan, der muliggør en udvidelse af bostedet.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 767 - Bostedet Ladegården på Marienborgvej i Randers, der er i bilag 1.

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

Planforslaget omfatter matrikel 483q Randers Markjorder og udgør ca. 0,79 ha. Lokalplanområdet ligger ved Marienborgvej 8-10, 8920 Randers NØ, der er i byzone. Lokalplanområdet anvendes i dag til bosted for borgere med misbrug. Der er i dag 27 beboere på Ladegården.

Forud for igangsættelsen af lokalplanen har der været ansøgt om byggetilladelse til projektet, og en situationsplan har derfor været ude i naboorientering, hvor der er indkommet høringssvar fra naboer. I høringssvarene var der bl.a. bekymring for adgangen fra boenhederne gennem hækken mod Marienborgvej, samt en generel utryghed og bekymring for salg af rusmidler. Der er i udarbejdelsen af lokalplanens indhold taget videst muligt hensyn til de indkomne bekymringer, hvorfor der ikke er planlagt et offentligt borgermøde om planforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

Lokalplanforslaget

Forslaget til lokalplanen udlægger området til offentlige formål med mulighed for et bosted og/eller en institution med boligliggende karakter og med tilhørende bebyggelse, anlæg og faciliteter.

Forslaget til lokalplanen giver mulighed for en begrænset udvidelse af Ladegården med op til fem fritliggende bo-enheder og bebyggelse til faciliteter i tilknytning til bostedet. Bo-enhederne kan primært placeres syd for den eksisterende bebyggelse, dog med undtagelse af ét byggefelt, som placeres ud mod Marienborgvej vest for den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens område ligger i tilknytning til et boligområde, og forslaget indeholder derfor bestemmelser om, at der ikke må ske yderligere gennembrud af hækken ud mod Marienborgvej, samt at der skal etableres afskærmende beplantning, hvis lokalplanens sydlige byggefelt udnyttes.

Planforslaget skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i lokalplanområdet og områdets omgivelser. Dette gøres ved, at byggefeltene placeres, så de i videst muligt omfang tager hensyn til de eksisterende bygninger på grunden. Samt at ny bebyggelse skal opføres i materialer, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Planforslaget skal desuden sikre, at regnvand fra de nye bygninger nedsives, så tilstanden i Ladegårdsbækken ikke forringes. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at der skal etableres faskiner og/eller regnbede ved anlæg af ny bebyggelse, samt at det ligeledes kan etableres ved eksisterende bebyggelse.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2025 med kommuneplanramme, 1.02.O6 "Sygehuset", udlagt til offentlige og private servicefunktioner såsom institutioner samt boliger og aktiviteter i tilknytning hertil.

Området er omfattet af retningslinjer for kystnærhedszonen og støjbelastede arealer.

Forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 534 – Udvidelse af Regionshospitalet. Lokalplanen vil blive ophævet i sin helhed, for den del af lokalplanens område som den nye lokalplan dækker, ved en eventuel offentliggørelse af den endelig vedtagelse af Lokalplan 767 - Bostedet Ladegården på Marienborgvej i Randers.

Miljøvurdering

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

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

- lokalplanen kun omfatter et mindre område på lokalt plan.

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 767 - Bostedet Ladegården på Marienborgvej i Randers

Punkt 42: Godkendelse af forslag til Lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej i Randers til offentliggørelse

01.02.05-P16-1-26

Resumé

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et erhvervsområde ved Hadstenvej/Frederiksdalvej.

Området er stort og kompliceret at planlægge for, så for at skabe fremdrift og tilgodese en erhvervsvirksomhed i området, der har efterspurgt planlægningen, har forvaltningen opdelt planen i etaper. Nærværende forslag til Lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej er 1. etape.

Den nye planlægning sikrer, at erhvervsvirksomheden kan udvides samt, at hele arealets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og overføres til byzone. Lokalplanen reserverer også areal til en planlagt omfartsvej syd om Randers med en bedre tilkobling til krydset ved Danish Crown Vej.

Udvalget skal beslutte, om forslaget skal sendes i offentlig høring.

Desuden skal udvalget beslutte, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej godkendes til offentlig høring i 4 uger.
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 2. oktober 2025 igangsat planlægning for et erhvervsområde ved Hadstenvej/Frederiksdalvej.

Forvaltningen har efterfølgende opdelt lokalplanen i to etaper og udarbejdet forslag til Lokalplan 771 for den første etape, der er i bilag 1.

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

Planforslaget omfatter et område ved Hadstenvej, hvor virksomheden DLF Seeds er beliggende. Området er ca. 22 ha og ligger i landzone. Da arealet ligger i landzone, kan virksomheden ikke udvide uden tilvejebringelse af lokalplan.

Der er ikke afholdt borgermøde.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af let industri, håndværks-, entreprenør-, værksteds-, engros-, transport- og logistikvirksomheder samt lager. Dette giver mulighed for, at virksomheden kan udvide deres lagerkapacitet mod syd samt udvide administrationsbygningen og etablere anlæg til håndtering af regnvand. Herudover kan det resterende areal på ejendommen, der i dag er dyrket landbrugsjord, udnyttes til erhvervsformål. Et mindre område udlægges til grønt område, og et område langs Amstrupgårdsvej reserveres til en planlagt omfartsvej syd om Randers fra Haslund til Hadstenvej.

Lokalplanforslagets område er en landbrugsejendom, der siden 1950'erne har være anvendt som forsøgsstation for frøavl. I slutningen af 60'erne blev gården nedrevet, og der blev i stedet opført administrations- og lagerbygninger til virksomheden, der efterfølgende er vokset med filialer over hele landet og har udviklet sig til en verdensomspændende virksomhed, der producerer og handler med plæne- og fodergræsfrø m.m.

Arealet, hvor de tidligere landbrugsbygninger lå placeret, er nu et grønt areal med græsplæner, vandhuller og høje gamle træer. Dette areal udlægges i lokalplanen som grønt område. Træerne er i kraft af deres alder og højde velegnede og sandsynlige levesteder for flagermus. Derfor træffer lokalplanen bestemmelse om, at de skal bevares. Vandhullerne fungerer som regnvandsbassiner og er så veletablerede, at de er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Amstrupgårdsvej, der løber fra Haslund i vest til Hadstenvej i øst, hvor der er et lidt snørklet vejkryds ved Hadstenvej til og fra Danish Crown Vej mod motorvej E45. I kommuneplanen er der planlagt for en ny omfartsvej syd om Randers fra Hammelvej til Hadstenvej inklusiv et mere hensigtsmæssigt vejkryds ved Hadstenvej/Danish Crown Vej. I nærværende lokalplan reserveres et areal til anlæg af omfartsvejen, som vist med særlig signatur på kortbilag 2. Vejens nærmere udformning og tilslutningsanlæg til Hadstenvej vil blive fastlagt på et senere tidspunkt. Realisering af denne del af omfartsvejen samt den bedre tilkobling ved krydset til Danish Crown Vej vil lette kørslen med lastbiler til og fra erhvervsområdet.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2025 udlagt til hhv. erhvervsformål og rekreativt område.

Området er omfattet af retningslinjer Grøn struktur, risiko for oversvømmelse ved skybrud og planlagt omfartsvej.

Forslaget til lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Miljøvurdering

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

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

- der er tale om et mindre område på lokalt plan
- der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2
- planforslaget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- planforslaget ikke vil medføre væsentlig mere trafik, behov for parkering, røg, støj eller lugt og ikke vil påvirke det eksisterende miljø væsentligt
- planen ikke påvirker de udpegede § 3-beskyttede naturarealer.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Hvis en ejendom, der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen kræve ejendommen overtaget af kommunen. Da det er grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, vil forvaltningen anmode ejeren om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommen, inden forslag til lokalplan vedtages.

Bilag

Bila 1 Forslag til Lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej i Randers

Punkt 43: Drøftelse af studietur og eventuel deltagelse i byplandage

00.01.00-A00-40-25

Resumé

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

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

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, den 29. januar 2026, punkt 24:

Udsættes til næste udvalgsmøde.

Frank Nørgaard deltog som stedfortræder for Nicolai Estrup.

Beslutning

1. at besluttede udvalget, at der afholdes en ½-1 dages studietur uden overnatning.
2. at besluttede udvalget, at udvalgsmødet flyttes til den 30. september 2026.

Sagsfremstilling

Studietur

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

Deltagelse i byplanmødet

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 44: Centrale indsatsområder for Udvikling, Miljø og Teknik

00.01.00-P35-8-26

Resumé

Den overordnende strategiske ramme for Udvikling Miljø og Tekniks arbejde i den kommende byrådsperiode er politisk vedtaget. For at sikre en tydelig retning og prioritering for området bedes udvalget godkende opgavebeskrivelserne som de centrale indsatsområder som Udvikling, Miljø og Teknik skal arbejde efter i den indeværende byrådsperiode.

Indstilling

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

1. at udvalget godkender opgavebeskrivelserne som de centrale indsatsområder for Udvikling, Miljø og Teknik.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Merete Bak Laustsen stillede følgende ændringsforslag:

Følgende tekst skal indskrives i teksten omkring borgerinddragelse:

Borgerinddragelse skal indtænkes i alle sager i relevant omfang, og der skal aktivt tages stilling til, hvordan inddragelsen tilrettelægges i den enkelte sag. Inddragelsen skal ske så tidligt i processerne som muligt. I sager, der påvirker konkrete lokalområder, skal der lægges særlig vægt på dialog med de berørte borgere og lokalsamfund, så deres perspektiver kan indgå i beslutningsgrundlaget og den videre udvikling af projekter og løsninger.

Ændringsforslaget indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Væsentlige indsatsområder for udvikling, miljø og teknik 2026 – 2029

Udvikling, miljø og teknik står som forvaltning overfor en række helt centrale indsatser, som kommer til at sætte præg på Randers i mange år frem. Det er indsatser, som vil transformere Randers by og kommune, som vi kender den i dag.

Den overordnede strategiske ramme er politisk besluttet og fastlagt gennem Fremtidens Randers Kommune, som et langsigtet forandringsprojekt med fokus på socioøkonomisk løft, flere private arbejdspladser, bedre boliger og øget attraktivitet. Udvikling, miljø og teknik har en nøglerolle i at bidrage til realiseringen af ambitionerne.

De væsentligste områder i en mangefacetteret portefølje bliver i de kommende år:

- Fortsætte realiseringen af Flodbyen Randers
- Skabe rammerne for etablering af Klimabroen
- Styrke en forvaltningsdækkende servicekultur overfor borgere og erhvervsliv
- Medvirke til fysisk og strategisk udvikling af midtbyen i Randers by
- Fortsætte den stærke udvikling af landdistrikterne
- Fremtidssikre energi- og fjernvarmeforsyningen
- Føre intentionerne og ambitionerne med den Grønne Trepert ud i livet
- Sikre et stærkt fokus på en effektiv ejendomsdrift- og udvikling
- Arbejde for at sikre bæredygtig og klimabevidst udvikling

Indsatsområderne skal realiseres med blik for byrådets Klima-, Natur- og Miljøpolitik, der stiller klare forventninger til klima, arealanvendelse, biodiversitet og ressourceforbrug.

Det er samtidig en klar forventning og en vedtaget politisk ramme, at borgerinddragelse skal indtænkes i alle sager i relevant omfang. Dette betyder konkret, at borgerinddragelse kan variere fra område til område og sag til sag, men det er en forudsætning, at der aktivt er taget stilling til, hvorledes inddragelse skal foregå i den enkelte sag. Dette understreger et generelt politisk prioriteret perspektiv om, at beslutninger bør træffes så tæt på borgeren som muligt.

Fortsætte realiseringen af Flodbyen Randers

Flodbyen Randers står i de kommende mange år som det vigtigste udviklingsprojekt for Udvikling, Miljø og Teknik. Den politisk vedtagne vision og udviklingsplan skal omsættes til fysisk gennemførelse af et af Danmarks mest ambitiøse byudviklingsprojekter, der kombinerer byudvikling og klimasikring i et.

En række arbejder er allerede i gang med konkrete projekter, der allerede er realiseret, men tempoet skal op, og projekterne skal realiseres. Opgaverne i Udvikling, Miljø og Teknik indebærer blandt andet at udvikle og understøtte eksisterende projektstrukturer, styre og koordinere etapeplaner og sikre effektive og rettidige myndighedsprocesser. Som forvaltningen er der flere kasketter, som skal balanceres og koordineres. Konkret skal der på den kortere bane arbejdes med Brotoften, Bolværket, Flodlejet (flodbad), forbindelse mellem havn og by samt udvikling af busstationsområdet. Forvaltningen har et tæt samspil med arealudviklingsselskabet og relevante interessenter og står i centrum for at bringe komplekse interesser sammen i et forpligtende samspil.

Der skal sikres fremdrift, kvalitet og rettidig politisk betjening i alle faser. Indsatserne er helt centrale for Randers' udvikling.

Skabe rammerne for etablering af Klimabroen

Klimabroen er et af de største kommunale infrastrukturprojekter i Danmark. Når Klimabroen er etableret, vil den løse såvel klimasikringen af Randers Midtby, som trafikale udfordringer med at krydse Gudenåen samt behovet for byudvikling. Klimabroen er med andre ord et helt centralt projekt for Randers bys fortsatte udvikling.

For Udvikling, Miljø og Teknik er der tale om det største anlægsprojekt, forvaltningen nogensinde har håndteret. Der ligger en væsentlig opgave i at sikre de nødvendige planmæssige, tekniske og organisatoriske forudsætninger for projektering og etablering af Klimabroen. Det indebærer blandt andet komplekse myndighedsprocesser, miljøvurderinger, lokalplanlægning og tværgående koordinering.

Et så stort og væsentligt infrastrukturprojekt sætter spor – fysisk og i tid. Derfor skal opgaven løses optimalt såvel fagligt som inddragelsesmæssigt. Forvaltningen har således en betydelig opgave i at sikre rettidig, relevant og nødvendig løbende dialog med borgere, interessenter og politiske udvalg.

Styrke en forvaltningsdækkende servicekultur overfor borgere og erhvervsliv

Stærke resultater for by- og erhvervsudvikling kræver et effektivt og tillidsfuldt samarbejde med borgere, foreninger, erhvervsliv og det politiske system. I overvejende grad er der stor tilfredshed med den service, som opleves i mødet med udvikling, miljø og teknik, men selv gode indsatser kan gøres bedre.

Derfor er det et vigtigt indsatsområde at arbejde med en kulturindsats, der sikrer, at forvaltningen opleves som en tilgængelig, professionel og løsningsorienteret samarbejdspartner. Det indebærer at styrke samarbejdet på tværs af afdelinger, skabe lettilgængelige adgange og løsningsorienteret praksis.

I denne forbindelse er det et særligt fokusområde, at forvaltningen styrker sine bånd til den nyetablerede erhvervsenhed i Randers kommune, og understøtter et fokus på at styrke erhvervsservicen i hele kommunen. Udvikling, Miljø og Teknik skal være stærkt involveret i og medvirkende til, at Randers lykkes med at tiltrække flere private arbejdspladser, flere virksomheder og styrke den lokale erhvervsvenlighed. Derudover er forvaltningen en nøgleaktør i at understøtte konkrete erhvervsudviklingsprojekter, som eksempelvis udviklingen af CO2-lagringsfacilitet i kommunen og et tilknyttet erhvervsudviklingsområde.

En stærk servicekultur er kendetegnet ved at understøtte en myndighedstilgang, der er både fagligt stærk og serviceorienteret. Der skal udvikles mere proaktive og dialogbaserede relationer til erhvervslivet og borgere i komplekse sager. Kulturen skal afspejle helhed, transparens og høj kvalitet i alle processer.

Tværgående samarbejde og kulturudvikling er nøgleord for indsatsen og tæt og rettidig involvering af politisk niveau en forudsætning.

Medvirke til strategisk og fysisk udvikling af Randers midtby

Opgaven for Udvikling, Miljø og Teknik er at skabe rammerne for, at potentialerne og udviklingsmulighederne i Randers midtby omsættes i konkrete tiltag og forbedringer. Det er også en af de centrale ambitioner i Fremtidens Randers.

Udvikling, Miljø og Teknik er et omdrejningspunkt i at sikre fremdrift og sammenhæng i arbejdet med en levende, attraktiv og bæredygtig midtby. Det omfatter både byrum, arkitektonisk kvalitet, mobilitet, handelsliv og koblingen til Flodbyen og Klimabåndet. Konkret skal der laves både en midtbyplan og en ny lokalplan for midtbyen, og der skal i fællesskab med et nyetableret midtbyforum arbejdes med udvikling af midtbyen. Dette samarbejde vil foregå i tæt samspil med den nyetablerede erhvervsenhed.

Opgaverne er komplekse og involverer og forudsætter blandt andet et tæt samarbejde med investorer, udviklere og kultur- og handelsaktører i byen samt ikke mindst borgerne. Og samtidig forudsætter det også, at Udvikling, Miljø og Teknik sikrer effektive processer, der kan understøtte hurtig realisering af de initiativer, ønsker og udviklingstiltag, som aktørerne omkring midtbyen bidrager med.

Fortsætte den stærke udvikling af landdistrikterne

Randers er en geografisk stor kommune, og er kendetegnet med en stor central by, stærke oplandsbyer og et attraktivt landdistrikt med levende mindre byer og flot natur. Over en tredjedel af kommunens indbyggere bor uden for Randers By, og mange områder har levende og aktive lokalsamfund, der er omdrejningspunkter for positive udviklinger. Desuden har byrådet valgt at have et stærkt politisk fokus på oplandet gennem et stående udvalg for landdistrikterne.

Udvikling, Miljø og Teknik arbejder på flere fronter for at fastholde og videreudvikle Randers' indsats for levende landsbyer og lokalsamfund. Dette sker gennem indsatser, der understøtter lokal identitet, foreningsliv, bosætning og stedbundne potentialer. Derudover har den lokale turismeindsats et særligt fokus på at fremhæve lokalområdernes potentialer – ikke mindst i områderne i Naturpark Randers Fjord. Forvaltningen skal arbejde ud fra ambitionen om, at udvikling i Randers er bredt geografisk forankret, og at muligheder og potentialer ses og løftes.

I det løbende arbejde har udvikling, miljø og teknik blik for, at der er tætte partnerskaber med lokale aktører, LAG og borgere. Samarbejdet har fokus på både fysiske forbedringer, naturtiltag og lokal erhvervs- og kulturudvikling.

Fremtidssikre energi- og fjernvarmeforsyningen

Byrådet har vedtaget en energistrategi med ambitionen om klimaneutralitet og fuld selvforsyning af vedvarende energi i kommunen. Det kræver beslutninger, hvor Udvikling, Miljø og Teknik spiller en central rolle som den koordinerende og myndighedsansvarlige enhed.

Et centralt element for målsætningen er en fremtidssikret fjernvarmeforsyning. Da det centrale kraftvarmeværk i Randers skal flyttes som følge af byudviklingen i Flodbyen Randers, står Udvikling, Miljø og Teknik – i samarbejde med det lokale forsyningsselskab – over for en særlig kompleks og omfattende opgave. Samtidig giver opgaven mulighed for at understøtte de langsigtede ambitioner om klimaneutralitet.

Forvaltningen skal sikre de nødvendige planlægnings- og myndighedsprocesser, der gør det muligt at realisere både energistrategiens intentioner og forsyningsselskabets planer for fremtidens fjernvarme inden for den krævede tidshorisont. Arbejdet kræver et tæt samarbejde med forsynings- og energiselskaber, lokale aktører og borgere. Samtidig skal der udarbejdes klare og gennearbejdede beslutningsgrundlag, der giver byrådet det nødvendige grundlag for at beslutte de ønskede retninger.

Føre intentionerne og ambitionerne med den Grønne Trepert ud i livet

Randers Kommune er en stor land- og landbrugskommune. Derfor er arbejdet med den grønne trepart en vigtig opgave. Udvikling, Miljø og Teknik har ligesom landets øvrige kommuner en stor opgave i at medvirke til at omsætte den Grønne Treparts omlægningsplaner til konkret handling gennem målrettet dialog og indsatser med lodsejere, erhverv og organisationer.

Opgaven omfatter blandt andet at drive processerne for udtagning af lavbundslande, etablering af vådområder, skovrejsning og naturgenopretning efter de politisk fastsatte principper.

Det er nationalt bestemte målsætninger, der skal føres ud i livet, og udvikling, miljø og teknik har en væsentlig andel i at sikre klare beslutningsgrundlag, robuste processer og en høj grad af lokal involvering i gennemførelsen af projekterne samtidig med, at der sikres tæt politisk involvering.

Sikre et stærkt fokus på en effektiv ejendomsdrift- og udvikling

Randers Kommune er en stor ejendomsbesidder og Udvikling, Miljø og Teknik er ansvarlig for at sikre en effektiv, professionel og fremtidssikrende ejendomsdrift, hvor kommunens bygninger drives, vedligeholdes og udvikles ud fra klare prioriteringer, bæredygtige principper og solid totaløkonomi. Opgaven omfatter løbende vedligehold, energiforbedringer og optimering af drift på tværs af kommunens ejendomsportefølje.

Bygningsporteføljen er stor, kompleks og forskelligartet, og derfor er det vigtigt, at der er stærke processer og et højt serviceniveau over for institutioner og brugere.

Det er samtidig også udvikling, miljø og teknik, som er ansvarlig for alle kommunale nybyggerier. Derfor ligger det som en central forudsætning, at forvaltningen har effektiv styring fra idé til færdigt byggeri – med fokus på kvalitet, bæredygtighed og rettidig levering.

Det er et vigtigt indsatsområde for Udvikling, Miljø og Teknik, at der på området er tæt samarbejde med brugere, rådgivere, forvaltninger og politiske udvalg for at sikre, at bygningerne understøtter kommunens kerneopgaver bedst muligt.

Arbejde for at sikre bæredygtig og klimabevidst udvikling

Udvikling, Miljø og Teknik er det centrale omdrejningspunkt for at sikre fremdrift i Randers Kommunes Klimaplan, herunder koordinere indsatser på tværs af forvaltningen og sikre, at målene omsættes til konkrete tiltag med målbar effekt.

Der skal udarbejdes en opdatering af den eksisterende klimaplan, som bygger ovenpå de allerede igangværende indsatser, og prioriterer arbejdet med nye. Dette arbejde skal ske inden for en politisk prioriteret ramme.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 45: Sagsstyringsliste pr. 17. februar

00.01.00-A00-34-25

Resumé

Orientering om forventede sager til de næstkommende erhvervs- og planudvalgsmøder.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

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

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget ønskede, at der tilføjes følgende sager til sagsstyringslisten:

- Midtbyforum
- Lokalplan Helsted
- Forslag fra Erik Bo Andersen om lokalplan i Dronningborg
- Forslag fra Socialdemokratiet m.fl. om midtbyen.

Derudover ønskede udvalget tilføjet følgende tema til de kommende udvalgsmøder:

- Turisme.

Sagsfremstilling

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

Regnskab 2025 - godkendelse af regnskab og overførsler
Endelig vedtagelse af forslag til bevarende lokalplan 762 for Laksegade m.m.
Igangsætning af planlægning for en badesø og andre rekreative faciliteter, Nordre Fælled
Afrapportering af høringssvar til fornyet debat af VE anlæg ved Overgaard og Sødning
Godkendelse af udlejningsaftaler for almene boliger i Randers
Lukket punkt - Behandling af indkomne bud på Tronholmen 4
Prioritering af lokalplaner
Godkendelse af renovering og finansiering heraf i almen boligorganisation
Endelig vedtagelse af lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled i Randers
Lukket punkt - muligt køb af byggegrund, matr. nr. 10t, Over Hornbæk, Hornbæk
Forslag til lokalplan 741 for Brotoften
Endelig vedtagelse af lokalplan 764 Natur- og eventområde på Nordre Fælled
Endelig vedtagelse af Forundersøgelse Hvidemølle

Planlægning for udvidelse af Randers Regnskov
Igangsætning af planlægning for en brandstation i Paderup
Endelig vedtagelse af Forslag til lokalplan 767 for Ladegården i Randers
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2026
Endelig vedtagelse af lokalplan 771 Erhvervsområde ved Hadstenvej i Randers
Forslag til lokalplan 744 for boligområde ved Ny Nedergårdsvej i Paderup
Fremtidens Fjernvarme

Udover ovenstående forventede sager, forventer forvaltningen at have temaer om på de kommende udvalgs møder

- Erhvervsservice
- Byggesag

Forvaltningen gør opmærksom på, at der kan forekomme ændringer.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 46: §11 sag - Forslag fra Lars Søgaard, Venstre, vedr. planlovens ændringer i Randers Kommune

00.01.00-G01-15-26

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen skal fremlægge en sag om lovændringen, når der er kommet vejledning til anvendelsen af lovændringen.

Sagsfremstilling

Lars Søgaard, Venstre, har i mail af d. 1. februar 2026 fremsendt følgende:

"Jeg vil gerne bede om et orienteringspunkt på førstkommende dagsorden i EPU - efter gældende varslingsregler - hvor forvaltningen sætter ord på denne ændring i planloven, og hvordan kan lys over hvor vi evt kan benyttes os af ændringen i Randers Kommune."

Forvaltningen orienterer om de ændrede regler på mødet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 47: §11 sag - Forslag fra Erik Bo Andersen, Østbroen, vedr. Lokalplan 687, Valsemøllen

00.01.00-G01-18-26

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen skal udarbejde en sag vedrørende mulig ophævelse af den bevarende lokalplan 687 "Valsemøllen", herunder indgå dialog med ejer og nabo.

Sagsfremstilling

Erik Bo Andersen har i mail af d. 16. februar 2026 fremsendt følgende:

*"Jeg vil hermed anmode forvaltningen om at foretage en vurdering af mulighederne for at ophæve eller ændre den bevarende **lokalplan 687 "Valsemøllen"** til enten nedrivning og lokalplanlægning af ny bygning, eller muligheder for kommunalt køb af ejendommen til brug af bygningen til offentligt formål der er overens med den bevarende lokalplan.*

Baggrunden for anmodningen er:

1. **Bygningens tilstand:** Valsemøllen fremstår i dag som stærkt forfalden og vurderes at være økonomisk urealistisk at restaurere under de nuværende krav i lokalplanen.
2. **Sikkerhed:** Den nuværende tilstand kan udgøre en sikkerhedsrisiko.
3. **Planlov og fleksibilitet:** I henhold til planlovens §§17–19 er der mulighed for ændring eller ophævelse af lokalplaner, når væsentlige forhold taler for det.

Jeg anmoder om, at forvaltningen:

1. Udarbejder en **vurdering af mulighederne for ophævelse eller ændring** af den bevarende lokalplan, til anden anvendelse evt. nedrivning og nyt byggeri eller til offentligt formål der kan overholde lokalplanen.
2. Indgår en vurdering af økonomiske og sikkerhedsmæssige konsekvenser ved fortsat bevaring.
3. Udarbejder et **oplæg til politisk behandling**, så sagen kan drøftes/beslutes i relevant udvalg og byråd.

Forvaltningen bedes vedlægge alt den dokumentation som forvaltningen er i besiddelse af, bl.a. fotos og dokumentation af bygningens nuværende stand, såvel som udarbejdede tegninger og økonomi for en renovering til anden anvendelse, som kan indgå i vurderingen af om bygningen står til at redde set i forhold til en økonomisk realisering som bevarende bygning, men med anden anvendelse.

Jeg ser frem til forvaltningens vurdering og et oplæg, der kan danne grundlag for en beslutningssag i det relevante udvalg.

Såfremt det kræver en beslutning i MTU eller EPU, om forvaltningen skal igangsætte anmodningen, så bedes den sættes på først kommende mulige møde i det pågældende udvalg med indstilling til at godkende at forvaltningen fremlægger en sag. Alternativ afventer vi gerne forvaltningens svar."

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 48: Lukket: Muligt køb af fast ejendom

13.06.01-Ø54-4-24

Punkt 49: Forvaltningen og formanden orienterer

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.

Punkt 50: Digital underskrift for tilstedeværelse

00.01.00-G01-49-23

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at der underskrives digitalt for tilstedeværelse på mødet.

Beslutning

Godkendt.