

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 09-11-2023

Mødedato Torsdag d. 09. november 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udkast til erhvervspolitik - i høring.....	4
Forslag til strategi for erhvervslokalisering - og igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021.....	5
Forslag til lokalplan 743, Serviceerhverv ved Oust Møllevej i Helsted.....	7
Høringssvar til høring om potentielle statslige energiparker.....	9
Frigivelse af midler til midtbyindsatser 2024 og 2025.....	11
Ny ansøgningsrunde om sommerhusområde, Udbyhøj.....	13
Afrapportering af studietur samt økonomi.....	16
Ansøgning om godkendelse af anskaffelsessum til at opføre 32 almene familieboliger i Rønneparke	17
Forslag fra Claus Berggren, Venstre - Samkørselsplads, Viborgvej.....	20
Gensidig orientering.....	21

Punkt 115: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 116: Udkast til erhvervspolitik - i høring

00.15.10-G01-2-22

Resume

Forvaltningen har på baggrund af tidligere udvalgsbeslutning udarbejdet et udkast til ny erhvervspolitik. I processen har Business Randers løbende været inddraget. Udkastet fremlægges til godkendelse med henblik på offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at udkast til ny erhvervspolitik godkendes og sendes i høring.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for. Peter Møller Kjeldsen tog forbehold.

Udvalget besluttede at sende sagen i byrådet sammen med erhvervslokaliseringsstrategien.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget igangsatte udarbejdelsen af den nye erhvervspolitik for Randers Kommune i januar 2023.

Som led i udarbejdelsen af den nye erhvervspolitik blev der bl.a. afholdt en erhvervskonference med henblik på at inddrage det lokale erhvervsliv og få input til indhold og mulige fokusområder.

Erhvervs- og planudvalget blev i maj 2023 orienteret om resultaterne af konferencen og drøftede fokusområder, som forvaltningen blev bedt om at arbejde videre ud fra.

Forvaltningen har på den baggrund, og i samarbejde med Business Randers, udarbejdet et udkast til en ny erhvervspolitik.

Udkastet tager afsæt i Vision 2030s målsætning om at Randers Kommune skal kendes som en konkurrencedygtig og stærk erhvervskommune - med en klar grøn og bæredygtig profil.

Den nye erhvervspolitik har til formål:

- at udvikle og forbedre de fundamentale services for erhvervslivet i Randers Kommune
- at fokusere på områder under overskrifterne: "Grøn omstilling og cirkulær økonomi" samt "Oplevelsernes Randers"

Der henvises til vedlagte bilag 1.

Økonomi

Vedtagelsen af Erhvervspolitikken medfører i sig selv ikke udgifter. Igangsætning af nye bevillingskrævende initiativer vil som udgangspunkt skulle finansieres fra Erhvervs- og udviklingspuljen.

Bilag

Erhvervspolitik_2024 - 2026

Punkt 117: Forslag til strategi for erhvervslokalisering - og igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021

01.02.17-P00-1-22

Resume

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til strategi for erhvervslokalisering. Formålet er at sikre, at Randers kommune har et varieret udbud af attraktiv erhvervsjord til udvidelser af eksisterende virksomheder, placering af nye virksomheder samt at sikre omdrift i ældre erhvervsområder.

Strategien bliver derudover grundlaget for både et kommuneplantillæg med opdateringer af rammer til erhverv og rammer til blandet bolig og erhverv i Kommuneplan 2021 og for strategisk jordopkøb til nye erhvervsområder.

Høringen af forslaget offentliggøres derfor også som fordebat til det kommuneplantillæg, hvori strategien skal implementeres.

Indstilling

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

1. at forslag til strategi for erhvervslokalisering sendes i høring i 4 uger.
2. at høringen for forslag til strategi for erhvervslokalisering ligeledes betragtes som fordebat til tillæg til kommuneplan 2021.
3. at forslag til strategi for erhvervslokalisering drøftes med erhvervslivet i Randers kommune.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Planloven blev revideret i 2017 med henblik på at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst. Samtidig blev miljøhensynet i planloven udvidet fra primært at omhandle støj og virksomheder med særlige beliggenhedskrav til også at omfatte støj, lugt og anden luftforurening. Retningslinjer herfor er indarbejdet i kommuneplan 2021.

Jævnfør politisk beslutning i februar 2018 er der behov for at arbejde mere strategisk med udpegning af erhvervsarealer og indholdet af disse. Af Budgetaftalen 2022-2025 fremgår, at forvaltningen skal udarbejde oplæg til placering af fremtidige erhvervsområder i Randers kommune, så erhvervsudviklingen understøttes af et godt udvalg af erhvervsjord til forskellige typer erhverv.

Der er i første omgang udarbejdet et forslag til strategi for erhvervslokalisering. Strategien skal følges op med et kommuneplantillæg, hvor de nye muligheder indarbejdes og risikoen for miljøkonflikter reduceres. Strategien skal tilsvarende understøtte det kommunale jordkøb og dialogen med både nye og eksisterende virksomheder om placerings- og udvidelsesmuligheder.

Forslag til strategi for erhvervslokalisering bygger primært på to forskellige kilder, dels en faglig gennemgang af de eksisterende rammeområder i kommuneplanen til erhverv samt blandet bolig og erhverv og dels interviews med en række virksomheder og aktører i erhvervslivet i Randers kommune.

Udkastet til strategien for erhvervslokalisering kan ses i bilag 1.

Fordebat

Forslag til strategi foreslås sendt i høring sammen med et fordebathæfte, som indkalder forslag og ideer til kommuneplantillægget. Dette er et krav, da strategien kan medføre væsentlige ændring af kommuneplanen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger.

I forbindelse med fordebatten foreslår forvaltningen, at der afholdes et arrangement, hvor interesserede kan stille spørgsmål og komme med ideer, hvorved strategien kvalificeres.

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen, vil de blive præsenteret for erhvervs- og planudvalget inden planlægningen udarbejdes. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse at planforslaget fremlægges til vedtagelse.

Den videre proces

Efter fordebatten udarbejdes der et tillæg til kommuneplan 2021 med justeringer af kommuneplanens rammer. Justeringer kan som udgangspunkt være ændringer i de muligheder, der findes indenfor eksisterende erhvervsområder i kommuneplanen. For eksempel kan der gives mulighed for at bygge højere eller tættere - eller tillades nye former for virksomhedstyper. Kommuneplantillægget kan også udlægge nye områder eller udtage ubebyggede områder. Eksisterende lovlig anvendelse påvirkes ikke.

For at realisere planen kan der efterfølgende være behov for at udarbejde nye lokalplaner.

For at sikre en åben og synlig proces anbefales det ikke, at justeringerne finder sted i den ordinære kommuneplanproces, men at der udarbejdes et særskilt kommunetillæg, som sendes i høring i 8 uger. Tillægget indarbejdes i kommuneplanen ved næste ordinære revision.

Miljøforhold

Det er Randers Kommunes vurdering, at Strategi for erhvervslokalisering ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da strategien med sit overordnede og strategiske sigte ikke fastlægger bindende rammer for fremtidige anlægstilladelser. Det efterfølgende kommuneplantillæg skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

[Økonomiafsnittet skal beskrive økonomien i den aktuelle sag, men må også gerne indeholde beskrivelser af eventuelle fremtidige økonomiske konsekvenser, afhængig af sagens videre forløb.

Hvis der slet ingen økonomi er forbundet med sagen, kan der skrives: "Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen".

Hvis økonomien indeholdes inden for en forvaltnings budget, kan der skrives: "Omkostningerne afholdes inden for x's budgetramme", eller alternativt: "Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser".

Såfremt økonomien i sagen har været grundigt beskrevet i en anden sag, kan der også henvises til denne sag]

Bilag

Strategi for erhvervslokalisering

Strategi for erhvervslokalisering_Oplæg_EPU_09.11.2023

Punkt 118: Forslag til lokalplan 743, Serviceerhverv ved Oust Møllevej i Helsted

01.02.05-P16-19-23

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for serviceerhverv på Oust Møllevej i Helsted.

Den nye planlægning giver mulighed for etablering af bebyggelse til vaskehaller til person- og varevogne og tilhørende faciliteter samt elladestandere og dertilhørende 33 holdepladser. Vaskehalsbygningen fremstår i teglsten og i en etage.

Området afgrænses med beplantning mod nord og vest.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forslag til lokalplan 743 godkendes til offentlig høring i 4 uger.
2. at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Udvalget opfordrer til, at udvikler sætter solceller på bygningen, og beder forvaltningen undersøge muligheden for at indarbejde krav om dette i lokalplanen.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 8. juni 2023 igangsat planlægning for serviceerhverv på Oust Møllevej i Helsted.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til lokalplan 743, bilag 1. Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden det kan vedtages endeligt.

Planlægningen omfatter et areal ved Oust Møllevej på knap 4000 m², der er beliggende i byzone.

Området er mod nord og vest afgrænset af en ramme til rekreative formål/fritidsformål, der i dag dyrkes. På den modsatte side af Oust Møllevej ligger et villakvarter. Området grænser mod øst op til en dagligvarebutik. Området er i den eksisterende lokalplan udlagt til kontor- og serviceerhverv samt butikformål, men fremstår i dag vildt bevokset.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til serviceerhverv med mulighed for opførelse af bebyggelse til vaskehaller og tilhørende faciliteter, fx bilplejeplads, samt elladestandere og tilhørende holdepladser. Der skelnes i lokalplanen mellem parkeringspladser, hvor man må parkere og holdepladser til elladestandere, hvor man kun må holde, mens man lader sit elkøretøj.

Lokalplanområdet udlægges i to delområder.

Der kan inden for delområde I bygges op til 500m² i et byggefelt udlagt centralt på grunden.

Vaskehalsbygningen fremstår i teglsten og en maksimal højde på 6 m. Der kan i delområde I langs med Oust Møllevej etableres op til 11 holdepladser til elladestandere. Der skal etableres 1 almindelig parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Der kan i delområde II etableres op til 22 holdepladser til elladestandere.

Planforslaget sikrer, at lokalplanområdet afskærmes med beplantning. Dette gøres ved, at bl.a. at sikre bevaring af eksisterende beplantning mod nord og vest.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, og lokalplanforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til grundvandet.

Vejbetjening af lokalplanens område skal ske fra Oust Møllevej med én hovedvejadgang. Derudover kan der placeres en sekundær vejtilslutning mod nabomatriklen, hvor REMA 1000 ligger.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 685 for kontor- og serviceerhverv samt butikformål ved Oust Møllevej i Helsted. Dele af den lokalplanen ophæves ved offentliggørelsen af den endelige Lokalplan 743.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til erhvervsområde, herunder kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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 i lokalplanområdet ikke forefindes beskyttet natur eller særligt udpegede landskaber
- Planforslagene forventes ikke at medføre væsentlig øget indvirkning på omgivelserne
- Områdets vejadgang er placeret for at sikre størst mulig trafiksikkerhed
- En eventuel stigning i trafikmængden vurderes at være uvæsentlig
- Planlægningen muliggør ikke arealanvendelse, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- Planforslaget sandsynliggør, at projektet kan holdes inden for de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

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

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 Forslag til Lokalplan 743

Punkt 119: Høringssvar til høring om potentielle statslige energiparker

13.35.00-K04-1-23

Resume

Plan- og landdistriktsstyrelsen har udsendt "Høring af resultatet af screeningen for arealer til potentielle større energiparker på land". Samtidig inviterer regeringen kommuner og udviklere til at foreslå yderligere arealer, der potentielt kan anvendes som energiparker.

Randers Kommune har september 2022 indmeldt 1.520 ha ved Overgaard som energipark. Derudover har fire private udviklere indmeldt arealer i kommunen. I forlængelse af screeningen har styrelsen udpeget potentielle arealer på 135 ha til energipark ved Kondrup.

Forvaltningens forslag til høringssvar samt forslag om at fastholde arealerne ved Overgaard som energipark fremlægges til beslutning.

Indstilling

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

1. at vedlagte forslag til høringssvar fremsendes til Plan- og Landdistriktsstyrelsen inden høringsfristen 14. november 2023
2. at de tidligere indmeldte arealer ved Overgaard fastholdes som energipark og at dette meddeles Plan- og Landdistriktsstyrelsen inden 4. december 2023.

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer. Peter Møller Kjeldsen stemte imod.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

Østbroen stemmer imod begge punkter i indstillingen, idet vi ikke med den aktuelle status på byrådets behandling af VE projekter (behandling udsat jf. punkt 164 på byrådsmødet d. 22/5-23, samt debat på byrådets temamøde om energi d. 1/11-23 vedr. lokal forankring af beslutninger om VE-anlægs placering) kan støtte indstillingen om indmelding af arealer.

Sagsfremstilling

Potentielle arealer til energiparker

Regeringen og en bred kreds af partier indgik i juni 2022 Klimaafteale om grøn strøm og varme. Denne sætter rammen for, at der skal gennemføres en screening for at identificere et antal områder, der potentielt er egnede til større energiparker på land, og som kan bidrage til ambitionen om en firedobling af elproduktionen fra VE anlæg på land inden 2030.

Screeningen for potentielle energiparker gennemføres af Plan- og Landdistriktsstyrelsen i samarbejde med Miljøstyrelsen og Energistyrelsen. Disse har i oktober udsendt en høring vedrørende 32 potentielle områder til energiparker. Et af områderne er ligger i Randers Kommune. Samtidig med høringen udgav regeringen Klimahandling - sammen om mere grøn energi fra sol og vind på land, som beskriver processen for energiparkerne.

Styrelsen har udpeget 135 ha ved Kondrup til nærmere undersøgelse for en potentiel energipark. Arealet ved Overgaard, som Randers Kommune har indmeldt, er indledningsvis afvist af styrelsen med begrundelse om, at det ikke kan tilsluttes transmissionsnettet inden 2030. Det transmissionsnet, de vedvarende energianlæg skal kobles på er et statslige elnet, der etableres af Energinet.

Randers Kommune er på nuværende tidspunkt ikke bekendt med placeringen af de fire andre indmeldte arealer fra private udviklere, herunder om der er overlap med arealerne ved Overgaard. Randers Kommune har gentagne gange anmodet styrelsen om at få fremsendt et samlet overblik over indmeldte arealer i kommunen, således de kan sammenstilles med eksisterende anlæg og anlæg under planlægning. Dette er ikke lykkedes.

For at nå høringsfristen den 14. november 2023 behandles forslag til høringssvar udelukkende af erhvervs- og planudvalget, mens byrådet udelukkende får det til orientering. Se bilag 1 for forslag til høringssvar. Beslutningen om at fastholde arealerne ved Overgaard som mulig energipark forudsætter en beslutning i byrådet.

Byrådet har i september 2022 prioriteret mellem 11 ansøgerne og der har været afholdt fordebat for de fire prioriterede projekter ved Overgaard, Dalbyover, Sødring og Purhus hen over vinteren 22/23. Høringssvarene herfra er behandlet af byrådet henholdsvis 22. maj og 25. september 2023. Arealerne ved Kondrup var et af de 11 arealer, som byrådet prioriterede imellem. Arealerne ved Kondrup blev dengang vurderet egnede i forhold til administrationsgrundlaget for store solcelleanlæg. Arealerne ved Overgaard blev prioriterede, fordi de på grund størrelsen ville få den største effekt.

Randers Kommune har den 30. september 2022 indmeldt op til 1.520 ha ved Overgaard som potentiel energipark. Arealet ligger ved de 46 eksisterende vindmøller, rummer de politisk prioriterede ansøgninger i området. Ansøgningerne indeholder vindmøller, solceller samt et ønske om etablering af et PtX anlæg.

Nye muligheder

I "*Klimahandling - sammen om mere grøn energi fra sol og vind på land*" inviterer regeringen allerede igen kommuner og virksomheder til at foreslå yderligere arealer, der potentielt kan anvendes som energiparker. Det kan fx være områder, hvor der i dag blandt andet ikke er tilstrækkelig adgang til elnettet, hvortil Energinet om nødvendigt, vil udarbejde et tillæg til deres landsigtede udviklingsplan, så der skabes mulighed for etableringen.

Der er god synergi mellem strøm fra vindmøller og strøm for solceller i forhold til at udnytte det eksisterende elnet. Det er derfor forvaltningens vurdering efter dialog med bl.a. Energinet, at det vil være muligt at koble energi fra solceller på elnettet uden store ombygninger.

Dermed foreslår forvaltningen, at Randers Kommune inden 4. december 2023 igen indmelder Overgaard som mulig energipark. I den forbindelse gøres der opmærksom på, at Overgaard kan udvikles i etaper, således der indledningsvis vil være fokus på at udnytte den eksisterende kapacitet i elnettet.

Randers Kommune vil derudover gøre opmærksom på, at der bør kigges på muligheder for forbedrede kompensation til naboer i allerede udlagte områder, samt at fx selskabsskat skal kunne betales i den kommune, hvor selve VE-anlæggene placeres.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Høringssvar vedr. screening for potentielle større energiparker på land - Udkast

Punkt 120: Frigivelse af midler til midtbyindsatser 2024 og 2025

01.00.05-P20-7-23

Resume

I budget 2024-2027 er der afsat 2 mio. kr. årligt i 2024 og 2025 til at videreføre indsatsen i Randers midtby under midtbystrategien. Midlerne skal derudover finansiere 150.000 kr. årligt i 2024 og 2025 til Familiehuset.

Med denne sag søges om frigivelse af anlægsbevilling.

Indstilling

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

- at der til anlægsprojekter i byens rum i 2024 og 2025 gives en anlægsbevilling på 1,5 mio. kr.
- at der til aktiviteter, der skaber liv i midtbyen i 2024 og 2025, gives en anlægsbevilling på 0,9 mio. kr.
- at der til forlængelse af midtbykoordinatoren i 2024 og 2025 gives en anlægsbevilling på 1,3 mio. kr.

Beslutning

1. og 2. at indstilles godkendt.

3. at indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

Vi stemmer imod punkt 3 i indstillingen, idet vi finder at 1.3 mio kr er for stort et løn overhead i forhold til indsatsens samlede størrelse på 4 mio kr.

Sagsfremstilling

Med budgetaftalen for 2024-2027 ønsker aftalepartierne at forsætte implementeringen af den strategiske midtbyplan.

Planen skal gennem sin fire fokuspunkter

- Noget at komme efter
- Inviterende med grønne oaser
- Brug midtbyen - hele døgnet
- Midtbyen - også om 100 år

sikre, at midtbyen i Danmarks 6. største by fortsat er attraktiv og levende med oplevelser, indtryk og muligheder for alle.

Aftalepartierne er derfor enige om at afsætte yderligere 2 mio. kr. i 2024 og 2025 til at videreføre indsatsen med udviklingen af byens fysiske rum samtidig med, at der er fokus på at skabe liv i midtbyen ved gennemførelse af aktiviteter. Denne udvikling er afhængig af, at de handelsdrivende også tager ansvar for udviklingen.

Byens rum er de senest år udviklet i tæt dialog med byens aktører f.eks. cityforeningen og andre private aktører, så Midtbyen fremstår som en smuk kulisser for forskellige events, shopping og afslapning. En levende midtby er hjertet i Randers som attraktiv bosætningskommune - uanset hvor i kommunen man vælger at bo.

Indsatserne i midtbyen bindes sammen af midtbykoordinatoren, der samtidig sikrer en let og entydig indgang til kommunen for byens handelsdrivende, restauratører m.fl. Midtbykoordinatoren er ligeledes central i forhold til det forestående arbejde med Business Improvement Districts (BID) i forskellige dele af Randers by, idet der vil være behov for understøttelse af private aktører, der tager et større ansvar for netop eget lokalområde. Disse

kvartersindsatser mellem kommunen, kulturlivet, handelslivet og restaurationslivet har i andre byer vist sig effektive i forhold til at skabe resultater.

Der er i budget 2024-2027 afsat 150.000 kr. årligt til at videreføre bevillingen med driftstilskud til Familiehuset. Tilskuddet finansieres af midlerne afsat til Midtbystrategien.

Af de resterende 3,7 mio. kr. foreslås de 1,5 mio. kr. anvendt til anlægsprojekter i byens rum. De konkrete projekter inklusiv økonomi vil blive forlagt til politisk beslutning inden igangsætning. Derudover foreslås det at afsætte 0,9 mio. kr. til at skabe liv i byens rum. Endelig foreslås det at forlænge midtbykoordinatoren i 2024 og 2025 til at binde indsatserne sammen og sikre dialogen mellem midtbyens mange interessenter. Hertil afsættes 0,65 mio. kr. årligt i 2024 og 2025.

De tidligere afsatte midler til og med 2023 er jfr. tidligere politiske beslutning disponeret til bl.a. den igangværende opgradering af Kirketorvet med bl.a. møbler og flere træer, byrum på Slotspladsen og fjernelse af stelere samt flere træer i byens gader.

Økonomi

I budget 2024-2027 er der afsat 2 mio. kr. årligt i 2024 og 2025 til at fortsætte implementering af den strategiske midtbyplan.

Familiehuset modtager årligt i 2024 og 2025 150.000 kr. i tilskud til driften finansieret af de afsatte midler.

Af de resterende 3,7 mio. kr. afsættes der 1,5 mio. kr. til fysiske projekter i byens rum og 0,9 mio. kr. til aktiviteter, der skaber liv i midtbyen samt 0,65 mio. kr. årligt i 2024 og 2025 til forlængelse af midtbykoordinatoren.

Punkt 121: Ny ansøgningsrunde om sommerhusområde, Udbyhøj

01.02.03-P15-25-23

Resume

Byrådet har i Planstrategi 2022 besluttet, at mulighederne for udlæg af sommerhusområde ved Udbyhøj skal undersøges.

En grundejer har indsendt et konkret ønske om udlæg af et sommerhusområde ved Udbyhøj.

Staten har åbnet for ansøgninger om nye udlæg af sommerhusområder. Der er ansøgningsfrist 1. februar 2024. Nye sommerhusområder skal opfylde en række kriterier indskrevet i planloven.

Det konkrete projekt strider på flere afgørende punkter imod statens kriterier, hvorfor forvaltningen ikke vurderer, at den konkrete ansøgning vil kunne komme i betragtning i den nye ansøgningsrunde.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at der ikke indsendes en ansøgning om den konkrete forslag om nyt sommerhusområde ved Udbyhøj.
2. at udpegning af areal til sommerhusområde ved Udbyhøj vil indgå i arbejdet med kommuneplan 2025.

Beslutning

1. at forkastet med 5 stemmer imod. For stemte Karen Lagoni og Mogens Nyholm.

Steen Bundgaard, Daniel Madié, Peter Møller Kjeldsen, Anders Henrik Jensen og Claus Berggren stillede et ændringsforslag om, at forvaltningen retter henvendelse til staten med henblik på at undersøge muligheden for at det ansøgte område kan udpeges. Forslaget blev godkendt med 5 stemmer for. Imod stemte Karen Lagoni og Mogens Nyholm.

2. at godkendt.

Sagsfremstilling

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

Henvendelsen tager udgangspunkt i, at staten har åbnet op for ansøgningsrunder til blandt andet udviklingsområder og sommerhusområder i bl.a. kystnærhedszonen.

Udlæg af sommerhusområder

Planloven fastlægger at nye sommerhusområder ikke må udlægges i kystnærhedszonen, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

En ændring af Planloven i 2018 åbnede dog op for, at der indenfor kystnærhedszonen kan etableres op til 6.000 nye sommerhuse, såfremt kommunerne samlet tilbagefører mindst 5.000 andre sommerhusgrunde. Der refterer ca. 250 sommerhusgrunde af de 1000 ekstra grunde, der blev givet mulighed for. Omplaceringerne skal ske via et landsplandirektiv.

Ansøgningsrunde

Staten har nu åbnet for 3. runde af ansøgninger om udlæg og tilbageførsel af sommerhusgrunde. Ansøgningsfristen er den 1. februar 2024.

Kommunernes ansøgninger for udlæg og omplacering af sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen, vil blive behandlet efter følgende kriterier i henhold til planloven:

- Sommerhusene skal være beliggende i sammenhængende områder, og sommerhusområderne skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale.
- Den enkelte kommune skal anvise, hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så der byttes eksisterende ubebyggede sommerhusområder med nye i forholdet 1:1 i de kommuner, hvor det er muligt.
- Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, så både borgere og turister også fremadrettet kan have glæde af de åbne kyster.
- Der kan ikke udlægges nye sommerhusgrunde inden for områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller klitfredede områder.
- Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser
- Kommunerne skal i planstrategien beskrive, hvordan de nye sommerhusgrunde kan understøtte vækst og udvikling lokalt. Som led i strategien skal kommunerne også gennemgå eksisterende ubebyggede sommerhusområder og vurdere, om de kan tilbageføres.

Muligheden for at ansøge om udlæg og omplacering gælder alene kommuner.

Uudnyttede sommerhusområder

I Randers kommune er der indenfor kystnærhedszonen kun to mindre sommerhusområder - begge nord for Udbyhøj. Ingen af områderne er uudnyttede, men i forhold til lokalplanen for et af områderne er der 4 uudnyttede grunde. Grundene ligger samlet, men samlet er de mindre end 1 ha. De kan derfor ikke indgå i en omfordeling 1:1.

Ønsker Randers Kommune at udlægge et ny sommerhusområde som ansøgt, skal byrådet derfor søge andel i den overskydende landsdækkende pulje.

Det ansøgte projekt - Skansehusene

Det ansøgte område omfatter ca. 7,4 ha i landzone og er placeret nord for Udbyhøj. Området ligger perifært i tilknytning til eksisterende by men med adgangsvej fra Udbyhøj.

Eksisterende planlægning

Området er ikke omfattet af lokalplan, men følgende retningslinjer i kommuneplan 2021:

- Lavbund og mulige vådområder
- Områder med fare for oversvømmelsesrisiko pga. stormflod
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Skovrejsning uønsket
- Naturområder
- Potentielle naturområder
- Økologiske forbindelser
- Grønt Danmarkskort
- Særlige landskabelige interesser
- Særlige geologiske interesser
- Områder som friholdes for bebyggelse
- Grøn struktur

Naturbeskyttelsesinteresser

Området er omfattet af flere naturbeskyttelsesinteresser - herunder strandbeskyttelseslinjen.

Indenfor området ligger en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, ligesom området delvist er omfattet af en fortidsmindebeskyttelse af et anlæg, se bilag 2 for et kort.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der i Udbyhøj er et potentiale for flere turismefaciliteter. I Planstrategi 2022 er det helt specifikt nævnt, at der skal arbejdes videre med et sommerhusområde ved Udbyhøj. Det videre arbejde vil ske i regi af den kommende Kommuneplan 2025. Ansøger er blevet orienteret om dette.

I forhold til den konkrete ansøgning finder forvaltningen, at denne på flere afgørende punkter strider væsentligt imod de kriterier, som Planloven oplister. Nye sommerhusområder må ikke udlægges indenfor områder

beskyttet af naturbeskyttelsesloven eller strandbeskyttelseslinjen. 5,6 ha af de 7,4 ha er omfattet af sådan beskyttelse. Endvidere må områder ikke udlægges, hvor der er væsentlige natur eller landskabsinteresser, hvilket Kommuneplan 2021 angiver, at der findes indenfor det konkrete område. Hele området befinder sig indenfor udpegninger i Kommuneplanen som lavbund med fare for oversvømmelse, hvor der ikke bør planlægges for ny bebyggelse.

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

Sammenlagt kan forvaltningen ikke anbefale, at der arbejdes videre med det konkrete projekt.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Sommerhuse Udbyhøj - idéoplæg.pdf

Bilag 2 Strandbeskyttelseslinje mm.

Sommerhuse ved Udbyhøj_Oplæg_EPU_09.11.2023

Punkt 122: Afrapportering af studietur samt økonomi

01.11.00-Ø36-6-23

Resume

Erhvervs- og planudvalget var på studietur til Gøteborg fra 23. til 26. august 2023. Studieturens fokus var omdannelse af en tidligere industrihavn, fokus på bevarelse af gamle bydele fx Haga fra 1648, byudvikling med fokus på infrastruktur og attraktive byrum af høj kvalitet.

Studieturen indeholdt et besøg på kommunen med oplæg samt rundvisninger på relevante lokationer og i væsentlige bydele. Turen er et vigtigt fundament for udvalgets kommende drøftelser om transformation af havnearealer, bykvalitet, byrumskvalitet samt bæredygtige og klimatilpassede byrum.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at afrapportering samt regnskab godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udvalgene i Randers Kommune har mulighed for at gennemføre en studietur til udlandet en gang i hver byrådsperiode. Formålet med disse studieture er at give udvalgsmedlemmerne mulighed for at opsøge ny viden og faglig inspiration i ind- og udland til gavn for udviklingen af Randers Kommune. Erhvervs- og planudvalgets studietur bestod af to kompakte dage i Gøteborg, se bilag 1 for program.

Studieturens overordnede fokus var temaerne fra den netop vedtagne Planstrategi 2022, "byudvikling med kvalitet" samt planstrategiens ambition om "bæredygtighed som pejlemærke". Disse temaer spiller fint sammen med, at vedtagelse af ny arkitekturpolitik forventes ultimo 2023. Derudover var der væsentlige erfaringer at høste i forhold til den igangværende realisering af Flodbyen Randers.

Gøteborg er i rivende vækst med ambitiøse planer for både en levende og attraktiv indre kerne, byudvikling nord og syd for Älvstaden med fokus på infrastruktur og attraktive byrum med god kvalitet, omdannelse af en tidligere industrihavn, omdannelse af belastede boligområder samt fokus på at bevare bydelen Haga fra 1648 og Gamla Staden, der gennemgår omfattende byfornyelse i tæt dialog med ejendommejerere, virksomheder og detailhandlen.

Se bilag 1 for program.

Studieturens budget findes i bilag 2.

Økonomi

Ud over udvalgsmedlemmer deltog personer fra forvaltningen. De samlede omkostninger for turen er 81.341 kr. Det svarer til en udgift på 8.134 kr. pr. pers.

Udgiften til udvalgets deltagelse afholdes inden for erhvervs- og planudvalgets budgetramme. Udgifterne til forvaltningens deltagelse afholdes af driftsbudgettet for denne.

Bilag

Bilag 1 program for studietur til Gøteborg august 2023

Bilag 2 Studietur oversigt

Punkt 123: Ansøgning om godkendelse af anskaffelsessum til at opføre 32 almene familieboliger i Rønneparken i Harridslev

03.02.13-P19-2-23

Resume

Lejerbo har på vegne af Lejerbo Randers, afdeling 1274-0, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelse af 32 nye almene boliger i Rønneparken i Harridslev (skema B).

Byrådet godkendte den 27. marts 2023 skema A, hvor der blev meddelt tilsagn til projektet. Der er dog siden sket ændringer i det godkendte projekt, hvorfor projektet er blevet en smule dyrere end først budgetteret. Derfor skal byrådet nu godkende skema B.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at skema B for opførelsen af 32 almene familieboliger godkendes med en samlet anskaffelsessum på 67.000.000 kr.
2. at den gennemsnitlige beregnede husleje for boligerne på 1.097 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes
3. at det kommunale grundkapitallån på 6,7 mio. kr. godkendes
4. at Randers Kommune stiller kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger udover 60 % af ejendommens værdi. Garantien kan udgøre op til 60 pct. af realkreditlånets størrelse.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Lejerbo har på vegne af Lejerbo Randers, afdeling 1274-0, sendt en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for påbegyndelse af opførelse af 32 nye almene boliger (skema B) med et samlet bruttoetageareal på 2.990 kvm.

Byrådet godkendte den 27. marts 2023 opførelsen af de almene familieboliger i Rønneparken i Harridslev (skema A). Siden da er der dog sket ændringer i det godkendte projekt, og projektet er blevet dyrere end først budgetteret.

Ved skema A var det planen, at der skulle opføres følgende boliger:

- 4 stk. 2-rums boliger á 65 kvm.
- 9 stk. 3-rums boliger á 90 kvm.
- 5 stk. 3-rums boliger á 90 kvm.
- 14 stk. 4-rums boliger á 105 kvm.

Ved skema B er fordelingen justeret lidt, således boligerne med to rum bliver lidt større og udgør ca. 70 kvm., boligerne med tre rum bliver også lidt større og udgør ca. 91 kvm., mens boligerne med 4 rum bliver lidt mindre med og udgør ca. 102 kvm.

Den gennemsnitlige boligstørrelse på 93,4 kvm. er ikke ændret.

Projektkøkonomi

Ved skema A blev det godkendt, at Randers Kommune yder grundkapitallån på 6,65 mio. kr., samt at der stilles kommunal garanti over for staten for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Den samlede anskaffelsessum udgjorde ved skema A 66,5 mio. kr.

Anlægsbudgettet ved skema B er udarbejdet på baggrund af afholdt licitation i maj 2023. I det nye anlægsbudget udgør den samlede anskaffelsessum 67 mio. kr. Reguleringen skyldes, at der ved skema B forventes en øget udgift til tilslutningsafgifter, ligesom der forventes rentestigninger, som påvirker byggelånet.

Reguleringen af den samlede anskaffelsessum medfører følgende:

- Den samlede anskaffelsessum er steget med 0,5 mio. kr. fra skema A til skema B og er nu opgjort til 67 mio. kr. Det kommunale grundkapitallån udgør 10 pct. af anskaffelsessummen, hvormed reguleringen medfører, at det kommunale grundkapitallån stiger med 47.150 kr. til i alt 6,7 mio. kr.
- Den af realkreditinstituttet beregnede garantiprocent udgør maksimalt op til 60 pct. af lånets størrelse, hvilket er en lavere beregnet garantiprocent end godkendt ved skema B.
- Den beregnede fremtidige husleje er på 1.097 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. På tidspunktet for godkendelse af skema A var huslejeniveauet beregnet til 1.053 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug. Stigningen i den beregnede, fremtidige husleje skyldes, at den samlede anskaffelsessum er steget.

Det samlede projekt holder sig inden for det maksimale rammebeløb for 2023. 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.

Finansierungsplan

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

- Støttede lån (realkreditlån) 88 %: 58.960.000 kr.
- Kommunal grundkapitallån 10 %: 6.700.000 kr.
- Beboerindskud 2 %: 1.340.000 kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør dermed 67.000.000 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. Forvaltningen har modtaget dokumentation for, at boligorganisationen som ordregivende myndighed har overholdt de gældende udbudsregler.

Øvrige forhold

Der foreligger endnu ikke en byggetilladelse udstedt af Randers Kommune. Godkendelsen af skema B er betinget af, at der kan opnås byggetilladelse til det fremsendte projekt. Lejerbo har oplyst, at det er forventningen, at der ikke vil blive ansøgt om dispensationer hos bygge- og planmyndighederne. Lejerbo har også oplyst, at de vil opfylde BR18 krav til boligernes indretning, herunder alle tilgængelighedskrav.

Forvaltningen har påset, at der er indsendt plan for styring af logistik på byggepladsen, samt en totaløkonomisk vurdering, som loven kræver.

Økonomi

Med godkendelsen af anskaffelsessummen (skema B) vil det kommunale grundkapitallån blive 6.700.000 kr., hvilket er en stigning på 47.150 kr. i forhold til grundkapitallånet beregnet ved godkendelsen af skema A.

Grundkapitallånet finansieres af rammen for almene boliger.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger udover 60 % af ejendommens værdi. Garantien kan udgøre op til 60 pct. af realkreditlånets størrelse, hvilket er

en lavere beregnet garantiprocent end godkendt ved skema B.

Bilag

1274-0 Harridslev - skema B - Bossinf.pdf

Punkt 124: Forslag fra Claus Berggren, Venstre - Samkørselsplads, Viborgvej

00.01.00-G01-78-23

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede, at der ikke foretages yderligere i sagen.

Sagsfremstilling

Claus Berggren har i mail af d. 28. september 2023 fremsendt følgende:

Da placeringen af ny samkørselsplads er planlagt modsat den nuværende vil jeg gerne have svar på følgende:

- 1. Har Randers kommune ikke nogen form for indsigelser mod denne placering?*
- 2. Har Randers byråd mulighed for at gøre noget ved denne placering?*

Fordele ved at opføre samkørselsplads på nordsiden, hvor den eksisterende plads er placeret:

- 1. Helhedsudtrykket for området, hvor man holder det "tunge" erhvervsområde på samme side.*
- 2. Et område hvor man kan skabe helhed med el-ladere og en pendlerplads, som giver mening med el ladere til biler op af den kommende energistation. Samt alt kabelføring bliver i tæt nærhed til transformerstation*
- 3. Udnyttelse af den i forvejen anlagte rundkørsel, hvor man skaber øget trafiksikkerhed, ved at ingen skal krydse Viborgvej. Dette opnås let og enkelt ved højre ind på samkørselspladsen og højre ud fra samkørselsplads.*
- 4. Vi ved, at de fleste kommer kørende fra motorvejssiden, samt bysiden og skal tilbage på motorvejen igen, her har vi allerede for flere år siden i Randers, været fremsynet og anlagt en rundkørsel, så mon ikke denne rundkørsel bør indtænkes eller udvikles, da vores trafik omkring Randers motorvej mildest talt ikke har fungeret optimalt med Vejdirektoratets løsninger hidtil.*

Vedr. Samkørselsplads ved motorvejsafkørsel Randers C:

Der har aldrig været en borgerinddragelse eller høring vedr. flytning af samkørselspladsen samt afvandingsplads.

Oversigt over forløb med Vejdirektoratet:

- 1. Vejdirektoratet har efter en proces truffet beslutning om, at der skal placeres en ny samkørselsplads med afvanding på sydsiden af Viborgvej, altså modsatte side end hvor den nuværende samkørselsplads er placeret.*
- 2. Den placering der er besluttet, har ikke været igennem trafiksikkerhedsrevisionen.*

Punkt 125: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.