

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 22-10-2020

Mødedato Torsdag d. 22. oktober 2020 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Forslag til infrastrukturplan 2020.....	4
wifi4eu - status på projektet.....	8
Lukket.....	11
Igangsætning af planlægning for kontorerhverv m.m. på Ny Randers Havn.....	12
Højhusbyggeri i Sporbyen, byggefelt Y og Z inden for lokalplan 640.....	16
Forslag til Lokalplan 715 og Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2017, Bolig- og erhvervsområde.....	19
Lokalplan 709 - Rammelokalplan og etape II for Randers Kaserne og Tillæg 53 til Kommuneplan 2017.....	22
Orientering om evt. kommende planlægning for et vedvarende energianlæg i Als Enge i Mariagerfjord.....	26
Godkendelse af skema A for infrastrukturprojekt i Gl. Jennumparken.....	27
Sagsstyringsliste pr. 16. oktober 2020.....	30
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 22. oktober 2020.....	31

Punkt 125: Lukket

00.01.00-A00-32-17

Punkt 126: Forslag til infrastrukturplan 2020

05.00.00-P15-1-20

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Infrastrukturplan 2020.

Forslaget indeholder en beskrivelse af de største udfordringer for god mobilitet i Randers Kommune og beskriver i prioriteret rækkefølge de projekter, der kan være med til at sikre en god mobilitet for alle borgere i Randers Kommune.

Infrastrukturplanen har et projektkatalog tilknyttet, som beskriver de højest prioriterede projekter mere detaljeret.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via miljø- og teknikudvalget, udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til Infrastrukturplan med tilhørende projektkatalog sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning fra Miljø- og teknikudvalget, 19. oktober 2020, pkt. 144:

1. at indstilles godkendt med seks stemmer for. Imod stemte Frida Valbjørn Christensen.

Frida Valbjørn Christensen stillede ændringsforslag:

1. Infrastrukturplanen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på, at der udarbejdes en ny plan, der har et større fokus på følgende emner:

- kollektiv trafik
- trafiksikkerhedsprojekter
- cykelisme
- CO2-neutrale køretøjer
- Tilgængelighed for mennesker med handicap

De nævnte emner skal prioriteres højere end projekter til gavn for privatbilismen.

Ændringsforslaget blev forkastet med 6 stemmer. For stemte Frida Valbjørn Christensen.

Frida Valbjørn Christensen stillede subsidiære ændringsforslag:

1. klimabroen skrives ud af planen
2. en udbygning af E45 skrives ud af planen
3. der ikke arbejdes med en udvidelse af Århusvej for privatbilister, men at der i stedet arbejdes for separate busbaner langs Århusvej
4. projekter til gavn for privatbilismen har lavets prioritet i planen
5. der indskrives et punkt, som omhandler, hvordan Randers kommune vil arbejde for bedre tilgængelighed for mennesker med handicap i hele Randers kommune.

Ændringsforslagene blev forkastet med 6 stemmer. For stemte Frida Valbjørn Christensen.

Steen Bundgaard deltog som stedfortræder for Anker Boje.

Beslutning

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet har i budget 2019-2022 og i budget 2020-2023 besluttet, at der skal udarbejdes en samlet infrastrukturplan for Randers Kommune.

Som indledning til arbejdet blev der i efteråret 2019 afholdt en infrastrukturkonference med over 100 deltagere. På baggrund af input fra konferencen og en samlet kortlægning af de største trafikale udfordringer har forvaltningen udarbejdet et forslag til Infrastrukturplan.

Forslaget med tilhørende projektkatalog er vedlagt sagen som bilag.

Forslaget udpeger de vigtigste udfordringer i prioriteret rækkefølge for mobiliteten i Randers Kommune og hvordan de løses. Infrastrukturplanen indeholder både initiativer for biler, cykler og den kollektive trafik ligesom der også er mere tværgående tiltag.

Udfordringer på statsvejnettet i Randers Kommune er også medtaget i denne infrastrukturplan, da den statslige infrastruktur i Randers Kommune er meget afgørende for, hvordan mobiliteten i Randers Kommune kan sikres.

Vejnet:

Der er udpeget 3 temaer for vejnettet:

Den blå barriere for nord-syd gående trafik er den største trafikale udfordring i Randers. Vejstrukturen i Randers medfører, at den nord-sydgående trafik gennem Jylland klumper sammen på E45 og Randers Bro. Det giver en mere sårbar infrastruktur, hvor vejnettets kapacitet i realiteten er opbrugt i dele af døgnet. Dette vil kunne blive værre i årene der, kommer, hvor bl.a. havnearealerne skal byudvikles.

Den altafgørende udfordring for mobiliteten i Randers Kommune er derfor at skabe minimum en ekstra krydsning af Gudenåen/Randers Fjord og optimere de eksisterende krydsninger af den blå barriere. Her er etablering af Klimabroen det højest prioriterede projekt.

Øst-vestgående trafik i Randers er også en stor udfordring for god mobilitet i Randers. Ringsystemet er ikke fuldt udbygget, kapaciteten er presset og ringsystemet har ikke fulgt med byens udvikling imod nord. Særligt i den nordlige ende af byen mangler der derfor gode øst-vestgående forbindelser.

Det betyder også, at meget trafik fra den nordlige og nordøstlige del af kommunen skal ind til byen og benytte byens ringsystem for at komme øst-vest eller bruger veje, der ikke er egnede til trafikmængden. Det er u hensigtsmæssigt og unødvendigt.

Derfor er de højst prioriterede projekter en forlængelse af Ringboulevarden mod Udbyhøjvej, forbedring af kapaciteten på Ringboulevarden og forbedringer af tilkørselsforholdene til motorvejsafkørslen ved Randers Nord ved at udbygge Højsletvej og forbedre fremkommeligheden på Nordskellet.

Veje i Landdistriktet er specielt udfordret i den nordlige del af kommunen. Her giver vejnettets udformning i kombination med de smalle øst-vest-gående veje en særlig udfordring for adgangen til E45, da forbindelserne på tværs til motorvejsafkørslen ved Purhus er dårlig. Kun 8.000 biler benytter afkørslen dagligt, hvilket tyder på, at tilgængeligheden til E45 fra byerne i den nordøstlige del af kommunen er begrænset.

Et højt prioriteret projekt er derfor at opgradere en samlet vejforbindelse mellem Gjerlev og E45 via ny omfartsvej nord om Spentrup og syd om Asferg og opgradering af Haldvej. Derudover afsættes en pulje til sideudvidelser af de smalle veje.

Cykeltrafik

Cyklen som transportmiddel er både godt for klimaet, for fremkommeligheden og for den enkelte persons sundhed. Derfor er det vigtigt at videreudbygge det sammenhængende stinet - herunder også at skabe forbindelse til de oplandsbyer i kort afstand af Randers, som i dag ikke betjenes med cykelstier.

Gode cykelvaner dannes i barndommen. Derfor er sikre skolekorridorer, der kan skabe tryghed om børnenes færden i trafikken et vigtigt redskab til at skabe morgendagens cyklister. Det handler om at sikre, at skolebørn så vidt muligt kan være selvbefordrede, da det både miljømæssigt, sundhedsmæssigt og økonomisk vil være

en gevinst både på kort og langt.

De højest prioriterede projekter er derfor at skabe trafiksikre skolekorridorer, at skabe sammenhæng i det overordnede stinet og forbinde omegnsbyerne med stier langs det overordnede vejnet.

Kollektiv trafik

En af bustrafikkens store udfordringer i Randers by er, at den færdes sammen med biltrafikken. Forsinkelser for biltrafikken påvirker dermed også direkte bussernes rejsetid. Når busserne samtidig skal holde undervejs for af- og påstigning, så er det vanskeligt at trække bilister over i busserne. Det bliver vanskeligere at sælge billetter og det bliver dyrere at drive buslinjen.

Erfaringen fra Aarhusvej viser, at der kan være et potentiale for forbedring af bussernes fremkommelighed og trafikafviklingen i øvrigt.

De højest prioriterede projekter for at forbedre attraktiviteten af den kollektive trafik er derfor at få moderniseret den eksisterende busterminal og optimeret det nye busnet samt undersøge mulighed for at forbedre busfremkommeligheden på vejnettet. Der arbejdes også efter at etablere en BRT-løsning mellem Randers Midtby og Paderup og der skal være fokus på den hele rejse, så forskellige kombinationsrejser bliver mulige.

Tværgående tiltag

Endelig indeholder infrastrukturplanen også forslag til mere tværgående tiltag, som vil medvirke til at forbedre mobiliteten i Randers Kommune.

Det drejer sig om klimaudfordringer og muligheder for at anvende veje til afledning af regnvand. Det drejer sig om trafikssikkerhed, mulighed for at udnytte den eksisterende infrastruktur bedre ved hjælp af intelligent trafikstyring og endelig er elbaseret mobilitet blevet mere og mere aktuelt.

Projektkatalog

De konkrete projekter er beskrevet mere detaljeret i det tilhørende projektkatalog. Under hvert tema er de højest prioriterede projekter beskrevet enkeltvis med hensyn til, hvordan projektet indgår i planen, hvad projektet omfatter, hvilken effekt projektets realisering må forventes at have og endelig et skøn over anlægssudgiften.

Temaet Veje er opdelt i 3 emner hvor:

- "Den blå barriere" indeholder projekter til en samlet anlægssum på ca. 2 mia.kr. excl. udvidelse af E45 til 6 spor.
- "Den øst-vest gående trafik" indeholder projekter til en samlet anlægssum på ca. 100 mio.kr. Heri er ombygning af eksisterende rundkørsler på statsvejen Ringboulvarden til signalregulerede kryds medtaget.
- "Veje i Landdistriktet" indeholder projekter for ca. 50 mio. kr og en pulje til sideudvidelser på 4-6 mio.kr. pr. år.

Temaet "Cykelstier" indeholder en pulje til sikre skolekorridorer på 2-4 mio. kr/år og cykelstiprojekter for ca. 54 mio. kr. excl. udgifter til anlæg af cykelstier langs statsveje.

Temaet "Kollektiv trafik" indeholder projekter for ca. 220 mio.kr. samt en pulje til forbedret fremkommelig for busserne på 1-2 mio.kr. pr. år

Temaer "Tværgående tiltag" indeholder forskellige puljer på ialt 8-16 mio.kr/år.

Høringsperiode

Forvaltningen foreslår, at forslag til Infrastrukturplan med tilhørende projektkatalog sendes i offentlig høring i 8 uger.

I offentlighedsperioden vil der blive afholdt et borgermøde. Resultatet af den offentlige høring vil blive forelagt byrådet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen om at sende planen i offentlig høring
Planen indeholder samlet set projekter for næsten 2,5 mia. kr. excl. statslige investeringer i udvidelse af E45 og cykelstier langs statsvejnettet

Bilag

infrastrukturplan Randers

Infrastrukturplan.oplæg

Punkt 127: wifi4eu - status på projektet

13.16.02-Ø34-1-17

Resume

Projektet wifi4eu er nu ved at tage form, og udviklingsudvalget orienteres her om, hvad status er på projektet samt de forventede økonomiske omkostninger.

På udvalgets møde d. 10. januar 2018 blev der bevilliget 108.000 kr. til projektet fra erhvervsudviklingspuljen, men forvaltningen forventer, at omkostningerne overstiger dette beløb.

Udviklingsudvalget bedes derfor beslutte, hvorvidt der skal finansieres yderligere midler fra erhvervsudviklingspuljen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at udvalget beslutter, hvorvidt der kan bevilliges yderligere midler fra erhvervsudviklingspuljen til projektet wifi4eu. I alt er der tale om en ekstra bevilling på kr. 59.478 kr., eller
2. at udvalget beslutter, hvorvidt projektet skal afbrydes som følge af ekstraomkostninger. Dette vil betyde en merudgift på 20.011 kr. ud over de bevilligede 108.000 kr.

Beslutning

1. at godkendt.

Sagsfremstilling

EU-kommissionen indførte puljen wifi4eu med hensigten at støtte udbredelsen af gratis wi-fi-forbindelser til turister og borgere, der benytter offentlige rum. Ansøgningsrunden blev afholdt i november 2018, og her var Randers Kommune blandt de ansøgere, der fik tildelt midler. I alt modtager Randers Kommune en såkaldt voucher på 15.000 Euro til projektet.

Det har tidligere ikke været lovligt for danske kommuner at tilbyde gratis wifi på offentlige steder i mere end én time pr. døgn, men der er blevet foretaget en ændring i loven, således at man nu må tilbyde wifi hele døgnet, når der er tale om wifi4eu.

Med wifi4eu skabes der en forbundethed med andre byer og områder inden for EU. I alt er der blevet uddelt over 8.900 vouchers, hvoraf de 20 er gået til danske kommuner. Det fungerer således, at har man først været logget på wifi4eu-nettet et sted, vil man automatisk blive logget på det gratis net andre steder, hvor det også er oprettet. Samtidig kan der med wifi4eu åbnes op for muligheder for at registrere, hvor og hvornår brugerne er logget på, hvilket kan være værdifuld viden i forhold til planlægningen af byrummet. Navnet wifi4eu vil dukke op som et SSID-navn, som man logger på, hvorefter brugeren kan surfe frit. Vi vil have mulighed for selv at vælge, hvilken side, der skal være startsiden, når brugerne logger på. Der kan f.eks. vælges en side, der særligt henvender sig til turister, og der informeres om seværdigheder og praktiske spørgsmål.

I overensstemmelse med puljens krav har Randers Kommune udpeget en privat installationsvirksomhed, der kan drifte projektet i de tre år, Randers Kommune er forpligtiget til at drive det jævnt før kravene fra EU.

Randers midtby er blevet prioriteret som det område, hvor der skal tilbydes gratis wifi. Mere præcist vil det være muligt at tilgå nettet på Jens Otto Kraghs Plads, en del af Østervold og på Rådhusstrædet. De områder i midtbyen, hvor borgere og turister opholder sig, er blevet prioriteret. Når det ligger klart, hvornår brugerne af byrummene kan logge på wifi4eu, vil der blive lavet en plan for, hvordan der kan skabes opmærksomhed omkring muligheden og fordelene ved det gratis wifi.

For at sikre brugerne en god oplevelse, når de er logget på, har der været fokus på at sikre stabile og hurtige forbindelser. Derfor er der på udvalgte lokationer, blevet oprettet bredbåndsforbindelser, som er koblet til access points, der så fordeler signalet i de udpegede områder. Der er samtidig et krav fra EUs side om, at nettet skal kunne levere hastigheder på 30 Mbp/s til flere brugere på samme tid. Derfor har det været nødvendigt at oprette en stabil højhastighedsinfrastruktur som en slags backbone for nettet. Til dette formål er der oprettet en fiberforbindelse på Kulturhuset.

Særligt fiberforbindelsen er med til at gøre projektet dyrere end forventet. Forvaltningen antog, at den eksisterende kommunale fiberforbindelse i Kulturhuset kunne anvendes til projektet, men grundet sikkerhedsspørgsmål kunne dette ikke lade sig gøre. Derfor har det været nødvendigt at oprette en selvstændig forbindelse til formålet. Ligeledes har visse kobber-forbindelser også vist sig dyrere at oprette end ventet. Bl.a. er der blevet oprettet TDC-forbindelser, som det efterfølgende har vist sig ikke levede op til de forventede hastigheder, hvorfor der har været behov for at oprette nye forbindelser. Som det ses i tabellen herunder, forventes der over tre år en samlet omkostning på omkring 31.500 kr. for fiberforbindelsen.

Der har været usikkerhed forbundet med, hvornår fiberforbindelsen på Kulturhuset ville være oprettet, hvorfor øvrige abonnementer er blevet igangsat løbende. Det har anslået givet en merudgift på 14.665 kr.

Endelig har der vist sig et behov for at sætte to ekstra acces points op for at leve op til kravene fra EU. De to ekstra acces points koster i alt 19.200 kr.

Ekstraomkostningerne beløber sig dermed samlet set til 59.478 kr.

I tabellen herunder ses udgifterne i projektet.

Aktivitet	Forventet samlet udgift over tre år
DSL-forbindelser - Forventet samlet abonnementspris over tre år	52.248
Meromkostninger forbundet med oprettelser og igangsatte abonnementer. Inkl. oprettelse af fiberforbindelse	38.235
Fiberforbindelse - abonnement	19.015
Pris på udstyr - Access points mm.	104.600
Pris på drift - foretages af vores leverandør Infrateam	28.800
Firewall	17.880
Ekstra access points	19.200
wifi4eu-bevilling	-112.500
I alt	167.478
Allerede bevilliget	108.000
Ekstra bevilling i alt	59.478

Beslutter udvalget, at de resterende midler kan finansieres, forventes wifi4eu at kunne tilbydes til borgere og turister i de udvalgte områder i Randers Midtby i den nærmeste fremtid.

Økonomiske konsekvenser såfremt projektet stoppes

Såfremt udvalget beslutter, at projektet wifi4eu ikke skal gennemføres pga. de ekstra økonomiske omkostninger, skal udvalget være opmærksomme på, at der vil være visse udgifter forbundet med at afslutte samarbejdet med leverandøren Infrateam. Dels har Infrateam bidraget med arbejdstimer i processen, og dels er der indkøbt access points og hardware til opsætning. Der vil derfor være en regning til Infrateam på 77.100 kr. Derudover vil der være omkostninger forbundet med abonnement og oprettelse af fiberforbindelsen på Kulturhuset, hvor Randers Kommune er bundet over 24 mdr. Der vil være udgifter forbundet med de allerede igangsatte abonnementer på DSL-forbindelser, samt wifi4eu-bevillingen på 112.500 kr. trækkes tilbage.

Et overblik over de samlede økonomiske konsekvenser, såfremt det besluttes at stoppe projektet, ser derfor således ud:

Aktivitet	Udgift
Regning fra Infrateam - udstyr og arbejdstimer	77.100
Fiberforbindelse - abonnement	12.676
Omkostninger forbundet med oprettelser og igangsatte abonnementer - inkl. oprettelse af fiberforbindelse	38.235
Omkostninger i alt	128.011
Allerede bevilliget	108.000
Ekstra bevilling i alt	20.011

Udgifterne til oprettelse af og abonnement på fiberforbindelse samt behovet for ekstra acces points medfører, at projektet vil blive dyrere end forventet.

Udviklingsudvalget har på udvalgsmøde d. 10. januar 2018 bevilliget 108.000 kr. til projektet, men samlet set forventes udgifterne at beløbe sig til 167.478 kr.

Beslutter udvalget at bevillige de resterende 59.478 kr. fra erhvervsudviklingspuljen, hvor der forud for dagens møde resterer 350.000 kr.

Beslutter udvalget at afbryde projektet, forventes der ekstraomkostninger for i alt 20.011 kr. ud over de bevilligede 108.000 kr.

Punkt 128: Lukket

05.26.00-G01-1-20

Punkt 129: Igangsætning af planlægning for kontorerhverv m.m. på Ny Randers Havn

01.02.05-P16-44-19

Resume

Vandmiljø Randers ønsker at opføre et hovedkvarter, der ligeledes skal fungere som havnekontor for Randers Havn mv. Bygningen, der placeres i den sydvestlige del af Ny Randers Havn, skal danne rammen om et erhvervssamarbejde, der ikke nødvendigvis er havnerelateret.

Ønsket om at anvende kontorbygningen og andre arealer i det sydvestlige hjørne, til andet end havneformål, er i strid med den gældende plangrundlag fra 2014, der forbeholder Ny Randers Havn udelukkende til havneformål.

Den ansøgte kontorbygning er 25 m høje i 7 etager og ønskes opført på et sted, hvor der i den gældende lokalplan kun må opføres maks. 13 m høje bygninger i maks. 3 etager.

Hvis ansøgningen skal imødekommes, skal der udarbejdes og vedtages et nyt plangrundlag for området.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for Ny Randers Havn, som gør det muligt at opføre den ansøgte kontorbygning, og som giver muligheder for at etablere virksomheder, som ikke nødvendigvis er havnerelaterede, i den sydvestlige del af havnen,
2. at den nye lokalplans afgrænsning mod vest trækkes 22,5 m øst for linjeføringen af den evt. kommende Klimavej,
3. At de dele af den hidtil gældende Lokalplan 567, som bliver omfattet af den kommende nye lokalplan, ophæves ved vedtagelse af den nye lokalplan.
4. at der i en ny planlægning for området, skal arbejdes med bestemmelser for bygningers ydre fremtræden, som kan sikre hensynet til nærliggende boligområder, bl.a. i den kommende "Flodby", og til det omgivne kystlandskab, som beskrevet i principper for ny planlægning i bilag 3,
5. at de grønne områder og beplantningsbælter i den hidtil gældende Lokalplan 567 videreføres i den kommende nye lokalplan,
6. at der efter igangsætning af planlægning gennemføres en 4 uger lang fordebat, hvor der gøres rede for de påtænkte ændringer i kommuneplanen.

Beslutning

1., 2., 3., 6. at godkendt.

4. at godkendt med den tilføjelse, at der alene stilles krav til en afdæmpet farve på høje bygningsværker (over 3 etager). Det skal være muligt at bygge almindeligt havnebyggeri.

5. at godkendt med den tilføjelse, at placering og udformning af grønne områder og beplantningsbælter kan justeres i den kommende planlægning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Vandmiljø Randers, om at opføre en op til 25 m høj kontorbygning i op til 7 etager, i den sydvestlige del af Ny Randers Havn. Ansøgningen er i bilag 1.

Kontorbygningen ønskes anvendt til hovedkvarter for Vandmiljø Randers, Havnekontor for Randers Havn samt til udlejning til øvrige kontorformål, som ikke er havnerelaterede.

Den ansøgte kontorbygning ønskes placeret op til den evt. kommende Klimavej.

Havnevejen og Klimavejens linjeføring er besluttet af Byrådet den 7. september 2020. Kun det første stykke af Havnevejen fra Grenåvej til Ny Randers Havn, er fastlagt i detaljer. Vejens etablering påbegyndes i 2021.

En nærmere beskrivelse af det ansøgte, samt forholdet til gældende planlægning og lovgivning, sammen med forvaltningens anbefalinger, er i bilag 2.

Forholdet til lokalplanen

Ny Randers Havn er omfattet af Lokalplan 567, som byrådet vedtog i 2014. Lokalplanen forbeholder området til havnerelaterede erhverv.

Vandmiljø Randers og Randers Havn ønsker nu, at den ansøgte kontorbygning kan etableres på havnens areal, således synergier kan udnyttes uanset anvendelse ikke er havnerelateret.

Der har hidtil været udlagt et område til havnekontor i den nordlige del af Ny Randers Havn. Randers Havn ønsker nu, at havnekontoret i stedet for placeres i den sydvestlige del af Ny Randers Havn, hvor man kører ind til havneområdet via en kommende ny Havnevej. Bygningen kan derved placeres uden for terrorsikringen.

Vandmiljø Randers ønsker desuden, at opføre den ansøgte kontorbygning i op til 25 meters højde og i op til 7 etager.

Kontorbygningen ønskes opført på et område, hvor der kun kan opføres bygninger i op til 13 meters højde og i op til 3 etager.

Den ansøgte kontorbygning kræver derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan, hvor der bl.a. foretages følgende ændringer på den sydvestlige del af Ny Randers Havn:

- At der gives mulighed for at opføre en kontorbygning, som ikke udelukkende indeholder havnerelaterede formål.
- At en del af det sydvestlige hjørne af den nye havn ikke længere kun forbeholdes havnerelaterede erhverv.
- At byggehøjden, på den sydvestlige del af den nye havn, hæves med 12 m, fra maks. 13 m til maks. 25 m.
- At etageantallet, på den sydvestlige del af den nye havn, hæves med 4 etager, fra maks. 3 til maks. 7.
- Miljøklasserne i den vestlige ende gradueres i forhold til anvendelsen.

Desuden skal der foretages ændringer, hvor muligheden i den gældende planlægning, for at opføre et havnekontor i den nordlige del af Ny Randers Havn, skal ophæves.

Desuden skal der foretages ændringer i udlagte veje, som skulle have givet adgang til et havnekontor i den nordlige del af Ny Randers Havn.

Forholdet til kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje om at sikre, at der fortsat er mulighed for placering af havnerelaterede erhverv i Randers by.

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervshavn, havne- og fiskeriformål.

Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 4-7. Bygningshøjden er maks. 13 m. Dog kan der efter kommuneplanen etableres et maks. 20 m højt havnekontor i området.

Den ansøgte kontorbygning kan ikke rummes inden for kommuneplanens rammer, hvad angår anvendelse og højder. Derfor skal der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Med et tillæg til kommuneplanen ændres rammerne, sådan at der gives mulighed for følgende ændringer:

- De mulige miljøklasser udvides fra 4-7 i hele området, til 2-4 i den vestlige del af den nye havn, samt 5-6 i den centrale og nordlige del af den nye havn, samt 6-7 i den centrale del af den nye havn.

- Den mulige anvendelse ændres fra havneformål for hele området, til at der i den sydvestlige del af den nye havn også kan være erhverv, der ikke er havne-relaterede.
- Den maksimale byggehøjde hæves i den sydvestlige del af den nye havn fra maks. 13 m til maks. 25 m.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring til kommuneplanen, er der et krav i planloven om, at der skal afholdes en fordebat, hvor der skal indkaldes ideer og forslag til den kommende ændring af kommuneplanen.

Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger. Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af projektet og hovedspørgsmålene.

Hvis der i løbet af fordebatten kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget inden forvaltningen går i gang med planlægningen.

Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med vedtagelse af planforslagene.

Forholdet til Flodbyen Randers

Siden vedtagelsen af Lokalplan 567 i 2014, er der sket en videreudvikling af planerne for Byen til Vandet, der nu omfatter nye boligområder til en Flodby, der bl.a. ønskes placeret i nærheden af Ny Randers Havn.

De lavere miljøklasser på den vestlige del af Randers Havn vil ligeledes være en fordel for kommende boligområder i Flodbyen.

Principper for planlægningen

En ny lokalplan for Ny Randers Havn bør indeholde en opdatering af bestemmelser for bygningers ydre fremtræden på det nye havneområde, hvor der gennem tydelige krav til materiale- og farve-valg tages hensyn til de kommende nærliggende boligområder i Flodbyen, og til kystlandskabet i området.

Bestemmelser vedrørende grønne områder, træer og plantebælter bør ligeledes videreføres, for at sikre, at kommende ny erhvervsbebyggelse ikke bliver unødvendig skæmmende i kystlandskabet.

I forbindelse med udarbejdelse af ny planlægning indstilles derfor følgende:

- At der i den kommende nye planlægning skal arbejdes med bestemmelser for bygningers ydre fremtræden, som kan sikre hensynet til nærliggende boligområder i den kommende "Flodby" og det omgivne kystlandskab, som beskrevet i principper for ny planlægning i bilag 3.
- At de grønne områder og beplantningsbælter i den hidtil gældende Lokalplan 567 videreføres i den kommende nye lokalplan.
- At de dele af den hidtil gældende Lokalplan 567, som bliver omfattet af den kommende nye lokalplan, ophæves ved vedtagelse af den nye lokalplan.

Lokalplanen bør sikre, at miljøkonflikter forebygges, ved at miljøklasserne på den vestlige del af Ny Randers Havn sættes ned, sådan at der tages hensyn til det ansøgte kontorbyggeri, og til kommende nærliggende boligområder i den kommende Flodby.

Miljøforhold

Der er i forbindelse med vedtagelsen i 2014 af Lokalplan 567 og det daværende Kommuneplantillæg 10 udarbejdet en miljøvurdering af planlægningen, som indgår i den VVM, der ligeledes er udarbejdet i 2014, for etablering af Ny Randers Havn.

Ny planlægning skal på samme måde gennemgå screening for miljøvurdering.

Økonomi

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

Bilag

Samlet ansøgning fra Randers Havn i tekst og kort, 03.03.2020 - 18.05.2020

Bilag 2 - Gældende planlægning og lovgivning m.m.

Notat af 08.10.2020 om principper for planlægning

Punkt 130: Højhusbyggeri i Sporbyen, byggefelt Y og Z inden for lokalplan 640

01.02.05-P25-34-20

Resume

Forvaltningen har forud for en konkret byggeansøgning modtaget en ansøgning om dispensationer fra forhold i den gældende Lokalplan 640, Sporbyen Scandia. De ønskede dispensationer angår boligbebyggelsens højde, etageantal, byggefelter og krav til opholdsareal i forbindelse med opførelse af to højhuse.

Højhusene tænkes opført i lys/hvid beton med en base i brunlig tegl. Udvalget skal vurdere, om bebyggelsen overholder lokalplanens formålsbestemmelse om: "at sikre at nybyggeri i området får en udformning, hvor der opnås sammenhæng med den bevaringsværdige helhed, men i form af moderne arkitektur og byggestil".

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at der igangsættes ny lokalplanlægning for byggefelt Y og Z, som præciserer, hvordan byggeriet tilpasses den bevaringsværdige helhed i Sporbyen, og der nedlægges forbud i henhold til Planlovens §14 mod projektet, eller
2. at sagen oversendes til miljø- og teknikudvalget med henblik på behandling af den konkrete dispensationsansøgning.

Beslutning

2. at godkendt med den tilføjelse, at projektets farve og materialevalg skal bearbejdes til eksisterende omgivelser.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har forud for en konkret byggeansøgning, modtaget en ansøgning om dispensationer fra forhold i den gældende Lokalplan 640, Sporbyen Scandia.

Ansøgningen vedrører byggefelt Y og Z med adresserne Ankomstsporet 4 og 8, 8930 Randers NØ. Byggefelterne er beliggende i lokalplanens delområde 9 længst mod sydøst (bilag 1).

Dispensationer fra gældende lokalplaner sorterer under miljø- og teknikudvalget. Såfremt udviklingsudvalget vurderer, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med intentionerne og formålsbestemmelsen i Lokalplan 640 - altså at projektet vurderes at have sammenhæng med den bevaringsværdige helhed - skal dispensationsansøgning behandles af miljø- og teknikudvalget.

Der er ansøgt om dispensation til overskridelse af etageantallet med op til 2 etager inden for byggefelt Y, overskridelse af byggefelterne, overskridelse af det maksimale etageareal, overskridelse af byggeriets højde og afvigelse af beregningsgrundlaget for opholdsarealer.

Plangrundlag

Bebyggelsen inden for byggefelterne Y og Z er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 640 - Sporbyen Scandia, vedtaget 6. nov. 2017.

Lokalplanen angiver, at bygningsfacader inden for byggefelt Y og Z kun må opføres i følgende materialer eller kombinationer heraf: teglsten, beton, stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske profilerede plader, glas og træ i materialernes naturfarver, rødlige, orangerøde, rødbrune, sorte eller grå farvenuancer.

Samtidig indeholder en af lokalplanens formålsparagraffer en bestemmelse om, at det er lokalplanens formål: *At sikre, at tilbygninger til bevaringsværdig bebyggelse og nybyggeri i lokalplanområdet får en udformning og ydre fremtræden, hvor der opnås sammenhæng med den bevaringsværdige helhed, men i form af moderne arkitektur og byggestil.*

Projektbeskrivelse

Det ansøgte boligprojekt indeholder op til 96 lejligheder med ca. 9000 m² bebyggelse opført i henholdsvis 11-12 etager i byggefelt Y, samt 9-10 etager i byggefelt Z. Den maksimale byggehøjde forventes ca. 37 meter over terræn. Projektets udformning og ydre fremtræden fremgår af bilag 2.

Ansøger beskriver det således:

Materialerne er ens for de 2 tårne for at skabe sammenhæng og et æstetisk roligt udtryk. På hvert enkelt tårn er der arbejdet med en blanding af beton og teglsten i deres naturlige farver samt forskellige altanudformninger i varme, brunlige farver. Tårnene står således på en base af mørk / brun teglsten og med en top af beton. Teglstenene føres med op som markering af opgang og trappetårne mod ankomsten.

Dialog med ansøger

Ved første modtagelse af projektet for byggefelt Y og Z foreslog forvaltningen ansøger, at det viste projekt kunne indarbejdes i den lokalplan for delområde 7, 8 og 9, som udvalget igangsatte den 30. april 2020. Sporbyen ønskede imidlertid projektet behandlet som en dispensationssag af forvaltningen og bad derfor om, at delområdet blev udtaget af den igangværende lokalplanlægning.

Herefter har forvaltningen i dialogen med ansøgeren drøftet højhusenes udformning og facadematerialer.

Et byggeri, der hovedsageligt fremstår i en lys grå eller hvid beton, vil med sine 12 etager og placering længst mod sydøst i Sporbyen ud mod engene, blive synligt fra omgivelserne - både lokalt og fra sydsiden af fjorden.

Ansøgeren har efter dialogen med forvaltningen ændret farver på altaner og vinduer, men ønsker ikke at revidere projektet yderligere med henvisning til projektets økonomi. Ansøger mener, at beton som facademateriale er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for facadematerialer.

Forvaltningens samlede vurdering af projektet

De to højhuse vil få en højde på op til 37 meter over terræn og vil således være synlige i hele Sporbyen, fra det bagvedliggende byområde og fra det åbne landskab omkring fjorden. Påvirkningen af omgivelserne er dokumenteret i visualiseringer i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 640, (bilag 3).

Byggeriets påvirkning skal således vurderes både i den nære skala og i den store, landskabelige skala. I den store skala vil et hvidt byggeri fange blikket og afvige fra den farveskala, som i øvrigt findes i naturen omkring fjorden og i Randers by. I sammenhæng med det øvrige byggeri i Sporbyen, og de krav, der er til nybyggeri og bevaring af byggeri i lokalplan 640, afviger det fremsendte forslag. Det er særligt byggeriets lyse/hvide farve og det meget lidt varierede facadeudtryk, der får byggeriet til at adskille sig fra konteksten i Sporbyen.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at byggeriet i den foreliggende form ikke er tilpasset Sporbyens kontekst og dermed ikke lever op til lokalplanens formål om at sikre, at nybyggeri i lokalplanområdet får en udformning og ydre fremtræden, hvor der opnås sammenhæng med den bevaringsværdige helhed.

Lokalplan 640 er ikke konkret i bestemmelserne for byggefelt Y og Z i forhold til, hvordan der skal ske tilpasning til den bevaringsværdige helhed i Sporbyen. Lokalplanen indeholder dog bestemmelser om materialers naturlige farver eller en afdæmpet farveskala, som er tilpasset teglbyggeriet i Sporbyen.

Materialebestemmelse for Y og Z er enslydende:

§ 7.205 og § 7.212:

Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:

- Teglsten
- Beton
- Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader
- Glas (ikkefarvet)
- Træ

§ 7.206 og § 7.213:

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige, orangerøde, rødbrune, sorte eller grå farvenuancer.

Sagens videre forløb

Ved beslutning om indstillingens pkt. 1:

Planloven giver mulighed for at nedlægge forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, hvorefter der skal være gennemført ny planlægning.

Såfremt udviklingsudvalget beslutter at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod projektet, vil forvaltningen sammen med Sporbyen afklare det videre forløb. Enten inkluderes projektet i byggefelt Y og Z i den igangsatte planlægning for delområde 7, 8 og 9 eller også udarbejdes der en selvstændig lokalplan for de to byggefelter.

Ved beslutning om indstillingens pkt. 2:

Forvaltningen fortsætter sagsbehandlingen af den fremsendte dispensationsansøgning og sætter forventeligt sagen på dagsordenen på miljø- og teknikudvalgets møde den 16. november 2020.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

bilag 1_delområder_lokalplan 640

bilag 2_Ansøgers visualiseringer af det ønskede projekt

bilag 3_Volumenstudier udarbejdet i lokalplanprocessen, byggefelt Y og Z_gul markering

Præsentation_Sporbyen_YZ

Punkt 131: Forslag til Lokalplan 715 og Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2017, Bolig- og erhvervsområde ved Fladbrovej i Over Hornbæk. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-12-20

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for et bolig- og erhvervsområde ved Fladbrovej i Over Hornbæk.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre åben-lav bebyggelse i form af fritliggende gårdhavehuse, samt en kontorbygning til liberalt erhverv.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 11 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 715 og Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 godkendes til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

1.- og 2. at forkastet.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 01.04.2020 igangsat planlægning for et bolig- og erhvervsområde ved Fladbrovej i Over Hornbæk.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulent udarbejdet Forslag til Lokalplan 715 og Forslag til Tillæg 11 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 der ligger i den østlige del af Over Hornbæk, nord for Fladbrovej. Lokalplanens område har et samlet areal på ca. 1,3 ha og afgrænses af eksisterende boligbebyggelse mod vest, landejendom og skov mod nordøst, samt Fladbrovej og det åbne land med Gudenådalene mod syd.

Lokalplanområdet er i dag en del af en eksisterende landejendom, som ligger lige øst for området.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til bolig- og erhvervsområde med mulighed for at opføre åben-lav bebyggelse i form af fritliggende gårdhavehuse, samt en kontorbygning til liberalt erhverv.

Bebyggelsen opføres som sokkelgrunde, der skal placeres indenfor udlagte byggefeltet. For at sikre kvaliteten og det arkitektoniske udtryk, stilles der krav om bebyggelsens udformning, materialer, mv. Det sikres ligeledes i lokalplanen, at bebyggelsen opføres efter en samlet helhedsplan med en ensartet boligtypologi og arkitektur. De ubebyggede friarealer omkring boligbebyggelsen anlægges også som en samlet helhed, der sikrer og fastholder områdets landskabelige kvaliteter, med græsser, vilde blomster, buske og træer. Der er som bilag til lokalplanen, udarbejdet en landskabsplan for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra motorvej E45 og Fladbrovej, som ligger henholdsvis øst og syd for området. Det er derfor en forudsætning, at boligbebyggelsen udformes som gårdhavehuse, så de private opholdsarealer (gårdhave) overholder støjgrænserne. Det er ligeledes nødvendigt, at det i bygningernes facadeløsning sikres, at de indendørs støjgrænser kan overholdes.

Lokalplanforslaget indeholder to fælles opholdsarealer. For at områderne overholder de vejledende støjgrænser, etableres det ene fælles opholdsareal som et overdækket areal og orangeri. Det andet areal etableres som en lysning i skovbeplantningen, der arbejder sig ind i terrænet mod nordøst og på den måde støjsikres i terrænbearbejdningen.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til rekreativt formål og erhvervsområde.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsen. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 11 til kommuneplanen. Med tillægget ændres anvendelsen af området fra rekreativt formål og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen, har der været gennemført fordebat i 4 uger.

Hovedspørgsmålene var; Er der særlige hensyn, der skal tages med i planlægningen? Hvordan kunne bebyggelse tilpasses i området? Hvilke anvendelser kunne man forstille sig i området?

Materiale fra fordebatten er i bilag 3.

Der er indkommet 5 svar i forbindelse med fordebatten.

Forvaltningen har modtaget et svar, der foreslår at et område øst for lokalplanområdet ligeledes udlægges til boligområde. Forvaltningen har vurderet at dette ikke er muligt pga. trafikstøj, da placeringen er nærmere motorvejen end lokalplanområdet.

Vejdirektoratet har afgivet et svar, der omhandler støjen fra motorvejen og at alle støjdæmpende foranstaltninger skal håndteres indenfor lokalplanområdet. Dette er der taget højde for i planlægningen.

Derudover er det modtaget 3 svar fra naboerne til området. De er alle stærkt imod at fjerne det rekreative areal, som det er udlagt til i dag, da de mener det vil skade dyrelivet i området og forringe værdien af deres boliger. De foreslår derfor at man bevarer de eksisterende forhold. Ligeledes er de uforstående overfor planlægning af boliger i et område der er støjbelastet.

Forvaltningen fremlagde i igangsætningssagen, at byrådet i forbindelse med behandling af høringssvar til Kommuneplan 2017 besluttet på møde den 2. maj 2017, at følge forvaltningens anbefaling til behandling af høringssvar. Der var et ønske om, at den vestlige del af matr. 7a, Neder Hornbæk ændres til boligområde, alternativt blandet bolig og erhvervsområde. Byrådet har dermed tidligere tilkendegivet, at området kunne ændres til boligformål. Forvaltningen har fulgt denne beslutning.

Svarene har ikke medført ændringer til kommuneplantillægget. Det skal dog nævnes, at forvaltningen har haft stor fokus på støjforholdene i forbindelse med planlægningen.

Indkomne svar fra fordebatten fremgår i bilag 4. Et af svarene er sendt direkte ud til udvalgene, da svargiver har navne- og adressebeskyttelse.

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

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

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

- Planens område ikke indeholder udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber, m.m.
- Planen ændrer anvendelsen for en del af området, fra rekreative formål til bolig og erhvervsformål. Det vurderes dog at området stadig giver mulighed for rekreative interesser samt natur- og landskabsoplevelser.
- Planforslagene vil medføre en øget trafik til området, men ikke i et omfang der vil påvirke Fladbrovej af væsentlig karakter.
- Området er støj påvirket af vejtrafik fra Fladbrovej og E45, påvirkningerne er vurderet til at være ikke-væsentlige, da de er håndteret i lokalplanen og supplerende redegørelser.

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 planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør ske i byrådet på grund af anvendelses ændringerne i kommuneplantillægget.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 715 - Bolig- og erhversområde ved Fladbrovej

Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 - Bolig- og erhvervsområde samt rekreativ areal ved Fladbrovej

Debathæfte - Bolig- og erhvervsområde ved Fladbrovej, Neder Hornbæk by, Hornbæk

høringssvar_samlet

Punkt 132: Lokalplan 709 - Rammelokalplan og etape II for Randers Kaserne og Tillæg 53 til Kommuneplan 2017, sammenfattende redegørelse og udbygningsaftale. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-11-19

Resume

Den 15. juni 2020 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 709 Rammelokalplan og etape II for Randers Kaserne, Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 samt forslag til miljøvurdering og udbygningsaftale.

Lokalplanforslaget er udarbejdet som en rammelokalplan med en byggeret svarende til i alt ca. 386 boliger inkl. byggefelt 6 som er opført. Den gældende lokalplan giver mulighed for i alt ca. 350 boliger som nybyggeri. Den nye lokalplan giver med etape 1 byggeret til ca. 36 boliger mere, end den gældende lokalplan giver mulighed for i hele området.

Efter vedtagelse af denne lokalplan resterer 3 byggefelter samt hangargrunden. For at opnå byggeret til disse skal der udarbejdes supplerende lokalplaner.

I forbindelse med lokalplanen er der indgået en udbygningsaftale med grundejeren om finansiering af etablering af et 4-benet lyskryds ved Mariagervej/Lucernevej. Krydset bliver primær vejadgang til og fra kaserne.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 3 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget samt økonomiudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 709 og Forslag til Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forslag til udbygningsaftale vedtages endeligt,
4. at den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering godkendes,
5. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-5. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 15. juni 2020 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 709 Rammelokalplan og etape II for Randers Kaserne, Forslag til Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 med tilhørende forslag til miljørapport samt udbygningsaftale.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at alle nye bygninger kan anvendes til boligformål. Derudover kan der etableres lettere erhverv, der er forenelige med boligformål. De eksisterende bygninger i området kan anvendes til forskellige erhvervsformål.

Langs Ramblaen centralt i området kan der i karreernes stueetage etableres udadvendte funktioner som cafeer, specialbutikker med dagligvarer og udvalgsvarer.

I øvrigt er der mulighed for at etablere kulturelle formål og forlystelser som biograf, teater, museum og forsamlingslokaler. Offentlige formål som idrætsanlæg, klubber og foreninger, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, klinikker og lign. De forskellige funktioner skal være med til at understøtte bylivet i området.

Rammelokalplanen inddeles med 6 byggefeltet til karrebebyggelse samt hangargrunden til tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen giver kun byggeret for 3 byggefeltet (herunder byggefelt 6, som er opført), hvilket svarer til i alt ca. 290 nye boliger udover boligerne i byggefelt 6.

Rammelokalplanen skal sikre en helhed og fastlægge de overordnede fremtidige forhold indenfor området, såsom anvendelse, vej- og stisystemer, samt hvilken arkitektur der skal være gennemgående.

Derudover er rammelokalplanen med til at regulere udbygningstakten, idet de resterende 3 byggefeltet til karrebebyggelse samt hangargrunden kræver efterfølgende lokalplanlægning for at udløse byggeret.

Lokalplanen giver mulighed for nybyggeri som etageboliger i op til 5 etager og maks 16 meter. Den nye bebyggelse skal tilpasses områdets karakter og stramme geometri, som lokalplanen sikrer med bestemmelser om, at ny bebyggelse skal formes som karrebebyggelse med krav om variation i højden. Lokalplanområdet ligger i et område med karakteristisk bevaringsværdig bebyggelse, og lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser om:

- At karakteristiske hovedtræk fra de eksisterende bygningers arkitektur videreføres som principper for den nye arkitektur
- At der sikres et samlet gennemgående princip for indretning af gader i forhold til parkering, belysning og beplantning
- At parkering foregår i gader omkring bebyggelsen eller i parkeringskældre så gårdum friholdes til begrønning og ophold

Forslaget indeholder bevarende bestemmelser for de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Samtidig udpeges og beskyttes bevaringsværdig beplantning

Den eksisterende lokalplan regulerer i meget begrænset omfang ny bebyggelses arkitektur. I forbindelse med rammelokalplanen er der udarbejdet en designmanual som et bilag til lokalplanen. Sammen med rammelokalplanen og kommende projektlokalplaner for de øvrige byggefeltet har designmanualen til formål at illustrere visionen for den fysiske udvikling af Kasernen - herunder arkitektoniske principper.

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at opføre bebyggelse i op til 5 etager og med en bebyggelsesprocent på maks 65% for det pågældende område.

Derudover ajourføres rammens bestemmelser om detailhandel vedrørende særligt pladskrævende varegrupper. Den nugældende lokalplan 359 giver mulighed for, at der i delområde I kan etableres butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper med et samlet areal på maksimalt 3250 m² og en butiksstørrelse for den enkelte butik på max. 1500 m². Dette videreføres i Lokalplan 709, som ved den endelige vedtagelse delvist aflyser Lokalplan 359.

Da der ikke ændres på de muligheder, der ligger idag vedrørende særligt pladskrævende varegrupper, er der blot tale om en ajourføring i kommuneplanens ramme for området.

Ændringen fremgår af bilag 1.

Udbygningsaftale

Planloven giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen. I forbindelse med denne lokalplan er der indgået en aftale med grundejeren om finansiering af etablering af et 4-benet kryds ved Mariagervej/Lucernevej. Krydset bliver primær adgangsvej til og fra Kasernen.

Forslag til udbygningsaftale er i bilag 2.

Høringssvar og forslag til ændringer

Høringssvarene kan ses på høringsportalen her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/etape-ii-for-randers-kaserne/>

Der er kommet 3 høringssvar.

1. Banedanmark:

Har ikke bemærkninger til planforslagene.

2. Cyklistforbundet Randers:

Har følgende opfordringer til planen for at fremme cykling:

- At alle veje i området gøres til cykelgader.
- Lyskryds i udbygningsaftalen udformes, så der kan laves højresving for rødt for cyklister.
- 1 ud af 2 cykelparkeringer pr. bolig bør give mulighed for opladning af elcykler ved brug af egen oplader, der skal kunne placeres sikkert beskyttet mod vejrlig og tyveri.

Forvaltningen vil ikke stille krav om etablering af cykelgader i lokalplanens område, da der kun er få erfaringer med disse. Forvaltningen er dog åbne for en dialog med bygherre omkring etablering af cykelgader.

Dog er det ikke hensigtsmæssigt at indføre det på stamvejen ind i området.

Der etableres parkering langs størstedelen af vejene i området, og der vil derfor blive skiltet med en lav hastighed for at højne trafiksikkerheden.

I forhold til opladning af elcykler er der rent juridisk ikke hjemmel til at stille krav til dette i en lokalplan.

Forvaltningen foreslår, at der indarbejdes cykelbaner i skitsen af lyskrydset som udbygningsaftalen omfatter.

3. Forsvarsministeriets ejendomsstyrelse (FES):

Har tidligere afgivet høringssvar i forbindelse med afgrænsning af miljørapport, fordi lokalplanområdet lå indenfor støjkonsekvenszonen for Randers Skydebane. FES har fået udarbejdet en ny støjberegning for området som viser, at den i miljøgodkendelsen fra 2008 fastsatte støjgrænse på 70db(A) kan overholdes på facaderne i alle lokalplanområdets byggefelt og i alle højder over terræn op til den maksimalt tilladte bebyggelseshøjde på 5 etager.

FES bemærker afslutningsvist, at da den i miljøgodkendelsen fastsatte støjgrænse kan overholdes i hele lokalplanområdet, finder FES ingen grund til at gøre indsigelse mod lokalplanforslaget.

Forvaltningen foreslår, at teksten i lokalplanens redegørelse præciseres jf. høringssvaret fra FES.

De væsentligste forslag til ændringer er:

- Der indarbejdes cykelbaner på skitsen i bilag til udbygningsaftalen
- Redegørelsen i lokalplanen vedr. støj fra skydebanen revideres jf. høringssvar fra FES.

Forvaltningens ovennævnte forslag til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen ved den endelige vedtagelse er i henholdsvis bilag 1.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport, der har været i høring samtidig med planforslagene. Der er ikke kommet bemærkninger til miljørapporten.

Sammenfattende redegørelse

Ved den endelige godkendelse eller vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse.

Forvaltningen har udarbejdet den sammenfattende redegørelse, som er i bilag 3.

Redegørelsen offentliggøres sammen med lokalplanen.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet da der er tale om en rammelokalplan for et større nyt byområde og da der følger en udbygningsaftale.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen. Lokalplanen følges af en udbygningsaftale om, at bygherre finansierer et signalreguleret kryds ved Mariagervej/Lucernevej.

Bilag

Lokalplan 709 og Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 - forslag til endelig vedtagelse

Udbygningsaftale_Randers Kaserne_til endelig vedtagelse

Sammenfattende redegørelse

Punkt 133: Orientering om evt. kommende planlægning for et vedvarende energianlæg i Als Enge i Mariagerfjord Kommune

01.02.00-P17-1-20

Resume

Mariagerfjord Kommune undersøger for tiden, om planlægning skal igangsættes for store vindmøller og et område til solceller i Als Enge, der ligger nord for Overgaard i Randers Kommune.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Mariagerfjord Kommune undersøger for tiden, om planlægning skal igangsættes for store vindmøller og et område til solceller i Als Enge. Se kort i bilag 1.

Det pågældende område ligger nord for Mariager Fjord, ca. 5 km nord fra Overgaard Gods i Randers Kommune.

Mariagerfjord Kommune har den 14. september 2020 afholdt et lokalt borgermøde om sagen. Se oplæg fra borgermødet i bilag 2.

Byrådet i Mariagerfjord Kommune har endnu ikke truffet beslutning om det videre forløb i sagen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Oversigtskort, Als Enge i forhold til Randers Kommune

Kopi af Mariagerfjord Kommunes oplæg på borgermøde, 14.09.2020

Punkt 134: Godkendelse af skema A for infrastrukturprojekt i Gl. Jennumparken

03.02.00-P19-14-18

Resume

BDO har på vegne af boligorganisationerne Møllevænget og Storgaarden og Lejerbo Randers indsendt en ansøgning om godkendelse af skema A til infrastrukturprojekt i Gl. Jennumparkområdet.

Med godkendelse af skema A godkendes en samlet anskaffelsessum på 39,7 mio. kr.

Projektet finansieres ved tilskud fra de statslige infrastrukturmidler, og får stor værdi for alle beboerne i de i alt 5 berørte almene afdelinger i området.

Der optages ikke realkreditbelåning, hvorfor projektet ikke vil påvirke huslejeniveauet i området. Det betyder endvidere, at Randers Kommune ikke skal stille garanti, ligesom kommunen heller ikke skal yde tilskud eller lån til projektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at de 5 skema A for helhedsplan vedrørende infrastrukturprojekt i Jennumparken, omfattende 4 afdelinger i Møllevænget & Storgaarden og 1 afdeling i Lejerbo Randers, godkendes med en samlet anskaffelsessum på 39,7 mio. kr. inkl. moms,
2. at de ansøgte fravigelser fra AB18 godkendes,
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af rammebeløbet.

Beslutning

1.-3. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

BDO har på vegne af 5 almene boligafdelinger under henholdsvis boligforeningen Møllevænget & Storgaarden (4 afdelinger) og Lejerbo Randers (1 afdeling) indsendt en samlet ansøgning om godkendelse af 5 skema A i forbindelse med en omfattende helhedsplan, der vil medføre en forbedring af infrastrukturen og udemiljøerne i Jennumparken. Alle 5 skema a vedrører samme projekt, hvorfor godkendelsen af disse behandles samlet i denne sag.

Jennumparken har gennem flere år udgjort et udsat boligområde, og området er omfattet af en lang række boligsociale initiativer, der har medvirket til en god udvikling. I øjeblikket står området dog på en "brændende platform", idet Jennumparken ud fra de statistiske nøgletal er i risiko for at blive klacificeret som et ghettoområde. Det er vurderingen, at det ansøgte projekt kan være medvirkende til at skabe grundlag for en positiv udvikling for området, idet projektet vil være med til at åbne boligområdet op for omverdenen og samtidig vil øge den generelle tryghed og levevilkår for beboerne i området. Infrastrukturprojektet skal derfor ses som en central del af en større strategi for områdets positive udvikling. Det er også baggrunden for, at der er bevilget statslige midler til hele projektet.

Beskrivelse af projektet

Projektets overordnede ide er at:

- åbne området op for og knytte det tættere sammen med omverdenen
- lave tryghedsskabende stier, belysning og opholdssteder og derved byde folk indenfor i boligområdet
- lave en øget sammensmeltning med naturen

- indgå som en del af en større strategi for at omdanne boligområdet
- medvirke til, at sociale og fysiske initiativer går hånd i hånd

Det er planen, at projektet skal skabe et mere varieret landskab med parkområder og områder, der fremstår som fælled, blandt andet ved at åbne området op mod Nordre Fælled og det nye bolig- og erhvervsområde på Randers Kaserne. Der vil blive etableret stier mellem små bakker, og der vil komme aktivitetsområder som fx multibane og trafikbane. Samtidig etableres der belysning på et gennemgående stisystem gennem hele området. Projektet er visualiseret nærmere i vedhæftede bilag: "Det styrende dokument".

Projektet er udviklet i tæt dialog mellem boligorganisationerne, Bysekretariatet og Randers Kommune.

Projektøkonomi

Den samlede anlægssum til projektet udgør 39.700.000 kr., der finansieres som et tilskud fra de statslige infrastrukturmidler. Der er givet tilsagn fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den 12. marts 2019.

Tilskuddet fordeler sig ud på de deltagende afdelinger på følgende måde, jf. også de 5 vedhæftede skema A:

- Afdeling 104-0, Lejerbo Randers 6.449.000 kr.
- Afdeling 27, Møllevænget & Storgaarden 6.449.000 kr.
- Afdeling 28, Møllevænget & Storgaarden 14.834.000 kr.
- Afdeling 51, Møllevænget & Storgaarden 9.675.000 kr.
- Afdeling 56, Møllevænget & Storgaarden 2.293.000 kr.

Hele projektet finansieres som beskrevet ved tilskud fra infrastrukturmidlerne fra staten, der gives som støtte til de enkelte afdelinger. Der optages derfor ikke realkreditlån, hvorfor der ikke stilles krav om kommunal garantistillelse. Der skal ikke ydes kommunalt tilskud eller lån i forbindelse med projektet.

Da der ikke hjemtages lån, har projektet heller ingen huslejekonsekvenser for beboerne.

Beboerdemokratisk vedtagelse

I forbindelse med godkendelse af skema A skal tilsynet påse, at projektet er godkendt i de berørte afdelinger.

Der skal afholdes afdelingsmøder i alle de berørte afdelinger, hvor nærværende projekt er på dagsordenen til godkendelse. På grund af covid-19 situationen har afdelingsmøderne først kunne afholdes i oktober 2020, hvorfor det endelige resultat af afstemningerne først foreligger i forbindelse med byrådets godkendelse af nærværende sag.

For at fremme sagen mest muligt, og da det forventes, at beboerdemokratiet vil være meget positivt stemte over for projektet, har forvaltningen og boligforeningerne dog aftalt, at sagen sættes på til behandling i udviklingsudvalget og økonomiudvalget, inden resultatet foreligger, men med det forbehold, at sagen vil blive taget af dagsordenen, såfremt forvaltningen ikke modtager dokumentation for afstemningerne inden byrådsmødet eller hvis en eller flere af afdelingerne stemmer imod projektet.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Kommunen skal endvidere stille som betingelse, at bygherren lægger AB18 (Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

BDO har i forbindelse med ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB18 med visse fravigelser. BDO har begrundet ønsket om fravigelser med tilrettelser med, at der er tale om et alment byggeri, og at fravigelserne er overensstemmende med BL's aftalte standardfravigelser for alment byggeri. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen. På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB18 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstilles det, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A, ud over indeksering af rammebeløbet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Skema A MS, afd. 56

Skema A MS, afd. 51

Skema A MS, afd. 28

Skema A MS, afd. 27

Skema A Lejerbo, afd. 104-0

Det styrende dokument juli 2020.pdf

Punkt 135: Sagsstyringsliste pr. 16. oktober 2020

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 16. oktober 2020 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_16-10-2020

Punkt 136: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 22. oktober 2020

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 22. oktober 2020.