

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 04-09-2024

Mødedato	Onsdag d. 04. september 2024 kl. 16:00
Mødested	E.3.16
Mødedeltagere	Claus Berggren, Karen Lagoni, Steen Bundgaard, Anders Henrik Jensen, Daniel Madić, Mogens Nyholm, Peter Møller Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Status på Flodbyen.....	4
Konkurrence for Flodlejet.....	5
Drøftelse om håndhævelse af krav til bebyggelsens ydre fremtræden på Storegade i Randers.....	7
Ny igangsætning af planlægning for Randers Midtby.....	11
Forslag til lokalplan 740 og Kommuneplantillæg 9 Boligområde ved Gl. Viborgvej, Over Hornbæk	14
Budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2024 på erhvervs- og planudvalgets område.....	17
Oprettelse af Erhvervsstrategisk forum.....	19
Mølløvænget og Storgaarden, afd. 19: Godkendelse af renovering og ekstern låneoptagelse.....	21
Boligforeningen Kronjylland, afd. 13: Godkendelse af renovering og ekstern låneoptagelse.....	22
Randers Boligforening 1940, afd. 23: Godkendelse af renovering og ekstern låneoptagelse.....	23
Sagsbehandlingsfrister 2024.....	24
Lukket: Lukket punkt: Salg af fast ejendom.....	26
Anmodning fra Daniel Madie, Konservative, vedr. Storegade 5.....	27
Anmodning fra Anders Henrik Jensen vedr. Kristrupvej 44.....	28
Gensidig orientering.....	29

Punkt 96: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet forfald

Punkt 97: Status på Flodbyen

01.00.05-P00-3-24

Resume

Direktøren for arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S og direktøren for Udvikling, Miljø, og Teknik i Randers Kommune holder oplæg om status på hhv. arealudviklingsselskabets og kommunens projekter i Flodbyen Randers.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvers- og planudvalget,

1. at den mundtlige orientering tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Direktøren for arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S, Jesper Plauborg, og direktøren for Udvikling, Miljø, og Teknik i Randers Kommune, Jens Heslop, holder oplæg om status på hhv. arealudviklingsselskabets og kommunens projekter i Flodbyen Randers.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Flodbyen Randers_Jesper Plauborg_oplæg_BY temamøde_04.09.2024

Flodbyen Randers_Jens Heslop_oplæg_BY temamøde_04.09.2024

Punkt 98: Konkurrence for Flodlejet

01.00.05-P00-2-24

Resume

Randers Kommune har siden 2014 haft et tæt samarbejde med Realdania om den strategiske udvikling af Flodbyen. Kulminationen på samarbejdet er et tilsagn fra Realdania om at støtte udviklingen af Flodlejet langs vandet på Bolværksgrunden med 35 mio. kr.

Næste skridt i udviklingen af projektet er at udpege en totalrådgiver, som skal udvikle og projektere Flodlejet. Derfor gennemføres i efteråret 2024 et totalrådgiverudbud. Efter en prækvalifikation skal fem udvalgte teams udarbejde et koncept for Flodlejet, som viser deres forslag til klimatilpasning, byrum, natur og rekreative muligheder ved og på vandet. Konceptet danner sammen med pris og organisation grundlag for dommerkomiteens endelige udvælgelse af totalrådgiver til opgaven.

Byrådet skal udpege repræsentanter, som skal deltage i bedømmelsesudvalget/dommerkomiteen sammen med to fagdommere og en repræsentant fra hhv. Realdania og Flodbyen Randers P/S.

Indstilling

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

1. at borgmesteren, formanden for miljø- og teknikudvalget, formanden for erhvervs- og planudvalget samt formanden for bæredygtighedsudvalget udgør dommerkomiteen
2. at der til udbudsproces og udarbejdelse af dispositionsforslag afsættes et rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. i 2024, finansieret af rammen til Flodbyen Randers
3. at der til udbudsproces og udarbejdelse af dispositionsforslag gives en anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. svarende til det afsatte rådighedsbeløb

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har siden 2014 haft et tæt samarbejde med Realdania om den strategiske udvikling af Flodbyen. Realdania har således støttet både forundersøgelse og udviklingsplan for Flodbyen og efterfølgende en forundersøgelse af Flodlejet. Kulminationen på samarbejdet er en bevilling på 35 mio. kr. til anlæggelse af Flodlejet på sydsiden af Bolværksgrunden.

Stedet er et vigtigt bindeled mellem bylivet i midtbyen og de nye byrum langs vandkanten i Flodbyens etape 1. Flodlejet bliver et nyt område, hvor byen møder vandet i et grønt og frodigt by-/naturrum. Samtidig skal Flodlejet være et trækplaster på Bolværksgrunden, der inviterer til aktiviteter og ophold på land og på vand. Og Flodlejet skal bringe Randers tilbage til åen.

Ambitionen ligger altså fast - næste skridt er at konkretisere, hvordan Flodlejet præcist skal se ud, og hvilke funktioner det skal indeholde. Næste skridt er derfor at vælge en totalrådgiver, som i tæt samarbejde med forvaltningen, Flodbyen Randers P/S og Realdania skal stå for udviklingen af Flodlejet. Derfor gennemfører Randers Kommune sammen med Realdania og arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S et totalrådgiverudbud i 2. halvår 2024.

Byrådet har tidligere behandlet den gennemførte forundersøgelse for Flodlejet og sag om modtagelse af bevilling fra Realdania og anvisning af tilsvarende finansiering fra Randers Kommune. Disse har sammen med udviklingsplanen dannet grundlag for udbudsmaterialet.

Udbudsprocessen og programmets målsætninger

Der gennemføres først en prækvalifikation, hvor interesserede teams udvælges på baggrund af deres kvalifikationer. De mest egnede fem teams prækvalificeres. De skal herefter udarbejde hver deres forslag til et koncept for Flodlejet, som viser, hvordan Flodlejet kan se ud, og hvilke aktiviteter det kan rumme. De fem teams' tilbud vurderes ud fra pris (30 %), konceptets kvalitet (50 %) og den tilbudte projektorganisation (20%).

I vurderingen af konceptet lægges der vægt på, at forslaget både er ambitiøst, stedsspecifikt, robust og realiserbart, og at det opfylder flest muligt af udbudsprogrammets målsætninger, som er baseret på den politisk godkendte forundersøgelse, Flodbyens udviklingsplan og den gennemførte borgerinddragelse.

Målet er således, at Flodlejet bliver en attraktiv destination, som sætter vandet i centrum, appellerer til en bred målgruppe og indbyder til ophold og aktiviteter henover ugen og året. Der lægges ligeledes vægt på, at der leveres et anlægsbudget, som er robust, realistisk og giver vished om, at konceptet kan realiseres inden for den afsatte økonomiske ramme, samt at det præsenterede koncept er realiserbart inden for de mange bindinger, der er på Bolværksgrunden.

Dommerkomite/bedømmelsesudvalg

Vurdering af de foreslåede koncepter og udvælgelse af totalrådgiver foretages af en dommerkomite bestående af to fagdommere, 4 politiske repræsentanter samt en repræsentant for Realdania og en for Flodbyen Randers P/S. Forvaltningen indstiller at de fire politiske repræsentanter er borgmesteren, formanden for miljø- og teknikudvalget, formanden for erhvervs- og planudvalget samt formanden for bæredygtighedsudvalget.

De politiske repræsentanter skal ligesom øvrige medlemmer af dommerkomiteen sætte sig ind i udbudsbetingelserne samt de fem forslag til koncepter, der afleveres i januar 2025. Herefter skal dommerkomiteen deltage i to heldagsarrangementer 21.-22. januar, hvor de fem tilbudsgivere fremlægger deres koncepter, hvorefter der gennemføres en bedømmelse med udgangspunkt i de opstillede kriterier.

Den kommende proces

Når der er valgt en totalrådgiver i foråret 2025, indgås en rammeaftale, som danner grundlag for tildeling af konkrete opgaver. Første opgave bliver udarbejdelsen af et egentligt dispositionsforslag for Flodlejet.

Dispositionsforslaget fastsætter de overordnede linjer for disponering af arealet, herunder den arkitektoniske idé, disponering af arealer, konstruktions- og anlægsprincipper, overvejelser om drift og vedligehold, materialevalg mv. I bedømmelsen af koncepterne kan dommerkomiteen komme med ønsker til, hvad der bør justeres eller tilføjes konceptet, når det viderebearbejdes til et egentligt dispositionsforslag.

Dispositionsforslaget forventes færdigt medio 2025, hvorefter det fremlægges til politisk godkendelse. Herefter vil det danne grundlag for lokalplanlægning, projektforslag og nødvendige myndighedstilladelser.

Dispositionsforslaget udarbejdes for både det kommunale areal og det areal, som ejes af Flodbyen Randers P/S jf. kort i bilag 1. I den efterfølgende proces med projektforslag, myndighedsbehandling osv. for Flodlejet arbejder totalrådgiver alene med det kommunalt ejede areal, mens Flodbyen Randers P/S varetager projektering af anlægget på deres areal. Det fælles dispositionsforslag skal således sikre sammenhæng på tværs i området, selvom der er forskellige bygherrer.

Økonomi

Flodlejet har et samlet budget på 70 mio. kr. Heraf har Randers Kommune modtaget tilsagn om støtte fra Realdania på 35 mio. kr.

Der forventes håndværkerudgifter for ca. 52 mio. kr., som skal dække anlægsarbejdet på det kommunalt ejede areal. Den resterende del af budgettet går til afholdelse af udbud, totalrådgivning, bygherrerådgivning, geoteknik, opmåling og miljøundersøgelser, samt fondsmoms. Udgifter til projektering og anlæg på det areal, som ejes af Flodbyen Randers P/S, afholdes af arealudviklingsselskabet.

De 2,0 mio. kr., der anmodes om at få frigivet på nuværende tidspunkt, indgår i budgettet for afholdelse af udbud, totalrådgivning og bygherrerådgivning.

Bilag

BILAG 1 - FLODLEJET - projektafgrænsning og ejeforhold

Punkt 99: Drøftelse om håndhævelse af krav til bebyggelsens ydre fremtræden på Storegade i Randers

00.01.00-G01-227-24

Resume

Som følge af forvaltningens påbud til ejer og lejer af ejendomme Storegade 5 i i Randers d. 31. maj blev kommunens håndhævelse af lokalplanen i Storegade drøftet på Erhverv- og Planudvalgets møde d. 8. august 2024. Som oplyst i mail til Byrådet den 14. og 15. august 2024 vil forvaltningen lave en sag, hvor der er mulighed for erhverv- og planudvalget for at drøfte håndhævelsen af lokalplanen i Storegade i Randers, hvilket sker med denne sag.

I sagen har forvaltningen beskrevet, hvilke intentioner der gør sig gældende med planlægningen for Storegade, samt hvordan lovområderne gør sig gældende for forvaltning og håndhævelse af dette i forhold til bebyggelsens ydre fremtræden i Storegade. Forvaltningen har ydermere oplistet i bilag hvilke tilladelser, håndhævelse og tilsyn, der har været i de forgangne 5 år på gaden for at skabe et overblik til orientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. At udvalget drøfter, om der skal igangsættes tilsyn og efterfølgende håndhævelse af lokalplan 309.

Beslutning

Drøftet.

Udvalget besluttede, at der ikke igangsættes aktivt tilsyn i forhold til lokalplan 309 vedr. storegade.

Sagsfremstilling

Som følge af forvaltningens påbud til ejer og lejer af ejendomme Storegade 5 i i Randers d. 31. maj blev kommunens håndhævelse af lokalplanen i Storegade drøftet på Erhverv- og Planudvalgets møde d. 8. august 2024.

Forvaltningen oplyste i forbindelse med sagen, at der forelå en anmeldelse om forholdet. Dette er ikke korrekt. I denne sag burde forvaltningen i svaret til byrådet d. 4. juni 2024, der er vedlagt som bilag til sagen behandlet i EPU d. 8. august, have skrevet, at "forvaltningen var blevet opmærksom på" fremfor, at der forelå en anmeldelse.

Forvaltningen burde derfor også have oplyst Erhvervs- og Planudvalget, at det var således sagen var opstået. I det omfang forvaltningen bliver opmærksomme på mulige overtrædelser har forvaltningen pligt til at reagere. Kommunaldirektøren var ikke bekendt med at hans spørgsmål medførte opstart af sagsbehandling.

Som oplyst i mail til Byrådet den 14. og 15. august 2024 vil forvaltningen lave en sag, hvor der er mulighed for erhverv- og planudvalget for at drøfte håndhævelsen af lokalplanen i Storegade i Randers, hvilket sker med denne sag.

Forvaltningen beskriver nedenunder intentionerne med det gældende plangrundlag, samt hvordan lovområderne, der gør sig gældende i forhold til Storegades ydre fremtræden, forvaltes og håndhæves. Forvaltningen har desuden i bilag 1, beskrevet hvilke tilladelser, håndhævelse og tilsyn, der har været i de forgangne 5 år i forbindelse med hhv. Plan-, Bygge- og Vejloven på Storegade i Randers by.

Plangrundlag

Storegade ligger indenfor den gældende lokalplan for Randers Midtby, Lokalplan 309, fra 2003. Derudover gælder Lokalplan 176 for Storegadekvarteret fra 1984.

Intentionen med Lokalplan 309 at fastholde og forbedre det fysiske bymiljø. Formålet med Lokalplan 309, er;

- At fastholde og forbedre det fysiske bymiljø

- At bevare eksisterende karakteristisk bebyggelse, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for en ejendom, karré, gård- eller byrum.
- At sikre at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden sker på en måde, så den enkelte bygnings facade tilpasses gaderummets eller gårdens arkitektoniske helhed.
- At tilføre bybilledet arkitektonisk kvalitet.
- At regulere indretning af boliger og liberale erhverv i bygningers stueetage på nærmere angivne strækninger i området.

Med Lokalplan 309 er det ydermere besluttet, at alle ændringer i form af renoveringer, ombygninger, nybygninger, og/eller nedrivninger kræver en tilladelse fra kommunen. En sådan tilladelse sker i form af en dispensation fra lokalplanen, som denne form for tilladelse lovteknisk kaldes. Hvis forholdene også kræver en byggetilladelse i henhold til byggelovgivningen, vil denne dispensation som udgangspunkt indgå i behandlingen af ansøgning om byggetilladelse. Konkret kan ovenstående f.eks. omfatte ændringer ved tag, facader, vinduer, bygningsdetaljer, skiltning o.l.

Lokalplan 309 skelner ikke mellem bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse der ikke er registreret som bevaringsværdig, hvorfor lokalplanens bestemmelser angående bebyggelsens ydre fremtræden gælder for al bebyggelse indenfor lokalplanens afgrænsning.

Lokalplan 176 har fokus på en sanering af gårdmiljøerne fra samme år, og indeholder især bestemmelser vedrørende omfang og placering af ny bebyggelse i baggårde.

Bilag 2 viser hhv. de to lokalplaners afgrænsning samt hvilke bygninger i Storegade, der er udpeget som bevaringsværdige.

Håndhævelse vedrørende planlovs- og byggelovsmæssige forhold

Udfører ejere eller brugere af bygninger ændringer eller lignende, som strider mod de gældende plangrundlag, uden tilladelse, og kommunen bliver opmærksom på dette, så skal de udførte tiltag vurderes om de skal lovgiggøres retligt eller fysisk.

Retlig lovgiggørelse betyder, at det ulovlige forhold gøres lovligt gennem efterfølgende tilladelse eller dispensation til opretholdelse af tilstanden. I værste fald kan det være nødvendigt at udarbejde nyt plangrundlag, hvis tilladelse/dispensation ikke kan lade sig gøre inden for gældende plangrundlags formål eller principper. Herefter vil tilstanden ikke længere være ulovlig.

Ved fysisk lovgiggørelse bringes den ulovlige tilstand derimod til ophør ved, at byggeriet rent fysisk bringes i overensstemmelse med lovgivningen.

I Vejledning 2007-05-01 nr. 9392 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven er det beskrevet at, kommunen er tilsynsmyndighed på de tre love. Det vil sige, at kommunen skal påse, at lovene overholdes. Lovene indeholder dog ikke regler om, at kommunen har pligt til at føre et systematisk opsøgende tilsyn. Kommunen har med andre ord ikke pligt til løbende og regelmæssigt ved eftersyn "i marken", at undersøge om reglerne bliver overholdt.

Det beskrives derudover, at kommunen har pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, medmindre forholdet er af underordnet betydning. Pligten til at reagere gælder, uanset hvordan kommunen får kendskab til et ulovligt forhold. Der er således pligt til at reagere, når myndigheden ved henvendelser, klager eller på anden måde bliver opmærksom på, at der kan foreligge et ulovligt forhold.

Et ulovligt forhold kan være overtrædelse af lovene, eller af bekendtgørelser der er udstedt i medfør af lovene. Også overtrædelser af påbud, forbud eller overtrædelser af vilkår i en tilladelse eller dispensation, som er udstedt i henhold til en lov eller bekendtgørelse. I dette tilfælde overtrædelser af en lokalplan. Alle disse eksempler vil være ulovlige forhold, som kommunen har pligt til at reagere overfor.

Forvaltningen foretager ikke opsøgende arbejde i forhold til håndhævelse af gældende lokalplaner, men har pligt til at reagere på henvendelser, anmeldelser eller hvis forvaltningen bliver opmærksom på et ulovligt forhold på anden vis f.eks. ser noget åbenlyst ulovligt.

Proceduren når forvaltningen er blevet bekendt med et ulovligt forhold, er at besigtige ejendomme fra offentlig vej og herefter sende et brev, der omfatter anmodning om redegørelse for de forhold, som tyder på at være etableret uden tilladelse. I brevet er der kontaktoplysninger til sagsbehandleren og samtidig en opfordring til at

fremsende et skriftligt svar. Denne dialog kan opfølges, hvis det findes nødvendigt, af fysisk møde på forvaltningen eller på stedet med ejer/bruger. Derefter vil ejer/bruger modtage et varsel om påbud, der inkluderer en partshøring, hvis ikke der i den indledende dialog er redegjort for, at forholdene er lovlige. Hvis partshøring ikke bibringer med nyt relevant materiale i sagen, vil ejer/bruger modtage et påbud inklusiv en vejledning til hvordan afgørelsen kan påklages til planklagenævnet. Hvis påbuddet ikke overholdes, vil ejer/bruger blive politianmeldt.

Håndhævelser i Storegade de seneste 5 år

Indenfor de seneste 5 år har der været flere men forskelligartede sager i forhold til de planlovs- og byggelovsmæssige henvendelser, ansøgninger og lovliggørelsessager, som vist i bilag 1 sidst i notatet. Dispensationer fra lokalplaner varetages i samarbejde mellem Plan og Byggesag & BBR.

I henhold til kommunens delegerings- og kompetenceplan fra 2022 er forvaltningen ud fra praksis den besluttende instans, hvad angår dispensation fra og lovliggørelsespåbud i forhold til lokalplaner med erhvervs- og planudvalget som det tilhørende stående udvalg.

Håndhævelse af vejlovgivningen

Der er i øvrigt følgende opmærksomhedspunkter i forhold til at bruge vejearealer:

- Udeserveringstilladelser, som gives ift. de vilkår, der er fastsat i Midtbyregulativet - her er særlige vilkår i Storegade, som bl.a. giver lov til udvidede åbningstider.
- Generel råden over vejarealer, som er inddelt i nedenstående.
- Container, bygge- og anlægsmateriel m.v.
- Arrangementer som f.eks. gadeteater, vejfest m.v.
- Udeservering
- Opsætning af plakater og bannere
- Faste genstande på eller over vejareal
- Gravearbejde
- Cykelløb og andre motionsarrangementer
- Demonstrationer og optog.

Hver af de listede emner har særlige vilkår, der skal overholdes for at få en tilladelse.

Midtbyregulativet er vedtaget af Byrådet 6. april 2021. Forinden blev der forhandlet med politiet 11. januar 2021. Regulativet trådte i kraft 1. maj 2021. Regulativet er vedtaget med hjemmel i Lov om offentlige veje, Lov om private fællesveje og i Færdselsloven.

I forbindelse med tilsyn vedr. udeservering ser Veje og Trafik på, at der til en hver tid er sikret passage for fodgængere, personer med gangbesvær, handicap og kørestolsbrugere mv. (mellem facade og kørebane). Veje og Trafik holder øje med, at udeserveringsarealet ikke går ud på kørebanen og at man kun bruger det areal, der er givet lov til i tilladelsen.

Veje og Trafik henvender sig i første omgang personligt, hvis en restauratør glemmer at sætte møbler mv. ind, når der er lukket mere end én hverdag eller hvis restaurationen har været lukket i længere tid og møblerne fortsat står på arealet. De henvender sig også personligt til en restauratør, hvis der ikke er søgt udeserveringstilladelse, men kan se at arealet anvendes hertil. Veje og trafik henvender sig enten personligt eller pr. telefon, hvis forholdene ikke er som angivet i tilladelsen.

I foråret 2024 blev der foretaget tilsynsrunde i hele midtbyen, hvor restauratører blev kontaktet hvis der ikke var søgt udeserveringstilladelse, men arealet blev anvendt til dette. Veje og Trafik sendte et enkelt påbud til en restauratør, der havde sat hegn på tværs af fortovet, så fodgængere måtte ud på kørebanen for at komme forbi.

Hvert år inden Randers Festuge, går Veje og trafik en myndighedsrunde i Storegade sammen med Beredskab, Politi og Eventsekretariatet. Dette tilsyn er varslet på forhånd, så de restauratører der har lyst, kan møde op og få en snak med de forskellige myndigheder. Her ses på brandveje, størrelse på udeserveringsareal, om noget er fastgjort til kommunens byinventar mv.

I henhold til kommunens delegerings- og kompetenceplan fra 2022 er forvaltningen ud fra praksis også den besluttende instans i forhold til vejlovgivningen, dog med miljø- og teknikudvalget som det tilhørende stående udvalg.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved denne sag.

Bilag

Bilag 1_Planlovs- og byggelovsmæssige sager

Bilag 2 _Oversigtskort

Storegade i Randers_Oplæg_EPU_04.09.2024

Punkt 100: Ny igangsætning af planlægning for Randers Midtby

01.02.05-P16-31-21

Resume

Byrådet vedtog den Strategiske Udviklingsplan for Randers Midtby den 9. december 2019. I forlængelse heraf igangsatte udviklingsudvalget den 12. december 2019 kommune- og lokalplanlægning for Randers midtby.

Den strategiske udviklingsplan står stærkt, og planen sætter fortsat rammen for udviklingen af en attraktiv midtby med bl.a. noget "at komme efter" og attraktive fysiske rammer.

Siden igangsætningen i 2019 er der gennemført en ny detailhandelsanalyse i 2022. Ligeledes er byens bevaringsværdige bygninger blevet registreret påny. Endelig er nye handelsmønstre opstået som følge af e-handel, corona og inflation. Derudover sker der fortsat en vækst og fortætning i midtbyen. Alle disse ting betyder, at den oprindelige igangsætning af ny planlægning skal gentænkes.

Det kommende plangrundlags overordnede formål er at revidere det udpegede handels- og strøggadenet, samt at sikre et mere tilgængeligt og enklere administrationsgrundlag i forhold til midtbyens bevaringsværdige helheder, bymiljøer og bygninger. Resultaterne fra registreringen af bevaringsværdier indarbejdes.

Lokalplanen vil være en temalokalplan som Lokalplan 309, og vil ikke være byggeretsgivende for nyt byggeri. Det nye plangrundlag skal erstatte Lokalplan 309 for Midtbyen fra 2003. Konkrete fortætningsprojekter vil forudsætte egen byggeretsgivende lokalplan.

Med sagen genigangsættes ny planlægning for Randers Midtby.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet
2. at der er fokus på at revidere det udpegede handels- og strøggadenet og sikre et mere tilgængeligt og enklere administrationsgrundlag for midtbyens bevaringsværdier
3. at behovet for differentieret krav til bebyggelsens ydre fremtræden undersøges

Beslutning

Godkendt.

Udvalget besluttede, at der i forbindelse med processen afholdes fællesmøde med bevaringsudvalget.

Sagsfremstilling

Den Strategiske Udviklingsplan for Randers Midtby er vedtaget af byrådet 9. december 2019. Den Strategiske Udviklingsplan for midtbyen står på fire ben:

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

Formålet er at fastholde et dynamisk og aktivt byliv, der udspiller sig i den historiske bykerne i form af fastboende borgere, besøgende/turister, et aktivt handelsliv og enkeltstående oplevelser og events, hvoraf mange er blevet til traditioner.

I forlængelse af den strategiske udviklingsplan besluttede udviklingsudvalget den 12. december 2019 at igangsætte revision af den eksisterende Lokalplan 309 for Midtbyen, der blev vedtaget i 2003, samt tilrette kommuneplanen. Den nye lokalplan skulle bl.a. skabe en fysisk ramme for realisering af den strategiske udviklingsplan.

Det overordnede formål med det kommende plangrundlag er at revidere det udpegede handels- og strøggadenet, samt at sikre et mere tilgængeligt og enklere administrationsgrundlag i forhold til midtbyens bevaringsværdige helheder, bymiljøer og bygninger. Hermed vil borgere og grundejere bl.a. opleve at administrationsgrundlaget for konvertering af erhverv i stueetager til boligformål revideres, så nye muligheder

opstår i visse dele af midtbyen, samt at plangrundlaget vil tydeliggøre bevaringsværdierne sådan, at det bliver mere overskueligt for den enkelte bygningsejer, hvad der kan lade sig gøre.

Nye muligheder og behov

Lokalplanen kan ikke i sig selv skabe et aktivt byliv, men planlægningen kan sætte rammerne for en regulering og en administrationspraksis, der på langt sigt understøtter den strategiske udvikling. Tilsvarende er den eksisterende temalokalplan 309 for Randers midtby fra 2003 utidssvarende, hvorfor der er behov for en samlet opdatering.

Siden igangsætningen i 2019 har flere væsentlige ting ændret sig. Det gælder bl.a. fordelingen mellem handels- og strøggader, så stueetagerne i nogle dele af midtbyen kan anvendes til erhverv og boliger. Derudover skal Lokalplan 309 konkretiseres i forhold til de bevarende bestemmelser for bebyggelse i midtbyen, således bevaringsværdige helheder, bymiljøer og bygninger beskyttes. Revisionen skulle dermed give et mere opdateret og enkelt administrationsgrundlag i forhold til renovering og omdannelse af de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i midtbyen til gavn for både sagsbehandlingstider og bygherrens mulighed for at kende rammerne for fremtidige projekter.

Lokalplanen skulle oprindeligt også favne principper om fortætning, der omfattede en stillingtagen til opholdsarealer for at skabe grobund for attraktive boliger i midtbyen, samt sikre gode parkeringsforhold. Dette kan med fordel reguleres i de projektlokalplaner, der er nødvendige for at kunne fortætte i midtbyen. Mere generelle betragtninger kan ikke lægges ned over en så sammensat midtby som i Randers.

Nuværende planforhold

Lokalplan 309 for Midtbyen omfatter området inden for centerringens gader, Tørvebryggen, Havnegade, Rosenørnsgade, Dragonvej, Markedsgade og Vestervold. Siden lokalplanens vedtagelse er mindre dele af lokalplanområdet blevet afløst i forbindelse med vedtagelse af nye konkrete lokalplaner. Der er tale om Thors Bakke, Dragonparken ved Thorsgade, parkeringshuset ved Fischersgade og et mindre område mellem Dytmærskens og Burschesgade.

Lokalplan 309 for Randers midtby er dels udformet som en temalokalplan i forhold til bygningernes ydre fremtræden, men styrer også den detailhandelsmæssige anvendelse af bydelens stueetager, samt indeholder enkelte bestemmelser for nybyggeri. Lokalplanen er desuden inddelt i en række delområder.

Forhold til kommuneplanen

I den oprindelige igangsættingsag fra 12. december 2019 blev det vedtaget, at kommuneplanens hovedstruktur for midtbyen, centerafgrænsning og retningslinjer for detailhandel skulle gennemgås og tilrettes. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 den 14. juni 2021 blev disse ændringer indarbejdet i kommuneplanen.

Lokalplanens område er i kommuneplanen omfattet af 30 rammeområder fordelt med centralt placerede områder til centerformål, større områder til blandet bolig- og erhvervsformål, områder til offentlige formål, samt mindre områder til boligformål. Disse anvendelseskategorier vil som udgangspunkt fortsat være gældende.

Lokalplanen som administrationsgrundlag

For at lette forvaltningens administration i forhold til midtbyens bevaringsværdige helheder, bymiljøer og bygninger udarbejdes en ny lokalplan. Denne skal sikre det samlede indtryk af de bevaringsværdige bymiljøer og bebyggelse.

Forvaltningen har i 2020/21 fået udarbejdet en revideret registrering af områdets bevaringsværdige bygninger. Som led i denne registrering har der været fokus på at karakterisere særlige byområder, og områdets sammensatte bygningskultur, som favner flere hundreders års byggeskik.

Den nye lokalplan vil derfor have fokus på, at den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden inddeles i byggestile, hvormed bestemmelserne bliver bedre og mere målrettede i forhold til byggeskik. Det vurderes i relation dertil, at der ikke er behov for opdeling af lokalplanens område i delområder, som det er gældende for Lokalplan 309, da disse delområder vil være overflødige i forhold til planens formål.

Derudover vil den nye lokalplan også suppleres af en bestemmelse om, at nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse kun kan ske med byrådets særlige godkendelse. Dette vil i de enkelte tilfælde give en bedre mulighed for at kvalificere en eventuel nedrivning gennem en politisk drøftelse.

Samtidigt vil den nye lokalplan fortsat regulere stueetagers anvendelse gennem udpegning af strøg- og handelsgader. Med den nye planlægning vil netværket af strøg- og handelsgader, såvel som stueetagers anvendelse, blive kvalificeret i forhold til midtbyens behov og byliv.

Forvaltningen indstiller samtidig, at det i forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan vurderes, om der er behov for at differentiere kravene til bebyggelsens ydre fremtræden.

Forvaltningen foreslår, at principper om fortætning ikke tages med i denne lokalplan, men i stedet indarbejdes i ny planlægning efterhånden som konkrete projekter opstår. Den kommende temalokalplan kan fokusere på bevaring og omdannelse af den eksisterende bygningsmasse f.eks. gennem omdannelse af tagetager, bygningsrenoveringer o. lign.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning vil i hovedtræk være sammenfaldende med den eksisterende Lokalplan 309. I den oprindelige igangsætningssag, der blev behandlet i 2019, blev det foreslået at Busterminalen ikke skulle indgå i lokalplanen. Da busterminalen er et afgørende bindeled mellem midtbyen og Flodbyen anbefaler forvaltningen af busterminalen indgår i den kommende planlægning. Det sker for at skabe en sammenhængende planlægning til erstatning af Lokalplan 309 og for at binde bydele sammen. I takt med Flodbyens konkrete udvikling kan dele af planen aflyses, hvis det vurderes hensigtsmæssigt.

Temalokalplanen anbefales derudover at omfatte yderligere tre områder: Dragonparken ved Thorsgade, parkeringshuset ved Fischersgade og et mindre område mellem Dytmærskens og Burschesgade. Disse enkeltstående lokalplaner aflyses ikke, men suppleres blot af nærværende lokalplan, for dermed at opnå en ensartethed i midtbyens administration, og fastholde de bevaringsværdige strukturer i byen.

Området ved Thors Bakke indeholdes ikke i den kommende lokalplan, da planlægningen der er fyldestgørende.

Fortætning i den eksisterende bygningsmasse

Målet om det aktive byliv, som beskrives i den strategiske udviklingsplan, underbygges af, at flere mennesker opholder og bosætter sig i midtbyen. Det aktive byliv kan derfor også stimuleres gennem fortætning af midtbyens eksisterende bygningsmasse f.eks. med flere beboere i form af krav om helårsbeboelse, generel ibrugtagning af uudnyttede etagekvadratmeter, boliger i stueetagerne eller omdannelse af erhvervslejemål.

Opholdsarealer er en forudsætning for at skabe gode boliger, hvilket kan være besværligt i en tæt og gammel bykerne. I de kommende år vil midtbyen undergå en udvikling, hvor gaderummet skal løse flere funktioner i form af håndtering af overfladevand og generel begrønning, hvilket vurderes at understøtte kvaliteten af midtbyens opholdsarealer - private såvel som offentlige. Lokalplanen sikrer, at dette sker med respekt for byens kultur- og bygningsarv. Ligeledes vil lokalplanen mod baggårdene give større mulighed for etablering af altaner og tagaltaner, hvis de forholder sig til bygningens og gårdmiljøernes bevaringsværdier.

Den videre proces

Det kommende plangrundlag omfatter et stort og kompliceret byområde, og derfor er der mange interesser i spil, både i forhold til borgere og virksomheder i området og i forhold til kommunens arbejde med udvikling af midtbyen og administration af gældende lokalplaner. Som hidtil vil den videre proces derfor have et særligt fokus på inddragelse af alle relevante parter, så planens relevans kan sikres mange år frem.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Punkt 101: Forslag til lokalplan 740 og Kommuneplantillæg 9 Boligområde ved Gl. Viborgvej, Over Hornbæk

01.02.05-P16-23-22

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et boligområde ved Gl. Viborgvej i Over Hornbæk med udgangspunkt i Helhedsplan Over Hornbæk, der er vedtaget oktober 2022. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet Forslag til Lokalplan 740, for første etape af helhedsplanen, samt Forslag til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, hvorfor der er udarbejdet et Forslag til Tillæg 9 til Kommuneplan 2021. Tillægget til kommuneplanen omfatter hele Helhedsplan Over Hornbæk, så grundlaget for de kommende lokalplaner lægges fast.

Forslaget til lokalplan for første etape giver mulighed for bebyggelse med op til i alt 139 boliger - fordelt mellem 12 tæt-lavboliger, 64 etageboliger henvendt til seniorer, samt op til 63 åben-lav boliger fordelt i to områder.

Med denne sag sendes forslagene i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at forslag til Lokalplan 740 og Forslag til Tillæg 9 til Kommuneplan 2021 godkendes til offentlig høring i otte uger.
2. at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Helhedsplan Over Hornbæk blev vedtaget af byrådet i oktober 2022. Erhvervs- og planudvalget igangsatte november 2022 ny planlægning med udgangspunkt i helhedsplanen. Byrådet besluttede maj 2023 at afvige fra helhedsplanens principper og give mulighed for at reducere det fælles opholdsareal og samtidig muliggøre flere byggegrunde.

Planforslagene i denne sag omfatter et område vest for Over Hornbæk og tager udgangspunkt i Helhedsplan for Over Hornbæk, som byrådet vedtog i 2022 tilføjet de ændringer byrådet vedtog maj 2023. Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 740, der er i bilag 1, og Forslag til Tillæg 9 til Kommuneplan 2021, der er i bilag 2.

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

Lokalplanforslaget

Lokalplan 740 fastsætter den fremtidige anvendelse af området til boligformål og overfører derfor også arealet fra landzone til byzone. Formålet er gennem bæredygtig planlægning, der tager højde for områdets højdeforskelle og naturlige vandstrømme, at skabe et nyt boligområde med identitet og tæt kontakt til det grønne. Forslag til lokalplanen er bilag 1.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre op til 12 tæt-lavboliger, 64 etageboliger henvendt til seniorer, samt op til 63 åben-lav boliger fordelt i to områder. Det sydlige område bliver et traditionelt boligområde, mens den nordlige del formes som trelænget gårdbebyggelse. Herudover giver lokalplanen mulighed for etablering af veje og stiforbindelser, håndtering af regnvand, anlæg af grønne kiler og fælles grønne opholdsområder.

Bebyggelse og vej anlæg er placeret, så de følger terrænet. Dermed sker der så lidt indgreb i det eksisterende terræn som muligt, og der gives de bedste forudsætninger for håndtering af regnvand.

Boligerne placeres i syv forskellige enklaver med hver sit karaktertræk. Enklaverne omkranses af afskærmende beplantning, og hver enklave har sine egne plantetyper, der adskiller sig i farver og former fra de andre enklaver. Beplantningen i området bidrager på den måde til, at hver enklave får sin egen identitet. Enklaverne skaber tilhørsforhold, styrker følelsen af at bo tæt på naturen og samtidig understøttes fællesskabet.

Bebyggelsen skal opføres i pudset eller blank mur eller træ og tagbeklædning i tegl, tagpap, stålplader eller sedum. Tæt-lav bebyggelse og parcelhuse skal opføres i 1-2 etager for at undgå indbliksgener hos naboer. Seniorboligbebyggelsen må opføres som etageboliger i 2 etager.

I området mod nord med gårdbebyggelsen skal boligbebyggelse opføres som længehus med sadeltag, og der er mulighed for at udnytte tagetagen til beboelse.

Lokalplanen udlægger også et fintmasket net af stier og forbindelsesmuligheder, der opfordrer til brug af cykel og gang.

Der udlægges en grøn kile, som skaber luft imellem bebyggelsen og kobler området op på den grønne kile syd for Gl. Viborgvej med grøn forbindelse helt til Fladbro Skov.

Regnvands- og skybrudsbassiner placeres i de grønne kiler. Anlæggene udformes og beplantes, så de bidrager til områdets biodiversitet.

Der er lagt vægt på at lokalplanen sikrer beplantning med fokus på hjemmehørende arter, som dels skal definere de forskellige områder i landskabet og dels skabe gode muligheder for biodiversitet og levesteder for insekter og smådyr. En samlet beplantningsplan skaber rammerne om det gode liv tæt på naturen.

I processen med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har den ene lodsejer været uenig i Forvaltningens faglige vurdering og udmøntning af helhedsplanen til konkrete bestemmelser i lokalplanen. Der er fortsat uenighed om sekundær bebyggelses afstand til skel, hvor Forvaltningen vurderer, at afstanden bør være minimum 2 meter for at sikre luftighed, grønt og åbenhed i bebyggelsen i området. Lodsejeren mener i stedet, at der bør kunne bygges tættere på skel og gerne i skel. Lokalplanforslaget er udformet med Forvaltningens anbefaling om 2 meter til skel for sekundær bebyggelse.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

En del af lokalplanens område er i Kommuneplan 2021, udlagt til Landskab- og naturområder mellem bydele samt boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner.

Området er omfattet af retningslinjer for skovrejsning ønsket og grøn struktur.

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2012, hvad angår udlæg af bebyggelse til tæt-lav og etageboliger i 2 etager. Ligesom en del af den grønne kile foreslås anvendt til boligformål.

Den resterende del af Helhedsplan Over Hornbæk er ikke en del af Kommuneplan 2021, hvorfor der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 9 til Kommuneplan 2021 for hele helhedsplanens område. Tillægget til kommuneplanen sætter rammerne for de kommende års lokalplanlægning, der skal realisere helhedsplanen. Tillægget til kommuneplanen er bilag 2.

Tillægget angiver en udbygningstakt og fordeling af bebyggelse, trafikafvikling, vandveje og bassiner, natur og skovrejsning jf. helhedsplanens principper.

Med kommuneplantillægget ændres:

- Justering af grænsen mellem boligramme 1.05.B.7 og grøn kile 1.05.L.7.

- Ændring af grøn kile til rekreativ kile udlagt til fælles rekreative formål.
- Oprettelse af ny grøn kile.
- Anvendelse af boligramme 1.05.B.7, så der også gives mulighed for tæt-lavt boligbyggeri samt etageboligbyggeri i 2 etager samt vandbassiner.
- Boligrammen 1.05.B.7 udvides og opdeles i 5 nye boligrammer, der skal udnyttes i rækkefølge indefra og ud.

Forslag til kommuneplantillæg 9 offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 740.

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:

- Der er tale om et mindre område på lokalt plan.
- Området udlægges til traditionelt boligområde med en blanding af boformer.

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

Lodsejeren har fremsendt nedestående tekst

Lodsejeren mener ikke at byggelinjen på 2m til skel for sekundær bebyggelse er særlig hensigtsmæssig. Det kan godt være at den linje vil sikre lidt mere åbenhed mellem husene, men for den enkelte grundejer, vil de afskårne arealer (f.eks. på nordsiden af en garage/carport) være spildarealer. Grundejere vil have meget større glæde af disse arealer i haven på modsatte side af huset. Det foreslås at linjen nedsættes til 1m, så der altid vil være mindst 2m uden bebyggelse i skellet mellem grundene.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Hvis en ejendom, der benyttes til landbrug, overføres til byzone, kan grundejeren inden fire år efter overførslen, kræve ejendommen overtaget af kommunen. Da arealet skal overføres fra landzone til byzone som følge af byudvikling mod vest, vil forvaltningen anmode ejeren om at fraskrive sig retten til, at kommunen overtager ejendommen, inden forslag til lokalplan vedtages.

I forbindelse med planlægningen skal det afklares, om der er behov for ombygning af vejtilslutningerne. Nødvendige ombygninger på offentlig vej i forbindelse med overkørsler herunder private fællesvejes tilslutninger til offentlig vej skal i medfør af vejloven afholdes af bygherre.

Bilag

Bilag 1 Forslag Lokalplan 740 Boligområde ved Gl. Viborgvej, Over Hornbæk

Bilag 2 Forslag til Kp-Tillæg 9 - Boligområde ved Gl. Viborgvej, Over Hornbæk

Punkt 102: Budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2024 på erhvervs- og planudvalgets område

00.30.00-S00-3-23

Resume

Som led i økonomistyringen har forvaltningen udarbejdet budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2024. Opfølgningen indeholder en redegørelse for det forventede regnskabsresultat på drift og anlæg.

Derudover redegøres der for bevillingsansøgninger for 2024-27. Resultatet af udvalgets budgetopfølgning vil indgå i præsentationen af kommunens samlede økonomi, som forelægges byrådet den 23. september 2024.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

- 1. at budgetopfølgningen inkl. bevillingsansøgninger godkendes og indarbejdes i den samlede sag, som forelægges byrådet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

På erhvervs- og planudvalgets område viser budgetopfølgningen pr. 31. maj 2024 et forventet forbrug på 17,7 mio. kr. svarende til et merforbrug på 0,5 mio. kr., der primært skyldes forbrug af overførsler fra tidligere år på turismeprojektet ReThinker og for Agenda 21 under Byudvikling. Den overførte opsparing fra 2023 på 6,7 mio. kr. forventes således nedbragt til en overførsel til 2025 på 6,3 mio. kr. Forventningerne er samlet set uændrede i forhold til opfølgningen pr. marts.

For anlæg, skattefinansierede viser budgetopfølgningen et forventet samlet forbrug på 24,8 mio. kr. Da korrigeret budget ekskl. overførsler udgør 18,4 mio. kr., viser årets resultat et merforbrug på 6,4 mio. kr. Den overførte opsparing på 26,3 mio. kr. fra 2023 forventes dermed nedbragt til 19,9 mio. kr., som overføres til 2025. I forhold til opfølgningen pr. marts er forbrugsskønnet nedjusteret med 2,2 mio. kr. Nedjusteringen vedrører Flodbyen.

For anlæg, jordforsyning viser årets resultat en forventning om nettomindreindtægter på 12,2 mio. kr. i forhold til korrigeret budget ekskl. overførsler inkl. bevillingsændringer. Den overførte opsparing fra 2023 forventes således nedbragt til 160,5 mio. kr., som overføres til 2025. I forhold til opfølgningen pr. marts er der tale om en forbedring på 8,5 mio. kr., som primært skyldes højere forventede indtægter fra grundsalg.

Der søges om bevillingsændringer i form af rådighedsbeløb på netto 0,0 mio. kr. i 2024 samt anlægsbevillinger for samlet set -3,131 mio. kr. vedrørende salg af erhvervsgrund.

Økonomi

De samlede bevillingsmæssige ændringer på erhvervs- og planudvalgets område som følge af budgetopfølgningen udgør netto 0 kr. i 2024. Herudover søges der samlet set om nettoanlægsbevilling for netto -3,131 mio. kr.

I forventningerne til regnskabet er der taget højde for de bevillingsmæssige ændringer, som følger af budgetopfølgningen.

Tabel: Tillægsbevillingsansøgninger (og anlægsbevillinger) pr. 31. maj 2024

Bevillingsansøgninger (mio. kr.)	2024	2025	2026	2027	Anlægsbevillinger
Jordforsyning	0,000				-3,131
I alt	0,000				-3,131

Note: Minus angiver indtægter, plus angiver udgifter.

Servicerammen

Der søges ikke om bevillingsmæssige ændringer.

Skattefinansierede anlæg

Der søges ikke om bevillingsmæssige ændringer.

Jordforsyning

Bevillingsansøgninger (mio. kr.)	2024	2025	2026	2027	Anlægsbevillinger
Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg	-3,291				-3,291
Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg	0,160				0,160
Salg af grunde, erhvervsformål, ramme	3,131				
I alt	0,000				-3,131

Note: Minus angiver indtægter, plus angiver udgifter

Rådighedsbeløb og anlægsbevillinger

Frederiksdalvej, LP 501, etape 3+4, salg: Der søges om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på både indtægts- og udgiftssiden til henholdsvis salgsindtægt samt salgsomkostninger.

Rådighedsbeløb

Salg af grunde, erhvervsformål, ramme: Nettoprovenu fra salg af grund tilgår rammen.

Omlaceringer mellem bevillingsområderne

Der foretages ikke omlaceringer inden for bevillingsområderne.

Bilag

Erhvervs- og planudvalget – budgetopfølgning og forventet regnskab pr. 31. maj 2024

Punkt 103: Oprettelse af Erhvervsstrategisk forum

24.00.00-A21-1-24

Resume

Med udgangspunkt i Randers Kommunes erhvervspolitik 2024-2026 ønskes der etableret et Erhvervsstrategisk Forum, der skal styrke rammerne for erhvervsudviklingen i Randers Kommune, så kommunen bliver kendt som en konkurrencedygtig og stærk erhvervskommune med en klar grøn og bæredygtig profil. Erhvervsstrategisk Forum forventes at være det helt centrale strategiske samarbejdsforum i Randers Kommune mellem erhvervslivet, kommunen og det politiske system mhp. at udvikle en endnu stærkere samfundskontrakt til gavn for lokalsamfundet.

Indstilling

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

1. at den beskrevne ramme for Erhvervsstrategisk Forum godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt med 6 stemmer for med bemærkning om, at det er begge viceborgmestre samt udvalgsformanden for erhvervs- og planudvalget, som deltager i erhvervsstrategisk forum. Imod stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

Østbroen støtter i princippet oprettelsen af et Erhvervsstrategisk Forum, men valggruppe 2 bør være repræsenteret, for at dette forum kan siges at være advisory board for byrådet. Vi stemmer derfor imod sagen som den ligger.

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i Randers Kommunes erhvervspolitik 2024-2026 ønskes der etableret et Erhvervsstrategisk Forum, der skal styrke rammerne for erhvervsudviklingen i Randers Kommune, så kommunen bliver kendt som en konkurrencedygtig og stærk erhvervskommune med en klar grøn og bæredygtig profil. Erhvervsstrategisk Forum forventes at være det helt centrale strategiske samarbejdsforum i Randers Kommune mellem erhvervslivet, kommunen og det politiske system mhp. at udvikle en endnu stærkere samfundskontrakt til gavn for lokalsamfundet.

Erhvervsstrategisk Forum etableres med formålet: "*at etablere en stærk samfundskontrakt, via et strategisk samarbejde mellem Randers Kommune og de lokale virksomheder. Erhvervsstrategisk Forum skal være et sted, hvor deltagerne kan diskutere de erhvervsmæssige udfordringer og muligheder i Randers Kommune og hvor deltagerne kan være fælles om at løfte i flok. Endelig er formålet med det erhvervsstrategiske forum, at det skal kunne fungere som advisory board for borgmesteren og for Randers Byråd.*"

For at ambitionen med Erhvervsstrategisk Forum skal lykkes forudsætter det, at deltagerne indgår aktivt, forpligtende og loyalt i arbejdet. Et gensidigt forpligtende samarbejde, hvor det forventes, at hver aktør bidrager med reelle ressourcer og bidrag - naturligvis med forskellige udgangspunkter.

Erhvervsstrategisk Forum etableres med forankring hos Randers Kommune og vil bestå af repræsentanter for lokale virksomheder og byrådet i Randers Kommune. Forummet sekretariatsbetjenes af Randers Kommune og Business Randers i et samarbejde.

Indenfor rammerne af Erhvervspolitikken skal Erhvervsstrategisk Forum bidrage med nye perspektiver, fokus, ressourcer og opbakning til indsatser og tiltag, som løfter det lokale erhvervsliv og de lokale rammevilkår for arbejdet.

Erhvervsstrategisk Forum sammensættes med repræsentanter fra det lokale erhvervsliv, virksomheder, politikere, erhvervsuddannelser og relevante embedsfolk.

Deltagerne i Erhvervsstrategisk Forum er:

- Borgmester
- Viceborgmester
- Formand for Business Randers
- 8 virksomhedsledere
- Repræsentanter for erhvervsuddannelserne (VIA, Dania og Tradium)
- Kommunaldirektøren
- Sekretariatet: Erhvervschef, Randers Kommune og direktøren for Business Randers.

Borgmesteren og formanden for Business Randers udgør formandskabet. Formandskabet tilrettelægger sammen med sekretariatet Erhvervsstrategisk Forums møder.

Vedlagte notat beskriver forslag til de nærmere rammer og organisering af det nye Erhvervsstrategiske Forum samt baggrunden for udvælgelse af de virksomhedsledere, der bliver tilknyttet erhvervsforum.

Notatet beskriver herudover også de yderligere relevante fora, der skal understøtte Erhvervsstrategisk Forum i sit arbejde.

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Bilag

Notat - erhvervsstrategisk forum _endelig udgave 2024 opd

Punkt 104: Møllevænget og Storgaarden, afd. 19: Godkendelse af renovering og ekstern låneoptagelse

03.11.00-P19-5-24

Resume

Boligorganisationen Møllevænget og Storgaarden, afdeling 19, har ansøgt om godkendelse af optagelse af ekstern lånefinansiering og deraf følgende huslejestigning, som følge af renovering af afdelingen.

Da huslejestigningen er over 15 pct. skal sagen godkendes af byrådet.

Indstilling

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

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende lånoptagelse og huslejestigning godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Møllevænget og Storgaarden, afdeling 19, er beliggende Stadfeldtsvej 41-45, Mærsk Andersens Vej 2-18, 8930 Randers NØ. Afdelingen består af 86 familieboliger.

Afdelingen skal modernisere køkken og bad samt etablere ventilation. Køkkenfaciliteter og bad er af ældre dato og trænger til en modernisering. Renovering af køkken/bad, samt etablering af balanceret mekanisk ventilation vil dels forbedre indeklimaet i boligerne, dels gøre disse mere tidssvarende.

Renoveringens samlede omkostninger er budgetteret til 38.288.006 kr. Projektet finansieres ved optagelse af lån (24,3 mio. kr.), anvendelse af trækningsretten ved Landsbyggefonden (13,0 mio. kr.) og af afdelingens henlæggelser (1,0 mio. kr.)

Boligorganisationen har sendt lånetilbud fra Realkredit Danmark. Lånetilbuddet er på et fastforrentet annuitetslån med en hovedstol på 24.634.000 kr. og et forventet provenu anslået til 24.285.075 kr. samt en løbetid på 30 år. Det er i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er i 2023/2024 på 646 kr. pr. kvm om året, svarende til ca. 4.040 kr. mdl. for en lejlighed på 75 kvm.. Projektet medfører en forventelig huslejestigning på 37,93 pct. svarende til en ny gennemsnitlig husleje på 891 kr. pr. kvm om året, svarende til en husleje på ca. 5.570 kr. mdl. for en lejlighed på 75 kvm.

Renoveringen og lånehjemtagelsen blev behandlet på et ordinært afdelingsmøde den 22. september 2021. Ved afdelingsmødet var alle beboerne i afdeling 19 indbudt. Der mødte beboere op fra 10 lejemål (10 personer i alt). Hver husstand har to stemmer, og renoveringen samt lånehjemtagelsen blev godkendt med 16 stemmer for og 4 imod. Organisationsbestyrelsen godkendte lånehjemtagelsen den 8. februar 2022 på bestyrelsesmøde. Organisationsbestyrelsen godkendte lånehjemtagelsen med tildeling af ekstra trækningsret den 9. april 2024 på bestyrelsesmøde.

Ved behandlingen af ansøgningen om ekstern lånoptagelse har tilsynet påset, at der er truffet beslutning om hjemtagelse af lån af organisationsbestyrelsen, at der foreligger tilbud om finansiering fra et realkreditinstitut, ligesom tilsynet har vurderet huslejestigningens størrelse og betydning for den fremtidige udlejning af afdelingens boliger.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 105: Boligforeningen Kronjylland, afd. 13: Godkendelse af renovering og ekstern låneoptagelse

03.11.00-P19-6-24

Resume

Boligforeningen Kronjylland, afdeling 13, har ansøgt om godkendelse af optagelse af ekstern lånefinansiering og deraf følgende huslejestigning, som følge af renovering af afdelingen.

Da huslejestigningen er over 15 pct. skal sagen godkendes af byrådet.

Indstilling

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

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende låneoptagelse og huslejestigning godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Kronjylland, afdeling 13, er beliggende Fabersvej 40, Mariagervej 1A-3, 8900 Randers C. Afdelingen består af 40 familieboliger.

Afdelingen skal modernisere køkken og bad samt renovere tekniske installationer, etablere ventilation og udskifte vinduer. Bygningen er opført i 1950, og installationerne er de oprindelige. Køkkenfaciliteter og bad trænger til en modernisering. Renovering af køkken/bad, samt etablering af balanceret mekanisk ventilation vil dels forbedre indeklimaet i boligerne, dels gøre disse mere tidssvarende. Badeværelserne er med karbad og derfor mindre egnet til ældre beboere.

Renoveringens samlede omkostninger er budgetteret til 25.277.983 kr. Projektet finansieres ved optagelse af realkreditlån (17,3 mio. kr.) og anvendelse af trækningsretten ved Landsbyggefonden (8,0 mio. kr.)

Boligorganisationen har sendt oplæg til låneaftale fra Nykredit, som lyder på et fastforrentet annuitetslån med en hovedstol på 17.550.000 kr. og et forventet provenu anslået til 17.293.675 kr. samt en løbetid på 30 år. Det er i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er i 2023/2024 på 592 kr. pr. kvm om året, svarende til 3.700 kr. mdl. for en lejlighed på 75 kvm. Projektet medfører en forventelig huslejestigning på 52,72 pct. svarende til en ny gennemsnitlig husleje på 904 kr. pr. kvm om året, svarende til en husleje på 5.650 kr. mdl. for 75 kvm. bolig.

Renoveringen og lånehjemtagelsen blev behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 12. marts 2024. Ved afdelingsmødet var alle beboerne i afdeling 13 indbudt. Tilsynet har tilset at indkaldelse til afdelingsmøde er sket rettidigt. Der mødte beboere op fra 15 lejemål (18 personer i alt). Hver husstand har to stemmer, og renoveringen samt lånehjemtagelsen blev godkendt med 24 stemmer for og 6 imod. Organisationsbestyrelsen godkendte lånehjemtagelsen den 28. september 2025 på bestyrelsesmøde.

Ved behandlingen af ansøgningen om ekstern låneoptagelse har tilsynet påset, at renoveringen og huslejestigningen er godkendt på afdelingsmøde, at der er truffet beslutning om hjemtagelse af lån af organisationsbestyrelsen, at der foreligger oplæg til låneaftale fra et realkreditinstitut, ligesom tilsynet har vurderet huslejestigningens størrelse og betydning for den fremtidige udlejning af afdelingens boliger.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 106: Randers Boligforening 1940, afd. 23: Godkendelse af renovering og ekstern låneoptagelse

03.11.00-P19-7-24

Resume

Boligorganisationen Randers Boligforening af 1940, afdeling 23, har ansøgt om godkendelse af optagelse af ekstern lånefinansiering og deraf følgende huslejestigning, som følge af renovering af afdelingen.

Da huslejestigningen er over 15 pct. skal sagen godkendes af byrådet.

Indstilling

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

1. at renoveringsprojektet og den deraf følgende lånoptagelse og huslejestigning godkendes

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Randers Boligforening af 1940, afdeling 23, er beliggende Mariagervej 95-101, Frejasvej 1-11, Ymersvej 21-33, 8920 Randers NV. Afdelingen består af 143 familieboliger.

Afdelingen skal have nye badeværelser og tekniske installationer samt etablering af afbalanceret ventilation. Der er fundet skader på badeværelserne i afdelingen, og det anses som presserende at udskifte badeværelserne. Badeværelserne stammer fra ejendommens opførelse i 1956.

Renoveringens samlede omkostninger er budgetteret til 52.600.909 kr. Projektet finansieres ved optagelse af lån (44,3 mio. kr.), anvendelse af trækningsretten ved Landsbyggefonden (8,9 mio. kr.) og af afdelingens henlæggelser (4,0 mio. kr.)

Boligorganisationen har sendt lånetilbud fra Realkredit Danmark. Lånetilbuddet er på et fastforrentet annuitetslån med en hovedstol på 44.339.000 kr. og et forventet provenu anslået til 43.664.175 kr. samt en løbetid på 30 år. Det er i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er i 2023/2024 på 641 kr. pr. kvadratmeter om året, svarende til 4.000 kr. om måneden for en bolig på 75 kvm. Projektet medfører en forventelig huslejestigning på 42,21 pct. svarende til en ny gennemsnitlig husleje på 912 kr. pr. kvadratmeter om året, svarende til 5.700 kr. for en bolig på 75 kvm.

Renoveringen og lånehjemtagelsen blev behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 23. januar 2024. Ved afdelingsmødet var alle beboerne i afdeling 23 indbudt. Der mødte beboere op fra 23 lejemål (24 personer i alt). Hver husstand har to stemmer, og renoveringen samt lånehjemtagelsen blev godkendt med 36 stemmer for og 10 imod. Organisationsbestyrelsen godkendte lånehjemtagelsen den 4. marts 2024 på bestyrelsesmøde.

Ved behandlingen af ansøgningen om ekstern lånoptagelse har tilsynet påset, at der er truffet beslutning om hjemtagelse af lån af organisationsbestyrelsen, at der foreligger tilbud om finansiering fra et realkreditinstitut, ligesom tilsynet har vurderet huslejestigningens størrelse og betydning for den fremtidige udlejning af afdelingens boliger.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 107: Sagsbehandlingsfrister 2024

27.69.04-A21-1-24

Resume

Byrådet har efter retssikkerhedsloven en forpligtelse til at fastsætte og offentliggøre sagsbehandlingsfrister i sager på det sociale område. Det er tidligere besluttet, at der skal fastsættes og offentliggøres frister på alle Randers Kommunes sagsbehandlingsområder. I sagen forelægges de nyeste versioner af Randers Kommunes sagsbehandlingsfrister til orientering og godkendelse. Der orienteres herudover om begrundelserne for, hvorfor der på visse områder er udfordringer med overholdelsen af fristerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget, socialudvalget, børne- og familieudvalget, omsorgsudvalget, miljø- og teknikudvalget, beskæftigelsesudvalget, skole og uddannelsesudvalget, erhvervs- og planudvalget og sundhed-, idræts-, og kulturudvalget,

1. at ændringerne til gældende sagsbehandlingsfrister og fristerne for nye sagsbehandlinger godkendes,
2. at begrundelserne for ændrede sagsbehandlingsfrister tages til efterretning.

Beslutning

1. at indstilles godkendt med den bemærkning, at det alene er sagsbehandlingsfrister inden for udvalgets område.
2. at indstilles taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet skal efter retssikkerhedsloven fastsætte og offentliggøre frister for, hvor lang tid der må gå fra modtagelsen af en ansøgning, til afgørelsen skal være truffet. Fristerne bør efter gældende praksis svare til den tid, der går med at behandle 80 - 90 pct. af den pågældende sagstype.

Ankestyrelsen bad i slutningen af december 2023 landets kommuner redegøre for, hvordan kommunerne sikrer, at frister for sagsbehandlingen på det sociale område lever op til den praksis, som styrelsen havde meldt ud ved brev om sagsbehandlingsfrister af 15. december 2023. Forvaltningen udarbejdede i april 2024 et svar på styrelsens henvendelse, som byrådet godkendte den 29. april 2024.

Forvaltningen har nu indsamlet oplysninger om de gældende sagsbehandlingsfrister, herunder ændringer til samme og begrundelserne for disse ændringer. Fristerne forelægges til godkendelse, hvorefter kommunens hjemmeside med oversigt over gældende frister vil blive opdateret. Det bemærkes, at det tidligere er besluttet, at ikke kun frister på det sociale område offentliggøres, men at dette tillige gælder for f.eks. byggesager, plansager mv.

En række nedslagspunkter fra oversigterne:

- For så vidt angår omsorgsområdet, er fristen for enkle sager om hjælpemidler i henhold til serviceloven nu fastsat til 4 uger. Dog administreres fristen sådan, at akutte situationer prioriteres, og en 4-ugers sag derfor typisk vedrører standardhjælpemidler, hvorimod terminale udskrivelser fra sygehus behandles fra dag til dag eller inden for 1 uge (se rubrikkerne under omsorgsområdet).
- Lignende betragtninger gør sig gældende for komplekse sager om hjælpemidler og komplekse sager om hjælpemidler i form af forbrugsgoder (se rubrikkerne under omsorgsområdet). Her er der desuden ønske om midlertidigt at hæve sagsbehandlingstiden til 30 uger, men sådan at målsætningen er 24 uger.
- Der har været udfordringer med en række af de sagsbehandlingstider, der tidligere har været fastsat på omsorgsområdet. Problemet afhjælpes ved, at sagstyper af hastende/akut karakter fremrykkes.
- På området for udvikling, Miljø- og Teknik er der indsat et par nye sagsbehandlinger om bl.a. jordvarmeanlæg. Vedrørende sager om miljøgodkendelser fremgår desuden, at fristerne er hhv. 200 og 130 dage for ansøgninger om hhv. bilag 1 (de store, komplekse forurenende) og bilag 2 (de mere enkle

forurenende) virksomheder (se rubrikkerne under Miljø- og Teknikområdet). Fristernes længde skyldes bl.a. uhensigtsmæssigheder med BOM (Byg og Miljø-systemet).

- For så vidt angår beskæftigelsesområdet, har forvaltningen de seneste år haft en frist på 4 uger for behandling af ansøgninger om hjælp til forsørgelse (kontanthjælp mv.), samt enkeltydelser. Forvaltningen har flere gange været udfordret i forhold til at overholde den fastsatte sagsbehandlingsfrist. På enkeltydelsesområdet er sagsbehandlingstiderne dog genoprettet i sommeren 2024 (se rubrikkerne under beskæftigelsesområdet), og det forventes, at fristen for ansøgninger om hjælp til forsørgelse er genoprettet i efteråret 2024.

- På socialområdet er der særligt sket den ændring, at reglerne fra den nye barnets lov, der trådte i kraft den 1. januar 2024, er indarbejdet. Med barnets lov tillægges barnet flere rettigheder, og barnets muligheder for at spille en mere aktiv rolle i sin egen sag styrkes. Det betyder, at der er sagsområder, hvor sagsbehandlingstiden øges pga. behov for forberedelse, inddragelse af barnet/den unge mv. (se rubrikkerne under børneområdet).

- En række frister på børnehandicapområdet sættes op fra 8 uger til 12 uger eller 6 uger til 12 uger. Det skyldes, at forvaltningen på flere områder har været udfordret med at iagttage de tidligere fastsatte sagsbehandlingsfrister. Afdelingen er nu i en mere stabil driftssituation, men det er vurderingen, at der på en række områder er behov for at opregulere forvaltningens sagsbehandlingsfrist. Derved tager fristen højde for samtlige sagsbehandlingsskridt og angiver et retvisende billede af den faktiske sagsbehandlingstid. Forvaltningen har en forventning om, at det vil være muligt at nedregulere sagsbehandlingstiden på områderne igen, når afdelingen er i en mere driftssikker situation. En række lignende betragtninger gør sig gældende for Voksenhandicapområdet samt området for Psykiatri og socialt udsatte, hvor forløbene erfaringsmæssigt er lange, og sagerne er komplekse.

- På skole- og uddannelsesområdet, sundheds-, idræts- og kulturområdet samt erhvervs og planområdet er der ingen ændringer.

Oversigter over forvaltningens indstillinger til sagsbehandlingsfrister og begrundelser for samme er vedlagt som bilag til sagen. Ændringer i forhold til sagsbehandlingsfrister 2022 er markeret med rødt.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Efter byrådets behandling af sagen offentliggøres fristerne på kommunens hjemmeside og der sendes orientering til Ankestyrelsen om, at sagsbehandlingsfristerne nu er opdateret.

Bilag

Udviklingsrådets sagsbehandlingstider

Beskæftigelsesrådets sagsbehandlingstider

Børne- og familierådets sagsbehandlingstider

Omsorgsrådets sagsbehandlingstider

Børneområdet sagsbehandlingstider

Sundheds- idræts og kulturområdets sagsbehandlingstider

Miljø- og teknikrådets sagsbehandlingstider

Punkt 108: Lukket: Lukket punkt: Salg af fast ejendom

82.02.00-Ø54-11-20

Punkt 109: Anmodning fra Daniel Madie, Konservative, vedr. Storegade 5

00.01.00-G01-227-24

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Udvalget besluttede at behandlingen sættes i bero og afventer proces med bevaringsudvalget og lokalplan for midtbyen.

Sagsfremstilling

Daniel Madie, Konservative, har i mail af d. 14. august 2024 anmodet om følgende:

"Som I sikkert ved, så har Lars (Zwei Grosse) og efterfølgende tv2 søgt aktindsigt. Jeg fik det at vide i går eftermiddags da Mads Otte ringede til mig. På baggrund af det han siger til mig, bliver jeg nød til at rejse sagen igen på førstkommende EPU til almindelig drøftelse og fremlæggelse fra forvaltningen."

Punkt 110: Anmodning fra Anders Henrik Jensen vedr. Krstrupvej 44

00.01.00-G01-229-24

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget.

1. at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Anders Henrik Jensen har ved mail d. 20 august 2024 fremsendt følgende:

"Jeg vil gerne have denne sag politisk behandlet på Erhvervs- og plan udvalgsmøde 4/9.

Hej

Jeg skriver til jer, da jeg har et stort ønske, om at det svar, sælger og jeg har fået, af det drømmehus, jeg rigtig gerne vil overtage, kan ændres

Sags nr. 02.00.00-P19-2203-23

Jeg har været selvstændig frisør i 18 år, og har nu drømmen om samle min privatbolig sammen med erhverv. Jeg har søgt efter bolig i flere år, og det er virkelig svært, og finde et hus, hvor det kan lade sig gøre. Og det kan det på Krstrupvej 44

Der står jeg må have liberalt erhverv, men ikke personale. Dette håber jeg meget at jeg kan få dispensation til. (Der er andre erhverv på vejen fx. en tandlæge lige overfor)

Jeg har en udlært assistent og 2 elever. Eleverne er skiftevis på skole.

Udenoms arealer og facade bliver ikke lavet om. Det vil ikke være til scene for omgivelserne. Parkering for kunder kan være på grunden. Det look huset har nu, sådan vil det forblive.

På en travl dag, hvis alle kunder er kørende, vil det give 12 biler ex udover den trafik der er på vejen i forvejen på en hel dag.

Det er tid for mig nu, og gøre noget nytænkende og anderledes, og jeg vil gerne blive i Randers kommune.

Det og skabe et anderledes frisør univers med ro afslapning i hjemmelige omgivelser kræver et smukt hus og ikke et butikslokale ?

Artikel i Erhvervplus

<https://erhvervplus.dk/handel-og-service/frisoer-er-havnet-i-et-svaert-dilemma-kan-det-passe-at-jeg-skal-vaelge-mellem-mine-frisoerelever-og-min-egen-ivaerksaetterdroem>

Håber mit skriv kan hjælpe mig til min drøm går i opfyldelse "

Forvaltningen har udarbejdet vedhæftede notat vedr. sagen.

Bilag

Notat_Krstrupvej 44

Punkt 111: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.