

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 24-10-2019

Mødedato Torsdag d. 24. oktober 2019 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Proces for Kommuneplan 2021.....	4
Lokalplan 693 - Tæt-lav boliger og erhverv ved Skovboulevarden 6 i Stevnstrup og Forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Justering af generelle mål og retningslinjer for detalplaner.....	7
Forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Justering af generelle mål og retningslinjer for detalplaner.....	9
Forslag til Lokalplan 696 - Boliger ved Søndergade i Assentoft. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse.....	11
Forslag til Lokalplan 704 og Forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017, Boligområde ved Tjærby.....	13
Igangsætning af lokalplan - Boliger i Drastrup syd for Svendsdal.....	16
Ophævelse af lokalplan 144 for et centerområde på Ulstrupvej i Langå og ophævelse af lokalplan 1.....	19
Ophævelse af lokalplan 163 for et offentligt område på Væthvej i Langå. Endelig vedtagelse.....	21
Orientering om projektsøgning for nye vindmøller ved Hollandsbjerg.....	23
Beslutning om placering af busterminal i Randers.....	24
Konference om moderne boformer.....	26
Orientering om planlægning for regnvandsbassin på Østervold.....	28
Lukket.....	30
Lukket.....	31
Orientering om status i Boligselskabet af 2014.....	32
Henning Jensen Nyhuus foreslår, at der bevilges produktionsstøtte til TV-programmerne Villum &.....	34
Sagsstyringsliste pr. 17. oktober 2019.....	35
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 24. oktober 2019.....	36

Punkt 166: Lukket

13.06.02-G10-1-19

Punkt 167: Proces for Kommuneplan 2021

01.02.03-P15-3-18

Resume

Randers Kommune skal efter planloven vedtage en ny kommuneplan inden udgangen af 2021.

På baggrund af Planstrategi 2019 foreslår forvaltningen en proces for udarbejdelsen af den nye kommuneplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at den beskrevne procesplan for revision af kommuneplanen godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal efter planloven vedtage en ny kommuneplan senest i 2021. Kommuneplanen er det samlede plandokument for byerne og det åbne land, og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling for en periode på 12 år. Alle kommuner skal revidere deres kommuneplan helt eller delvist hvert fjerde år.

Byrådet har i januar 2019 besluttet den overordnede ramme for kommuneplanarbejdet som en del af Planstrategi 2019. Planstrategien bygger på Byrådets Vision 2019 - 2022, særligt med fokus på målsætningerne "Attraktiv bosætningskommune", "Attraktiv erhvervskommune", "Grøn og bæredygtig udvikling" samt "Byen til vandet".

I planstrategien fremgår det, at hele kommuneplanen skal revideres (en såkaldt fuld revision), med særligt fokus på en række udvalgte temaer. Der er efterfølgende udarbejdet en procesplan for revisionen (se Bilag 1).

Planlagte ændringer i kommuneplanen

Som nævnt i Planstrategi 2019 (se Bilag 2) er der særligt fokus på revisionen af disse temaer i kommuneplanen:

Strategisk by- og landdistriktsudvikling

Udvikling og bosætning i byer og landdistrikter behandles samlet for at sikre synergier og sammenhæng i planlægningen for Randers som attraktiv bosætningskommune. Der er fokus på at synliggøre udviklingsmulighederne og de særlige kvaliteter i de mange bysamfund overalt i kommunen. Forvaltningen vil styrke planlægningen i landdistrikterne med fokus på netværk mellem byerne, stedbundne kvaliteter og en synliggørelse af mulighederne i landzonen. Her tages bl.a. afsæt i landdistriktspolitikken og planlovens nye bestemmelser om strategisk landsbyplanlægning og omdannelseslandsbyer. For at sikre en bæredygtig udvikling i Randers og forstæderne hertil udarbejdes en strategi for fremtidig byvækst og byudvikling samt retningslinjer for fortætning og byomdannelse.

Erhverv

Kommunens erhvervsarealer gennemgås for at sikre plads til alle typer virksomheder. Ligeledes udarbejdes retningslinjer for produktionsvirksomheder.

Klimatilpasning

Der er kommet nye krav i planloven til planlægning for oversvømmelse og erosion. Med afsæt i dette og byrådets vision om grøn og bæredygtig udvikling opdateres kommuneplanens afsnit om klimatilpasning for skybrud, stormflod og stigende grundvand. Det undersøges, om det er muligt at samle afsnit om vand og klimatilpasning i ét tema.

Randers Midtby

Den kommende Midtbystrategi vil give behov for større og mindre ændringer i en række afsnit, bl.a. om

byudvikling, handel og byliv i Randers midtby.

Værdifulde kulturmiljøer

Der er i samarbejde med Aarhus Arkitektskole et arbejde i gang med registrering af kommunens kulturmiljøer. Dette kan bidrage til at præcisere og kvalificere kommuneplanens udpegninger af værdifulde kulturmiljøer. Det vil bl.a. ske i form af nye kort, samt retningslinjer for hvordan kulturmiljøernes kvaliteter kan bevares og bidrage til udvikling, f.eks. i forbindelse med bosætning og turisme.

De øvrige temaer i kommuneplanens "Mål og retningslinjer" revideres efter behov. Dette behov afdækkes i løbet af efteråret 2019 (se faseplan i Bilag 1).

Kommuneplanens rammeområder revideres ved en gennemgang af eksisterende rammeområder og udlæg af nye. Nye rammer udlægges under hensyn til balance mellem udbud og efterspørgsel i lokalområderne (restrummelighed), miljømæssige og andre bindinger på relevante arealer og indkomne ønsker om byudvikling siden sidste kommuneplan. Det er også efter sidste kommuneplanrevision aftalt med Erhvervsstyrelsen, at rammerne for rekreative områder og landområder skal revideres.

Bybeskrivelserne fra Kommuneplan 2017 flyttes til Randers kommunes hjemmeside. Flytningen gør det muligt at opdatere bybeskrivelserne dynamisk, når det giver mening for borgere og kommune. I kommuneplanen kan de kun opdateres hvert fjerde år eller gennem tillæg til kommuneplanen. Et nyt borgerinitiativ eller udviklingsplan vil derfor ikke kunne indarbejdes i kommuneplanen før længe efter. På Randers.dk kan det gøres fra dag til dag. På Randers.dk kan bybeskrivelserne altså i højere grad bidrage til at formidle de mange aktiviteter i landdistrikterne og brande Randers kommune udadtil.

Forvaltningen arbejder på at omstrukturere kommuneplanens "Mål og retningslinjer" for at styrke tilgængeligheden og udvalgte faglige temaer. Blandt andet er det et ønske at styrke sammenhængen mellem by- og landdistriktsudvikling samt den samlede klimatilpasningsindsats, som beskrevet ovenfor.

Kommuneplan 2021 vil som Kommuneplan 2017 være en digital plan, dvs. opsat som hjemmeside. Forvaltningen vil have fokus på at styrke formidlingen, f.eks. være i form af videoer eller andet dynamisk indhold.

Foreløbig proces og tidsplan

Kommuneplanen er et centralt værktøj for hele Randers Kommune. Det foreslås derfor, at der som en del af arbejdet med Kommuneplan 2021 afholdes 2-3 workshops med hele Byrådet frem mod sommeren 2020. Hensigten er at byrådet får mulighed for at gennemføre politiske drøftelser og komme med input til de centrale temaer i kommuneplanrevisionen, der kan indarbejdes i det endelige forslag.

Workshops planlægges afholdt i forlængelse af Udviklingsudvalgets møder på nedenstående datoer. Byrådet inviteres ind til drøftelserne af Udviklingsudvalget, mens forvaltningen står for selve afholdelsen af workshoppen.

1. Workshop: 12. december 2019 - Tema om strategisk by- og landdistriktsudvikling
2. Workshop: 26. marts 2020 - Tema afklares senere
3. Workshop: 18. juni 2020 - Tema afklares senere

Datoerne kan ændres, hvis processen kræver det.

Planstrategi 2019 har allerede fungeret som den lovbundne fordebat til kommuneplanen. Dog vil det være muligt at afholde en ekstra fordebat i primo 2020, hvis der viser sig at være særlige emner, der kræver mere input fra offentligheden. Forvaltningen afklarer behovet for en sådan fordebat i ultimo 2019. En evt. fordebat vil blive lagt op til politisk behandling inden offentliggørelse.

Forslaget til Kommuneplan 2021 forventes behandlet i Byrådet i november 2020. Herefter sendes planen i offentlig høring i otte uger. Der udarbejdes en kommunikationsplan for høringsperioden, som fremlægges sammen med den politiske behandling af forslaget.

Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 forventes behandlet politisk i juni 2021.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 1. Overblik over proces for Kommuneplan 2021

Bilag 2. Planstrategi 2019

Punkt 168: Lokalplan 693 - Tæt-lav boliger og erhverv ved Skovboulevarden 6 i Stevnstrup og Forslag til Tillæg 40 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-17-19

Resume

Den 22. august 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 693 for tæt-lav boliger og erhverv ved Skovboulevarden 6 i Stevnstrup og Forslag til Tillæg 40 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at anvende området til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse med fælles opholdsareal, samt forsat at kunne drive erhverv i området.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 5 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 693 og Forslag til Tillæg 40 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 3 og 4 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

Godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Den 22. august 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 693 for tæt-lav boliger og erhverv ved Skovboulevarden 6 i Stevnstrup og Forslag til Tillæg 40 til Kommuneplan 2017.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at opføre tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, med tilhørende fælles opholdsareal. Lokalplanen sikrer, at det fortsat er muligt at drive erhverv i området, i form af eksisterende entreprenørvirksomhed.

De planlagte nye boliger erstatter et tidligere savværk, som i dag fremstår forfaldent og tæt beplantet. Projektet forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke er registreret som bevaringsværdig.

Lokalplanområdet består også af eksisterende tæt-lav boligområde, kaldet Lindeparken, samt eksisterende entreprenørvirksomhed.

Forslaget til tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at anvende området til bolig og erhverv. Området er i kommuneplanen i dag udlagt til dels centerformål, boligformål og blandet bolig og erhverv.

Rammen for centerformål aflyses og overføres til bolig og erhvervsformål.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 27.08.2019 til den 24.09.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 5 høringssvar fra:

1. Miljøstyrelsen, Tolderlundsvej 5, Odense C
2. Peter Kondrup, Skovboulevarden 15a, Stevnstrup
3. Liselotte Lannig og Jesper Sørensen, Stationspladsen 1a, Stevnstrup

4. Finn Pedersen og Lilian Nielsen, Stationspladsen 3, Stevnstrup
5. Banedanmark, Arealer og forvaltningsmyndighed, Vejlevej 5, Fredericia

Høringssvarene er samlet i bilag 1.

Høringssvarene omhandler

- Formulering i kommuneplantillægget, afsnittet "Produktionsvirksomheder".
- Vibrations sensorer i forbindelse med byggefasen.
- Jordvold C (Beplantning, placering og højde).
- Vejen Stationspladsen.
- Cykelsti - Omlægning af Gudenåstien

Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Der er foretaget følgende ændringer i planerne:

- Formulering i kommuneplantillægget, afsnittet "Produktionsvirksomheder".
- Fjernelse af angivet tal for antal boliger.
- Udstykningsbestemmelse.
- Parkeringsbestemmelse.
- Formulering af signatur titel på kortbilag 2. "Område i risiko for oversvømmelse".
- Tilføjelse af arealreservation til cykelsti.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 3 og 4.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

Høringssvar

Gennemgang og behandling af høringssvar til planforslagene

Forslag til ændringer til Lokalplan 693

Forslag til ændringer til Tillæg 40 til Kommuneplan 2017

Punkt 169: Forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Justering af generelle mål og retningslinjer for detailhandel. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse.

01.02.15-P15-8-19

Resume

Den moderniserede planlov giver nye muligheder for planlægning for butikker. Fagudvalgene ved Randers Kommune har i 2017 og 2018 besluttet, at Planlovens nye muligheder skal indarbejdes i Kommuneplan 2017.

Økonomiudvalget vedtog 25. september 2017, på baggrund af forvaltningens orientering om planlovsændringerne, at begynde planlægning for en generel tilpasning af kommuneplanens detailhandelsstruktur, og hermed ændre dele af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Byrådet vedtog 19. marts 2018, på baggrund af fordebatten om de fremtidige udviklingsmuligheder for udvalgsvarerhandlen i Randers, at ændre dele af kommunens mål for detailhandel.

For at indarbejde disse politiske beslutninger i Kommuneplan 2017 indstiller forvaltningen Tillæg 42 til vedtagelse og offentliggørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke skal afholdes fordebat for de ønskede ændringer af kommuneplanen,
3. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

1. at indstilles godkendt med den ændring, at punkt A udgår.
- 2.- og 3. at indstilles godkendt.

Mogens Nyholm deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Baggrund

Den moderniserede Planlov trådte i kraft 15. juni 2017. Hensigten med lovændringen var at give kommunerne friere rammer og bedre muligheder for at understøtte erhvervsudvikling og vækst i hele landet. Med lovændringen er der sket en række ændringer i forhold til byrådets mulighed for planlægning for butikker. Bl.a. ændres de maksimale størrelser for forskellige typer butikker, og reglerne for afgrænsning af bymidter og bydelscentre samt udlæg af aflastningscentre.

På denne baggrund har fagudvalgene ved Randers Kommune behandlet spørgsmålet om justering af kommuneplanens indhold for detailhandel på følgende møder:

Økonomiudvalget vedtog 25. september 2017 (pkt. 306), på baggrund af forvaltningens orientering om planlovsændringer, at begynde planlægning for en generel tilpasning af kommuneplanens detailhandelsstruktur, herunder justering af butiksstørrelser.

Byrådet vedtog 19. marts 2018 (pkt. 148), på baggrund af fordebatten om de fremtidige udviklingsmuligheder for udvalgsvarerhandlen i Randers, at ændre dele af kommunens mål for etablering af nye aflastningscentre og overdækkede butikcentre.

Forvaltningen indstiller derfor at Tillæg 42, der samler op på det politiske ønske om at justere de generelle mål og retningslinjer for detailhandel i Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger.

Nuværende forhold

Kommuneplan 2017 afspejler de butiksstørrelser, der fremgik af den tidligere Planlov. Større udvidelser eller nye butikker efter de nye regler vil i mange tilfælde kræve et tillæg til kommuneplanen, som justerer butiksstørrelsen og det enkelte rammeområdes bruttoetageareal til butiksmål.

Hvis ændringerne i Planloven, og hermed de nye muligheder for disponering af detailhandel, skal fremgå af kommuneplanens mål og retningslinjer, kræver det vedtagelse af tillæg til Kommuneplan 2017.

Ønskede justeringer af kommuneplanen

De ønskede justeringer af kommuneplanen er indeholdt i følgende ændringer i mål og retningslinjer for detailhandel:

A. målsætningen for kommunens detailhandel tilføjes, at der ikke kan planlægges for nye aflastningscentre samt nye overdækkede butikcentre i aflastningscenter Paderup, jvf. byrådsbeslutning 19. marts 2018,

B. den maksimale størrelse på dagligvarebutikker øges fra 3.500 m² til 5.000 m² som konsekvens af ændring i planloven, jvf. økonomiudvalgsbeslutning 25. september 2017,

C. mulighederne for udvalgswarebutikker på over 2.000 m² ændres, så kravet om at der kun kan planlægges for 3 i planperioden ophæves, jvf. økonomiudvalgsbeslutning 25. september 2017, og

D. i aflastningscenteret må det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik ikke overstige hhv. 1.200 m² for dagligvarebutikker og 5.000 m² for udvalgswarebutikker, jvf. byrådsbeslutning 19. marts 2018.

Fordebat

Normalt vil væsentlige ændringer af kommuneplanen forudsætte fordebat (jvf. Planloven). Da ændringerne tager afsæt i en allerede afholdt fordebat vurderer forvaltningen, at det er overflødigt at afholde ny fordebat for de ønskede ændringer af kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

Der er gennemført en screening af planforslagene, og det vurderes på baggrund af denne screening at planforslagene ikke vil få nogen væsentlig negativ indvirkning på miljøet, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- der er tale om mindre justeringer i forhold til gældende plangrundlag (kommuneplanens mål og retningslinjer),
- planlægningen ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser (og dermed ikke giver tilladelse til konkrete anlæg), som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og
- planlægningen ikke har indvirkning på naturværdier.

Økonomi

Planlægningen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for Randers Kommune.

Bilag

Udkast - Tillæg 42 til kommuneplan 2017 - Generelle rettelselser til detailhandel

Punkt 170: Forslag til Lokalplan 696 - Boliger ved Søndergade i Assentoft.

Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-23-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et nyt boligområde ved Søndergade i Assentoft.

Den nye planlægning giver mulighed for tæt-lav boliger. Lokalplanen sikrer udlæg til et centralt fælles opholdsareal, samt ny vejforbindelse til at forsyne de nye boliger.

Området er ikke omfattet af en lokalplan og projektet kan derfor kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 696 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 23. maj 2019 igangsat planlægning for boliger ved Søndergade i Assentoft.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet Forslag til Lokalplan 696, der er i bilag 1.

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

Planforslaget omfatter et areal på ca. 1,6 ha, der ligger ved Søndergade i den sydlige del af Assentoft. En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonearealet fra landzone til byzone. Området afgrænses mod vest af Søndergade, mod nord og syd af bebyggelse og af åbne marker mod øst. Jorden er privatejet og anvendes i dag som landbrugsjord. Området vejforsynes via Søndergade.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsarealer samt fælleshus.

Planforslaget sikrer, at der etableres et fælles opholdsareal midt i området. Det fælles opholdsareal udlægges svarende til min. 10% af områdets samlede grundareal. For at skabe diversitet i lokalplanområdet, inddeles området i 5 delområder med mulighed for tre forskellige typer bebyggelse. Der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng indenfor det enkelte delområde. I delområde I, II og IV kan bebyggelse opføres i op til 1 etage og 6 m og i delområde III kan bebyggelse opføres i op til 2 etager og 8,5 m. Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på højest 40% for den enkelte grund. Boligvejen udlægges så der gives mulighed for at koble et mindre boligområde på i forbindelse med fremtidig byvækst. Det er forvaltningens vurdering, at det med områdets beliggenhed i Assentoft vil være med til at skabe en fortætning af bymiljøet.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligområde der er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligformål.

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:

- projektet medfører ikke indgreb i et grønt landskab/område.
- Kommunen har ikke kendskab til forekomst af fredede eller rødlistede arter på lokaliteten og ud fra besigtigelse.
- Der er ikke nogen naturbeskyttelsesinteresser i området.
- Da afledningen af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet reduceres ved neddrosling/nedsivning forventes projektet ikke at have en væsentlig negativ påvirkning af overfladevand.

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

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

Hvis der ikke kommer høringssvar i den offentlige høring, vil forvaltningen kunne vedtage lokalplanen endeligt.

Økonomi

Ingen.

Bilag

forslag lokalplan 696

Punkt 171: Forslag til Lokalplan 704 og Forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017, Boligområde ved Tjærby Diger Allé – Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-36-19

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et boligområde ved Tjærby Diger Allé i Dronningborg.

Den nye planlægning giver mulighed for åben-lav bebyggelse i form af parcelhusgrunde og tæt-lav/åben-lav bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og kompaktgrunde. Lokalplanen sikrer udlæg til fælles opholdsarealer, samt et areal til et naturligt forsinkelsesbassin.

Lokalplanen sikrer områdets landskabelige interesser og kvaliteter, da området er udpeget til at have særlig landskabelige interesser og ligger i kystnærhedszonen. Tilmed ligger nogle af Randers Kommunes mest markante og værdifulde jorddiger i området.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 45 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 704 og Forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 20.06.2019 igangsat planlægning for et boligområde ved Tjærby Diger Allé, i Dronningborg, Randers NØ.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet Forslag til Lokalplan 704 og Forslag til Tillæg 45 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og 2.

Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter et område på ca. 10 ha i Dronningborg. Området ligger nord for Tjærby Diger Allé og øst for Tjærbyvangsvej. Lokalplanområdet ligger i delvist i byzone og landzone, ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele arealet til byzone.

Lokalplanområdet fremstår i dag ubebygget og benyttes til landbrug. Den sydøstlige del af lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 557, hvor der er opført 6 tæt-lav boliger i form af rækkehuse.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for parcelhusgrunde, kompaktgrunde og række-/dobbelthuse.

Kompaktgrunde består af åben-lav bebyggelse på små parceller. Grundene kan udstykkes mellem 500-660 m² og bebygges med op til 200 m². Kompaktgrunde er indarbejdet i lokalplanforslaget, for at imødekomme ansøgers ønske om, at planlægge for en helt ny boligtype. Randers Kommune har ikke tidligere planlagt for kompaktgrunde. Dette er forvaltningens bud på, hvorledes ansøgers ønske om kompaktgrunde i lokalplanen kan muligøres.

For resterende grunde tillades en bebyggelsesprocent på højst 40 % for tæt-lav bebyggelse og højst 35 % for åben-lav bebyggelse. Der må bygges i op 2 etage i hele lokalplanområdet. Højden må ikke overstige 8,5 meter

målt fra eksisterende terræn.

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen og i område med særlig landskabelige interesser, området indeholder derudover beskyttede jorddiger, som er nogle af Randers Kommunes mest markante og karakteristiske jorddiger. Lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser, der tager særlige hensyn til områdets landskabelige former.

Planforslaget sikrer, at området indeholder store fælles opholdsarealer og friarealer, der ligger i forbindelse med jorddigerne, som en gennemgående grøn kile. Endvidere sikrer planforslaget, at der indenfor lokalplanområdet kan etableres forsinkelsesbassin. Bassinet etableres som et naturligt bassin uden hegn.

Gældende lokalplan

Området er delvist omfattet af gældende Lokalplan 557. Lokalplanen ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelig vedtagelse af Lokalplan 704.

Bestemmelserne fra Lokalplan 557 erstattes med en ny lokalplan, da ansøger ønsker at området udelukkende indeholder tæt-lav boligbebyggelse samt kompaktgrunde.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 kun delvist udlagt til boligformål. Resterende areal ligger udenfor kommuneplanens rammer.

Området der ligger indenfor kommuneplanrammen, er omfattet af retningslinjer, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 45 til kommuneplanen. Med tillægget udvides det eksisterende rammeområde syd for lokalplanområdet.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 2 uger.

Hovedspørgsmålene var; Hvilke hensyn bør indgå i planlægning for området? Er der erfaringer fra naboområderne, som kan indgå i planlægningen? Materiale fra fordebatten er i bilag 3.

Der er kommet ét forslag fra:

1. Flemming Dupont Kjeldsen - Tjærby Nordgård (Ejendom beliggende nord for lokalplanområdet)

Forslaget omhandler afgrænsningen for lokalplanområdet. Indsiger foreslår at afgrænsningen mod nord laves i en lige linje, langs indsigers skel og over til det østlige dige. Indsiger mener at den afgrænsning der er angivet, begrænser den fremtidige udvikling af hans område.

Forslaget fremgår i bilag 4.

Ad. 1 - Forvaltningen har sammen med indsiger, drøftet udviklings mulighederne for indsigers område. Forvaltningen anbefaler ikke at ændre afgrænsningen, da det vurderes at digernes beliggenhed i området er den egentlige faktor for udviklingsmulighederne.

Arkæologi

Museum Østjylland vurderer, at der er sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund i dele af lokalplanområdet. En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan alene fremsendes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse i form af en prøvegravning af det berørte areal.

Miljøvurdering

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

- Planens placering i kystnærhedszonen ikke har væsentlig indvirkning på kystlandskabet, da byudviklingen bevæger sig i nordgående retning, bag ved eksisterende bebyggelse, set fra kysten.
- Der tages særlig hensyn til områdets landskabelige interesser og kvaliteter, i forhold til planlægning og placering af bebyggelse indenfor planens område.

- Planen er en naturlig udvidelse i Dronningborg bys udvikling.

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

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør ske i byrådet på grund af kommuneplantillæggets betydning.

Økonomi

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

Bilag

Lokalplan 704 - Boligområde ved Tjærby Diger Allé

Tillæg 45 til Kommuneplan 2017 - Boligområde ved Tjærby Diger Allé

Debatoplæg fra fordebatten

Høringssvar fra fordebatten

Punkt 172: Igangsætning af lokalplan - Boliger i Drastrup syd for Svendsdal

01.02.05-G01-55-19

Resume

Forvaltningen har indledt undersøgelser af et område beliggende i det østlige Drastrup med henblik på en kommunal udstykning til boliger.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Det foreslås, at lokalplanen giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boliger, grønne fælles friarealer og områder til håndtering af regnvand. Områdets naturkvaliteter bør være karaktergivende for boligområdet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har indledt undersøgelser af et område beliggende i det østlige Drastrup med henblik på en kommunal udstykning til boliger. Hensigten med de indledende undersøgelser er, at kunne tilbyde kommunale grunde til boliger i den fortsatte byudvikling i området.

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning er i bilag 1.

Projektet omfatter et ca. 24,3 ha stort område, som ligger i Drastrup, syd for Svendsdal. Drastrup er sammenvokset med Assentoft, og Skovvangsvej sammenbinder Assentoft og Drastrup. Skovvangsvej blev i 2018 forlænget gennem det kommende lokalplanområde og skal vejforsyne området. Størstedelen af arealet (ca. 24 ha) er kommunalt ejet og anvendes i dag til landbrugsformål og naturområde.

Det foreslåede lokalplanområde ligger i landzone og overføres til byzone med lokalplanen.

Området er præget af et kuperet terræn og naturkvaliteter af forskellig art. Naturen vil kunne indarbejdes i lokalplanen som omdrejningspunkt for et attraktivt boligområde. Boligerne vil være fordelt på åben-lav boliger og tæt-lav boliger, og der fastlægges områder til fælles friareal og regnvandshåndtering.

En borger med adresse på Langdalen, har henvendt sig med bekymringer over byudviklingsplanerne i forhold til områdets natur med mange forskellige dyr, den eksisterende rekreative brug af området, udsigt og ejendomsværdier. Borgeren skriver bl.a., at det vil være katastrofalt at fjerne beboernes mulighed for nærhed til rigtig natur.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at projektet vil betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne, da der er tale om en større udstykning af nogle marker på kanten mellem eksisterende byområde og det åbne land.

Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål og rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

Bygningshøjden er fastsat til maks. 8,5 m, og etageantallet er fastsat til maks. 2 etager. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 35% for åben-lav boligbebyggelse og 40% for tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Området er omfattet af retningslinjer for:

- Kystnærhedszonen
- Naturpark Randers Fjord
- Nuværende naturområde
- Grøn struktur
- Grønt Danmarkskort
- Økologiske forbindelser
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Planlagte stier

Kystnærhedszone og Naturpark Randers Fjord

Boligområdet kommer til at ligge bag ved Assentoft by og dermed bag eksisterende byområde i byzone. Byudviklingen skal tage hensyn til de landskabelige kvaliteter, og i forbindelse med lokalplanlægningen, vil der blive redegjort for byudviklingens påvirkning på kystlandskabet.

Udpegningen af Naturpark Randers Fjord medtager et mindre randområde i den nordvestlige del af det kommende lokalplanområde og påvirker ikke naturparken.

Nuværende naturområde, Grøn struktur, Grønt Danmarkskort og Økologiske forbindelser

Der er flere sammenfald mellem naturområde, potentielle naturområder, grøn struktur, Grønt Danmarkskort og økologiske forbindelser.

Den grønne struktur, som i kommuneplanens rammer har offentlige fritidsformål, løber i kanten af det kommende lokalplanområde. Hensigten med den grønne struktur har været at forbinde naturområder i udkanten af byen med skole- og idrætsområdet, som ligger i en afstand på ca. 800 m. fra lokalplanområdets afgrænsning.

Interesser inden for naturrelaterede temaer bør indarbejdes i lokalplanen.

Område hvor skovrejsning er uønsket

Et område i den nordvestlige del af området er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket. Planlægningen er ikke i strid med retningslinjen, da der ikke planlægges for skov inden for dette område.

Planlagte stier

Den planlagte stiforbindelse langs Skovvangsvej er allerede etableret. Den nye planlægning bør koble en stistruktur på stierne langs Skovvangsvej, og der bør føres stier over Skovvangsvej ved de to etablerede helleanlæg.

Beskyttelseslinje

Omkring halvdelen af området er desuden omfattet af skovbyggelinje. Reduktion af skovbyggelinjen kræver en ansøgning hos Miljøstyrelsen. Det forventes at skovbyggelinjen vil kunne reduceres til at være ned til 30 m i forhold til skovbrynet.

Samlet vurdering

Planlægningen for boliger og rekreativt område er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

I den kommende planproces, bør der tages stilling til, hvordan den grønne struktur kan indarbejdes i lokalplanen.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør udlægge området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Illustration af hovedprincipper er i bilag 2.

Boligtyperne foreslås som en fordeling med eksempelvis 40 % åben-lav boliger og 60 % tæt-lav boliger, f.eks. gårdhavehuse og rækkehuse.

Terrænet og naturen bør danne strukturen for placeringen af fire til fem boligenklaver og foreslås at præge

valget af boligtyper til de enkelte områder. På den måde indarbejdes landskab, nærheden til skov og overdrev samt overfladevandets strømningsveje mv. som kvaliteter og variation i den nye byggemodning.

De grønne områder bør have høj prioritet i boligområdet og kan give beboere og brugere naturoplevelser i hverdagen. Et andet vigtigt princip er fællesskaber, og boligerne kan f. eks. placeres omkring interne fællesområder, og sammensættes af de forskellige boligtyper. Uderummene bør indbyde til mødet mellem mennesker, med plads til moderne bofællesskaber. Et tredje princip er bevægelse, og stier i området kan sikre let adgang til naturoplevelser og gode skoleveje til fods eller på cykel.

Lokalplanen bør sikre,

- at overfladevand fra store regnhændelser kan håndteres, således at det ikke skaber problemer internt i området eller i tilstødende områder,
- at områdets eksisterende naturværdier i form af levende hegn, overdrev, skovbryn, sø og frugtplantage bevares og indarbejdes som en del af områdets grønne struktur og bliver identitetsskabende for området,
- at veje placeres med respekt for det naturlige terræn,
- at bebyggelsen tilpasses landskabet i udformning, struktur og omfang, af hensyn til bevaring af områdets eksisterende landskabelige og naturmæssige kvaliteter,
- at offentligheden har adgang til rekreative områder,
- at der sikres rekreative stier,
- at byggemodningen kan etapedeles.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Der skal i forbindelse med planlægningen udarbejdes en vandhåndteringsplan.

Økonomi

Der udlægges grønne områder og ny offentlig infrastruktur, der kan medføre kommunale driftsomkostninger. Der er tale om eksempelvis veje, stier gennem lokalplanområdet, grøfter og øvrige anlæg til regnvandshåndtering, evt. beplantning og evt. omlægning af ledninger. Nogle af driftsomkostningerne vil med tiden overgå til den kommende grundejerforening.

Det kommunalt ejede område samt et mindre privatejet areal, der benyttes til landbrug, overføres til byzone. Grundejeren af den privatejede ejendom kan derfor inden fire år efter overførslen, kræve ejendommen overtaget af kommunen. Forvaltningen vil anmode ejeren om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommen, inden forslag til lokalplan vedtages. Såfremt forvaltningen ikke kan opnå en sådan aftale, vil det privatejede areal udgå af planlægningen.

I forbindelse med planlægningen skal det afklares, hvordan der sikres en skolesti mellem lokalplanområdet og Dybdalvej eller Skolevej.

Der er afholdt udgifter til arkæologiske forundersøgelser inden for budgettet, og området forventes frigivet til byggemodning. Ved realisering vil der være udgifter til byggemodning, investeringer i grønne områder og rådgivningshonorarer vedr. blandt andet regnvandshåndtering og indtægter fra efterfølgende grundsalg.

Bilag

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Illustration af hovedprincipper

Punkt 173: Ophævelse af lokalplan 144 for et centerområde på Ulstrupvej i Langå og ophævelse af lokalplan 151 for skilte og facader ved Bredgade i Langå. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-8-19

Resume

Den 20. juni 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til ophævelse af Lokalplan 144 for et centerområde på Ulstrupvej i Langå og ophævelse af Lokalplan 151 for skilte og facader ved Bredgade i Langå.

Området er ikke længere udlagt til detailhandel i kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet forslag til ophævelse af Lokalplan 144.

Området skal ikke længere sikres med bestemmelser for skilte og facader og derfor er der udarbejdet forslag til ophævelse af Lokalplan 151.

Formålet med at ophæve lokalplanerne er at lade området overgå til offentlige formål jævnt før kommuneplanen.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at Forslag til ophævelse af Lokalplan 144 og 151 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 20. juni 2019 vedtog Udviklingsudvalget Forslag til ophævelse af Lokalplan 144 for et centerområde på Ulstrupvej i Langå og ophævelse af Lokalplan 151 for skilte og facader ved Bredgade i Langå. Ophævelsesdokumentet kan ses i bilag 1.

De to lokalplaner er delvist sammenfaldende.

Lokalplan 141 omfatter et område, der er udlagt til centerformål med mulighed for boligformål samt parkeringsplads. Området er ikke længere udlagt til detailhandel i kommuneplanen.

Lokalplan 151 (delområde 2) er et supplement til eksisterende lokalplaner i området, med mere detaljerede retningslinjer for udformning af facader og opsætning af skilte, markiser mm. Området skal ikke længere sikres med bestemmelser for skilte og facader.

Med ophævelserne af lokalplanerne er det kommuneplanens rammebestemmelser som gælder. Det pågældende område omfattes og sagsbehandles efter ophævelsen ud fra rammen for Langå Kirke, som udlægger området til offentlige formål, såsom kirke, kirkegård, sognegård samt præstebolig.

Ophævelsesdokumentet har været i offentlig høring fra den 25.06.2019 til den 23.07.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet høringssvar fra:

1. Lars Chr. Hjørnholt, Ulstrupvej 24, 8870 Langå.
Høringssvaret er i bilag 2.

Ad.1. Indsiger mener, at det er synd for Langå Kirke, hvis den i fremtiden bliver dækket til bag bebyggelse. Det ønskes, at der i området for de to lokalplaner ikke gives mulighed for opførelse af bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at et forbud mod bebyggelse på den pågældende grund vil være en uhensigtsmæssig begrænsning for grundejer. Indkommer der et ønske om ny bebyggelse på grunden skal der foretages en vurdering af, om det pågældende projekt medfører, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. Forvaltningen anbefaler, at forslaget ikke imødekommes.

Høringssvaret medfører ikke forslag til ændringer i ophævelsesdokumentet ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af ophævelse af lokalplanerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om ophævelse af lokalplaner uden principiel betydning.

Økonomi

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

Bilag

Ophævelse af lokalplan 144 og 151 - for et centerområde på Ulstrupvej og for skilte og facader ved Bredgade i Langå

Høringssvar

Punkt 174: Ophævelse af lokalplan 163 for et offentligt område på Væthvej i Langå. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-10-19

Resume

Den 20. juni 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til ophævelse af Lokalplan 163 for et offentligt område på Væthvej i Langå.

I forbindelse med sag om områdefornyelse, har byrådet tiltrådt forslag om ophævelse af Lokalplan 163 i Langå, da områdets planlægning til offentlige formål ikke længere er aktuel.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til ophævelse af Lokalplan 163 vedtages endeligt uden ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 20. juni 2019 vedtog udviklingsudvalget Forslag til ophævelse af Lokalplan 163 for et offentligt område på Væthvej i Langå. Ophævelsesdokumentet kan ses i bilag 1.

Lokalplan 163 omfatter et område, der er udlagt til offentlige formål i form af grønt område med eventuel legeplads og legepladsredskaber, som er friholdt for ny bebyggelse.

Byrådet igangsatte i marts 2015 områdefornyelse i Langå. I forbindelse med sag om områdefornyelse, har byrådet den 24. august 2017, tiltrådt Forslag om ophævelse af Lokalplan 163 i Langå, da lokalplanen indeholder forældede bestemmelser.

Forslaget om at ophæve Lokalplan 163 udspringer af en vurdering af, at der ikke på det pågældende område alene er behov for offentlige formål. Området er privat ejet og ønskes udvidet i anvendelsen fra offentlige formål til bolig- og erhvervsformål, i overensstemmelse med kommuneplanen.

En ændret anvendelse forudsætter, at lokalplanen ophæves.

Ophævelsesdokumentet har været i offentlig høring fra den 25.06.2019 til den 23.07.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet høringssvar fra:

1. Inga og Jim Davidsen, Borgergade 8a, 8870 Langå.

Høringssvaret er i bilag 2.

Ad.1. Har ikke nogen umiddelbart klage over ophævelse af den nuværende lokalplan. De er glade for at de igen får en nabo, der vil vedligeholde arealet. De stiller dog spørgsmål til, om der kan bygges højere end deres egen og omkringliggende huses tagrygge.

Forvaltningens bemærkninger

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde 3.01.BE.2 som giver mulighed byggeri i op til 8.5 meter. På områder der ikke er lokalplanlagt, administreres der endvidere efter bygningsreglementet, som også

tillader 8.5 meter over terræn, svarende til max. 2 etager.

Forvaltningen vurderer at høringssvaret ikke er et ændringsforslag, og derfor ikke skal indarbejdes i de endelige planer.

Høringssvaret medfører ikke forslag til ændringer i ophævelsesdokumentet ved den endelige vedtagelse.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

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

Økonomi

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

Bilag

Ophævelse af lokalplan 163 - for et offentligt område på Væthvej i Langå

Høringssvar

Punkt 175: Orientering om projektansøgning for nye vindmøller ved Hollandsbjerg

01.02.00-P17-2-19

Resume

Vattenfall har sendt en konkret projektansøgning til Norddjurs Kommune, vedr. etablering af 12 nye 150 m eller 180 m høje vindmøller ved Hollandsbjerg i Norddjurs Kommune.

Byrådet i Norddjurs Kommune vil den 19. november 2019 tage stilling til, om der skal igangsættes planlægning for det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 22. august 2019 behandlet sagen om et evt. kommende vindmølleprojekt ved Hollandsbjerg i Norddjurs Kommune, tæt på kommunegrænsen til Randers Kommune. Det blev besluttet, at udvalget holdes løbende orienteret om processen.

Randers Kommune har den 13. september 2019 fået tilsendt en kopi fra Vattenfall, af den konkrete projektansøgning, som samme dag er sendt til behandling i Norddjurs Kommune. Se ansøgningen i bilag 1.

Til ansøgningen er der udarbejdet 12 visualiseringer, hvoraf halvdelen viser det ansøgte projekt, set fra placeringer i Randers Kommune. Se de seks visualiseringer i bilag 2-7.

Det er oplyst fra Norddjurs Kommune, at byrådet i Norddjurs Kommune den 19. november 2019 vil tage stilling til, om der skal igangsættes planlægning for det ansøgte.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Projektansøgning af 13.09.2019 - Norddjurs kommune - Hollandsbjerg

Visualisering, Fotopunkt 1 - Uggelhuse

Visualisering, Fotopunkt 2 - Uggelhuse

Visualisering, Fotopunkt 9 - Mellerup

Visualisering, Fotopunkt 10 - Mellerup

Visualisering, Fotopunkt 11 - Støvringgaard

Visualisering, Fotopunkt 12 - Svinget

Punkt 176: Beslutning om placering af busterminal i Randers

01.00.05-P20-1-17

Resume

Forvaltningen præsenterer resultatet af en undersøgelse af driftsøkonomi ved 3 mulige placeringer af busterminalen.

Som det eneste af de 3 scenarier for placering af busterminalen er det muligt at opnå samme driftsøkonomi uden væsentlige reduktioner i omfanget af buskørslen, hvis der etableres en kompakt busterminal med busgade på Dytmærskens (scenarie B).

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der arbejdes videre med en konkretisering af en ny busterminal placeret ved Dytmærskens med afsæt i scenarie B.

Beslutning

Godkendt med 6 stemmer for.

Mogens Nyholm tog forbehold.

Sagen blev sendt i byrådet.

Sagsfremstilling

Beslutningen om placering af busterminalen er aktuel nu, idet der er en række sideløbende projekter i såvel Dytmærskens som på Gasværksgrunden, der kan få indflydelse på om det er muligt at placere en busterminal de pågældende steder.

Der er belyst 3 mulige løsninger, som vil frigive areal til byudvikling på den nuværende Randers Busterminal.

De 3 scenarier er (illustreret i bilag 1):

- A) en busgadeløsning på Dytmærskens fra Østergrave til Carøesgade,
- B) en kompakt busterminal med busgade på Dytmærskens vest for Burschesgade samt mod Trangstræde,
- C) en kompakt busterminalløsning ved Gasværksgrunden på begge sider af Hvidemøllebroen med fortsat buskørsel i Dytmærskens

Historik

Udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget bad på et fælles mødet den 19. juni 2018 forvaltningen om at foretage supplerende undersøgelser i relation til den fremtidige placering af busterminalen. Det var bl.a. en vurdering af realiserbarheden af et nedgravet dæk til busser eller en overdækning af busterminalen, en vurdering af et busnet uden en central terminal og overordnet skitsering af byudvikling i Dytmærskens.

På udviklingsudvalgets møde den 23. august 2018 fremlagde forvaltningen resultatet af de ønskede undersøgelser, bortset fra belysning af hvordan driftsomkostningerne kan fastholdes på det eksisterende niveau. Forvaltningen har nu gennemført analysen i samarbejde med Midttrafik.

På mødet den 23. august 2018 besluttede udvalget at udvælge et areal til bebyggelse på det eksisterende busterminalområdet i Dytmærskens, som kan indgå i udviklingsplanen for Byen til Vandet. Arealet omfatter den nuværende bybusperron og halvdelen af standpladserne omkring midterperronen hvor de regionale busser holder. Placeringen af arealet gør det muligt at realisere alle de nævnte scenarier.

Driftsøkonomi

I det forløbne år har forvaltningen og Midttrafik arbejdet på at undersøge, hvordan der kan sikres en driftsøkonomisk nul-løsning for de 3 scenarier. Dette vil kræve ændringer i busdriften i to af de tre scenarier,

ligesom der kan være andre konsekvenser forbundet med løsningerne. De tre scenarier og konsekvenser er beskrevet i notatet Randers Busterminal (vedhæftet som bilag 1) og ligeledes skitseret nedenfor:

- Scenarie A Busgadeløsning, øgede driftsudgifter: ca. 8,9 mio.

Konsekvenser ved placering:

Behov for depot i Toldbodgade.

Tomkørsel mellem busgade og depot.

Bindinger i køreplanlægningen = mindre fleksibilitet i busdriften.

Lang busgade som vanskeliggør korrespondance mellem by- og regionalbusser.

Konsekvenser ved driftsøkonomisk nul-løsning:

Behov for reduktion i busdrift ved enten at reducere frekvens, omlægge eller nedlægge ruter.

- Scenarie B Kompakt busterminal med busgade, øgede driftsudgifter: ca. 0 kr.

Konsekvenser ved placering:

Behov for driftssystem til tildeling af holdepladser på kompaktterminalen.

Parkeringspladsen (betaling) ved Trangstræde inddrages til busterminal.

- Scenarie C Kompakt busterminal, øgede driftsudgifter: ca. 6,5 mio. kr.

Konsekvenser ved placering:

Behov for ramper ved ny jernbanebro til/fra krydset.

Parkeringspladser (gratis) på Gasværksgunden inddrages til busterminal.

Ikke alle bybuslinjer vil kunne betjene Dytmærskens samtidigt med at have terminalpunkt på denne placering.

Konsekvenser ved driftsøkonomisk nul-løsning:

Omlægning af regionale ruter fra nord hvilket betyder, at sygehuset ikke bliver betjent af regionale busser.

Behov for reduktion i bybusdrift ved enten at reducere frekvens, omlægge, afkorte eller nedlægge ruter.

Byen til Vandet

I efteråret 2019 bliver der tegnet på et samlet forslag til udviklingsplan for Byen til Vandet. Forslaget forventes at ligge klar til politisk behandling primo 2020. I forslaget vil der blive indtegnet bebyggelse, byrum og fodgængerforbindelser på det felt, som indgår i udviklingsplanen. Forvaltningen er i dialog med flere centrale aktører og grundejere i området, der ønsker at kende fremtidsudsigterne for deres ejendomme. Forvaltningen ønsker derfor en nærmere afklaring af, hvilket scenarie, der kan arbejdes videre med på Dytmærskens i en planlægningsfase - herunder vente- og chaufførfaciliteter mv.

Hvidemølle og ny bro

Banedanmark udskifter i 2021 broen over banen til Hvidemølleområdet. I øjeblikket detailprojekteres den nye bro, og hvis det skal være muligt at koble ramper på den og realisere en terminal på Gasværksgunden, skal forvaltningen kunne give Banedanmark besked snarest.

Forvaltningen arbejder på en udviklingsplan for Hvidemølleområdet, og Randers Regnskov har fremlagt visioner for en udvidelse, der påvirker anvendelsen af dele af Hvidemølleområdet og Gasværksgunden. Der er derfor behov for en afklaring af, om byrådet ønsker at fastholde muligheden for at placere en busterminal på Gasværksgunden.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Bilag 2 Randers Busterminal_vurdering af driftsomkostninger

busterminalen

Punkt 177: Konference om moderne boformer

24.00.00-P20-6-19

Resume

For at fremme bosætning i Randers Kommune og imødekomme en stigende interesse for nye boformer, foreslås det, at der gennemføres en konference om moderne boformer. Konferencen skal levere rammerne for, at borgere, potentielle tilflyttere, investorer og andre aktører kan mødes for at udveksle viden, inspiration og give mulighed for matchmaking.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget bevilliger 80.000 kr. til konference vedr. fremtidens boformer finansieret af Erhvervsudviklingspuljen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen oplever en stigende interesse for moderne boformer fra borgere, der ønsker at bosætte sig i eksempelvis bofællesskaber og fra boligudviklere, der ser en potentielt god forretning i at udvikle koncepter med særligt fokus på fællesskab. Moderne bo- og byggefællesskaber efterspørges af ressourcestærke børnefamilier, unge singler samt seniorer.

Det samme oplever flere kommuner, hvor moderne bofællesskaber betragtes som en ressource. Disse kommuner har i den senere tid gjort en stadig mere aktiv indsats for at tiltrække de attraktive bo- og byggefællesskaber og de borgere, der følger med. For eksempel opnår Syddjurs Kommune massiv mediedækning af sit bofællesskabstiltag og markerer sig som et sted, hvor drømme om bo- og levesteder kan realiseres. Roskilde Kommune har etableret et bofællesskabssekretariat, som yder støtte og vejledning til byggegrupper, der ønsker at etablere borgerdrevet boligbyggeri eller bofællesskaber. Deres aktive indsats har skabt stor efterspørgsel og omtale, der tiltrækker nye tilflyttere til Roskilde Kommune.

Med sin attraktive placering, infrastruktur samt både landlige og urbane miljøer rummer Randers Kommune et stort potentiale for etablering af bo- og byggefællesskaber. Samtidig er det vurderingen, at markedet i Randers for øjeblikket ikke matcher den nuværende og fremtidige efterspørgsel, og derfor vurderes det, at der er et uudnyttet potentiale for at tiltrække flere tilflyttere. Det gælder altså om at understøtte den borgerdrevne efterspørgsel på boliger. Borgerdrevet boligbyggeri er eksempelvis allerede et rodfast fænomen i Tyskland og kendetegnet ved, at private i fællesskab bygger boligprojekter. Byggefællesskaber giver de involverede indflydelse på eksempelvis udformning af både indre og ydre rammer, kvalitet eller grader af bæredygtige løsninger.

Stigende interesse for moderne bofællesskaber

De senere år har bofællesskaber fået en bredere befolkningsmæssig appel og varierer i udtryk, størrelse, graden af fællesskab, organisering og værdimæssig forankring. I moderne bofællesskaber er boligerne private, men arkitekturen understøtter ofte den sociale kontakt og interaktioner mellem beboerne. Stadig flere danskere har en drøm om at leve i moderne bofællesskaber. I en analyse foretaget af Exometric svarer 8 % af de adspurgte, at de "helt sikkert vil bo i et bofællesskab" og 48 % svarer "ja, måske".

Forvaltningen ønsker dels at understøtte den stigende efterspørgsel, dels at skabe opmærksomhed på nye muligheder for at bygge og bo, som kan tiltrække engagerede borgere og skabe større tilflytning. På den baggrund foreslås det, at der arrangeres en lokal konference, der imødekommer den stigende interesse for moderne boformer. Konferencen skal levere rammerne for at egne borgere, potentielle tilflyttere, investorer, banker, kreditforeninger og andre aktører kan mødes for at udveksle viden, blive inspireret og få mulighed for matchmaking.

Konferencen skal understøtte bosætningsindsatsen ved at,

- Tiltrække potentielle tilflyttere med interesse for nye boformer, herunder bygge- og bofællesskaber.

- Udbrede kendskabet til moderne fællesskabsbetonede boformer og muligheder for at realisere disse i Randers Kommune.
- Udbrede kendskabet til spirende projekter i Randers Kommune.
- Tiltrække investorer og developere.

Da konferencen også henvender sig til potentielle tilflyttere, som går med tanker om bo- og byggefællesskaber, skal markedsføringsindsatsen prioriteres og nå uden for kommunegrænsen.

Konferencen forventes at indeholde:

- Lancering af ny digital guide til dem, der interesserer sig for eller ønsker at etablere bo- eller byggefællesskaber og præsentation af indsatsen i Randers Kommune.
- Inspirationsoplæg om en af fremtidens megatrends: Fællesskab og fællesskabsbetonede boformer.
- Markedsplads med forskellige aktører, der muliggør matchmaking med fx Sporbyen, lokale byggegrupper, arkitekter og lign.
- Let traktement.

Konferencen forventes afholdt i marts/april 2020 i Cepheus Park i Thor Lounge. Målet er 250 deltagere.

Økonomi

De samlede omkostninger til konferencen forventes at være som følger:

Udgiftspost	Kr.
Markedsføring	35.000 kr.
Oplægsholdere og markedsplads	25.000 kr.
Lokaler	0 kr.
Forplejning	20.000 kr.
I alt	80.000 kr.

Finansieringen til konferencen forslås finansieret af Erhvervsudviklingspuljen, der traditionelt også har understøttet initiativer, der skal øge tiltrækning af bosættere. Der resterer forud for dagens møde 2.365.629 kr. i puljen.

Punkt 178: Orientering om planlægning for regnvandsbassin på Østervold

01.02.17-P20-1-18

Resume

På den nederste del af Østervold ønsker Vandmiljø Randers at etablere et bassin til rensning af regnvand, der samtidig vil styrke det rekreative miljø og forbindelsen til havneområdet. Bassinet vil i fremtiden indgå i klimatilpasningen af Randers Midtby.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vandmiljø Randers ønsker at etablere et bassin på nederste del af Østervold. Bassinet skal i første omgang fjerne forurenende stoffer fra regnvand, inden det løber ud i Randers Fjord, samtidig med at det bidrager positivt til det rekreative miljø på Østervold. På længere sigt er det hensigten, at bassinet skal indgå i et større klimatilpasningsprojekt på Østervold, som bliver en vigtig brik i planen for at beskytte midtbyen mod oversvømmelser.

Udviklingsudvalget og miljø- og teknikudvalget har tidligere drøftet bassinet og klimatilpasning af midtbyen på et fælles møde i november 2018 "Klimatilpasning i Randers midtby og bassin på Østervold". Derudover er miljø- og teknikudvalget tidligere orienteret i september 2015 og december 2015 "Klimatilpasningsprojekter med mulighed for medfinansiering af Randers Spildevand".

Projektering af regnvandsbassin påbegyndes

Vandmiljø Randers vil nu, i samarbejde med forvaltningen, udarbejde et skitseprojekt, som viser den præcise udformning af regnvandsbassinet og det omgivende rekreative miljø. Skitseprojektet skal endvidere vise, hvordan der kan tages hensyn til det eksisterende cafemiljø og relevante kunstværker. Endelig skal projektet vise, hvordan bassinet understøtter strategierne i midtby-indsatsen samt visionen bag Byen til Vandet.

Vandmiljø Randers og forvaltningen forventer, at skitseprojektet fremlægges til politisk godkendelse i 1. halvår af 2020. Såfremt skitseprojektet godkendes, kan anlæg af bassinet forventeligt påbegyndes i 2. halvår af 2020.

Forvaltningen igangsætter en udmatrikulering af arealet på Østervold, der i dag er registreret som offentlig vej. Matriklen forventes herefter solgt til Vandmiljø Randers i henhold til den generelle bemyndigelse som forvaltningen har til at sælge arealer, hvor salgsprisen ikke overstiger 200.000kr. Der tinglyses en tilbagekøbsret for kommunen i tilfælde af ændret anvendelse af arealet eller et senere ønske hos Vandmiljø Randers om at sælge arealet.

Østervold bliver rygraden i klimatilpasning af midtbyen

Sideløbende med planlægning af bassinet på Østervold arbejder Randers Kommune og Vandmiljø Randers tæt sammen om at planlægge klimatilpasningen af Randers midtby. Det overordnede princip bliver, at regnvandet i Randers midtby i fremtiden håndteres på terræn i stedet for i rør under jorden, samt at regnvandet skal ledes til Østervold og videre herfra ud i havnebassinet.

Det er endnu ikke besluttet, hvordan vandet i fremtiden skal strømme på Østervold. Der er flere muligheder - eksempelvis at lede vandet på vejbanen, i en selvstændig kanal eller en kombination. Udformningen har en væsentlig betydning for Østervolds fremtidige funktion i Randers midtby. Derfor vil forvaltningen sammen med Vandmiljø Randers igangsætte en undersøgelse af, hvordan den fremtidige skybrudsvej/-kanal kan etableres, og ikke mindst hvor indgribende det vil være i Østervolds nuværende udformning og funktion. Forvaltningen forventer at fremlægge et overordnet princip til politisk drøftelse sammen med skitseprojekt for regnvandsbassinet.

Det må påregnes, at bassinet på nederste del af Østervold skal gennemgå en mindre ombygning, når det i fremtiden skal indgå i den samlede håndtering af regnvand på Østervold. Undersøgelsen vil gøre det muligt at beskrive bassinets udformning og funktion, også efter en ombygning.

Økonomi

Vandmiljø Randers afholder som udgangspunkt alle udgifter til projektering, anlæg og drift af regnvandsbassinet på Østervold, så længe udgifterne omhandler håndtering af vand. Såfremt det endelige skitseprojekt viser, at der med fordel kan investeres i yderligere æstetiske, forskønnende tiltag eller rekreative elementer, som ikke har en funktion relateret til vand (fx bænke), vil det kræve supplerende finansiering fra Randers Kommune. Da projektområdet indgår i udviklingsplanen for Byen til Vandet, kan eventuelle udgifter til rekreative anlæg forventeligt håndteres i regi af Byen til Vandet. Det vil i så fald blive forelagt til politisk beslutning i forbindelse med godkendelse af skitseprojekt for regnvandsbassinet.

Bilag

Bassinets placering og foreløbig visualisering

Punkt 179: Lukket

08.02.05-G01-1-19

Punkt 180: Lukket

82.02.00-Ø54-1-19

Punkt 181: Orientering om status i Boligselskabet af 2014

03.10.00-G01-8-19

Resume

Boligselskabet af 2014 er på grund af deres sårbare økonomi under skærpet tilsyn. Dette er en orientering om den seneste status og udvikling i boligselskabets økonomi.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Boligselskabet af 2014 blev oprettet som ny boligorganisation for de afdelinger, der tidligere hørte under Randersegnens Boligforening, som gik konkurs i 2011.

Boligselskabet har på grund af det en sårbar økonomi, hvorfor de er under skærpet tilsyn af Randers Kommune.

Som en del af dette tilsyn modtager forvaltningen løbende blandt andet dagsorden med bilag til organisationsbestyrelsesmøderne i boligselskabet.

Ved den seneste dagsorden, som forvaltningen modtog den 12. september 2019, var vedhæftet en dispositionsfundsprognose, der viser et indestående på dispositionsfonden på ca. 2,8 mio. kr. og en meget sårbar udvikling. Dette svarede til det materiale, som forvaltningen i forvejen havde modtaget, dog med en mindre forringelse i forventningerne siden sidste prognose, som forvaltningen modtog den 29. april 2019. Her var forventningen, at indtægterne ville overstige udgifterne i 2025, hvilket var et år før end i den nuværende prognose. Der har hele tiden været forudsat et årligt lejetab på 500.000 kr. og et årligt tab ved fraflytning på 320.000 kr. i 2019, og herefter et årligt lejetab på 640.000 kr. samt et årligt tab ved fraflytning på 260.000 kr. fremover.

Forudsætningerne i prognosen har nu desværre vist sig ikke at holde.

RandersBolig og boligorganisationen følger tabsopgørelser på hvert eneste bestyrelsesmøde, ligesom de er vedhæftet det materiale, som forvaltningen modtager. Det har i den seneste opgørelse vist sig, at lejetabet for de første 8 måneder af 2019 udgør 855.000 kr., mens tab ved fraflytning for de første 8 måneder udgør 495.000 kr. Der er dermed allerede efter 8 måneder en overskridelse i forhold til det budgetterede på samlet set 530.000 kr. - og hertil skal lægges tabene i resten af 2019, der fremskrevet vil udgøre i alt ca. 1,1 mio. kr. i overskridelse i forhold til det budgetterede.

Med den meget sårbare og svage dispositionsfond er det forvaltningens og RandersBoligs vurdering, at boligselskabets dispositionsfond kun vanskeligt kan bære dette tab, og at der kun er tale om få år, førend boligselskabet står med et endog meget stort problem, da dispositionsfondens indestående som nævnt udgør ca. 2,8 mio. kr., før tabet fra 2019 trækkes fra.

Det er især i afd. 4, Norddjurs, afd. 6, Syddjurs afd. 12, Nørhald, afd. 13, Purhus og afd. 14, Assentoft, at der er problemer med udlejning og tab ved fraflytning.

Hertil kommer, at der i de kommende budgetter skal ske nedtrapning af støtte til ydelse på de realkreditlån, der er omlagt fra afdragsfrie lån til lån med afdrag. Det belaster huslejen yderligere, og man kan frygte, at det medfører yderligere fraflytning og lejetab.

Forvaltningen har på baggrund af dette kontaktet Landsbyggefonden og aftalt, at der opstartes sager om driftsstøtte til de enkelte afdelinger på baggrund af de konkrete forhold, der gør sig gældende. RandersBolig er lige nu ved at udarbejde materialet, der skal danne grundlag for disse sager. Det forventes, at forvaltningen vil afholde møde med Landsbyggefonden om løsninger på problemerne ultimo 2019, når Landsbyggefonden har modtaget materialet. Forvaltningen vil følge sagen meget tæt.

Forvaltningen har endvidere orienteret de kommuner, hvori boligselskabet har afdelinger liggende, om situationen.

Økonomi

Ingen.

Punkt 182: Henning Jensen Nyhuus foreslår, at der bevilges produktionsstøtte til TV-programmerne Villum & Schmidt og Elvis

20.00.00-G01-3-19

Resume

Henning Jensen Nyhuus foreslår, at der bevilges produktionsstøtte til TV-programmerne Villum & Schmidt og Elvis.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der tages stilling til Henning Jensen Nyhuus' forslag om produktionsstøtte.

Beslutning

Der gives støtte til formålet med 4 stemmer for.

Christian Brøns, Frank Nørgaard og Lars Søgaard undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Henning Jensen Nyhuus har anmodet om, at ansøgning om produktionsstøtte til TV-programmerne Villum & Schmidt og Elvis sættes på udviklingsudvalgets dagsorden.

Henning Jensen Nyhuus skriver i mail af 7. oktober 2019:

"Jeg vil gerne have denne sag sat på dagsordenen til næste møde i UU.

Mit forslag skal være, at vi under alle omstændigheder støtter denne ansøgning med et eller andet beløb, gerne det ansøgte beløb på kr. 50.000,-

Det skal ses i lyset af, hvor langt vi kommer ud i verden med profilering af Randers for disse penge. Foreslår, at forvaltningen under alle omstændigheder støtter ansøgningen med et eller andet beløb og gerne det ansøgte beløb på 50.000 kr. Det skal ses i lyset af, hvor langt vi kommer ud i verden med profilering af Randers for disse penge."

Forvaltningen har modtaget henvendelse fra Hop Creek entertainment ved Tomas Villum, som ansøger om produktionsstøtte på 50.000 kr. til tre TV-rejseprogrammer.

I vedhæftede notat vurderes potentiale for omtale ved økonomisk bidrag til de tre udsendelser af rejseprogrammet Villum & Schmidt.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Henvendelse vedr. rejseprogram Villum og Schmidt -Markedsføringspotentiale

Punkt 183: Sagsstyringsliste pr. 17. oktober 2019

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 17. oktober 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_18-10-2019

Punkt 184: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 24. oktober 2019

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 24. oktober 2019.