

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 02-05-2024

Mødedato Torsdag d. 02. maj 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
Drøftelse af erhvervs- og planudvalgets budget 2025-2028.....	4
Orientering om Årsrapport 2023 for den boligsociale helhedsplan i Randers.....	8
Kommuneplan 2025 - igangsætning af revision.....	10
Principper for ændring af kommuneplan i Stevnstrup.....	11
Overtagelse af Kongensgade 6 og 8 fra DLG.....	13
Gensidig orientering.....	17

Punkt 53: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 54: Drøftelse af erhvervs- og planudvalgets budget 2025-2028

00.30.00-S55-1-24

Resume

Som en del af budgetprocessen gives en orientering om udvalgets budget, herunder bevillinger der udløber i budgetperioden 2025-2028.

*Fagudvalgene har mulighed for at komme med forslag og eventuelle omprioriteringer til budget 2025-2028, ligesom udvalget har mulighed for at komme med ideer eller input til udmøntning af effektiviserings-/besparelseskra-
vet på udvalgets område. På den baggrund foreslås en drøftelse med henblik på endelige behandling af udvalgets eventuelle forslag, input og omprioriteringer på næste udvalgsmøde.*

Budgetforslag til udvidelser, herunder ønsker om videreførelse af bevillinger der udløber, bør som udgangspunkt ledsages af forslag til finansiering indenfor eget udvalgsområde.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen om udvalgets budget 2025-2028 tages til efterretning
2. at udvalget drøfter forslag, input og eventuelle omprioriteringer til budget 2025-2028 med henblik på beslutning på næste møde

Beslutning

1. at taget til efterretning.
2. at drøftet.

Sagsfremstilling

Udvalgets budget

Drift

Tabellen nedenfor viser det samlede driftsbudget for erhvervs- og planudvalgets bevillingsområde. Som det fremgår, udgør oprindeligt budget 16,9 mio. kr. i 2024. Endvidere vises budgettet i overslagsårene 2025-2028. Nedenfor tabellen redegøres for ændringer i budgettet i budgetperioden.

	2024	2025	2026	2027	2028
(1-000 kr. - 2024 priser)	Oprindelig budget	Budgetoverslag	Budgetoverslag	Budgetoverslag	Budgetoverslag
Erhvervs- og planudvalget	16.915	17.407	16.673	16.673	16.673
Erhvervsudvikling	11.180	10.859	10.875	10.875	10.875
Projekter	351	401	351	351	351
Operatør bevillinger	8.947	8.947	8.797	8.797	8.797
Business Region Aarhus, medlemskab	811	811	811	811	811
Julebelysning, Randers City Forening	769	769	769	769	769
Familiehuset	150	150			
Midtjysk EU-kontor i Bruxelles	406	406	406	406	406
Tværkommunale Erhvervshuse	3.143	3.143	3.143	3.143	3.143
Erhverv Randers	3.667	3.667	3.667	3.667	3.667
Puljer	1.883	1.511	1.728	1.728	1.728
Erhvervs- og udviklingspulje	1.883	1.511	1.728	1.728	1.728
Turisme	3.963	4.750	4.000	4.000	4.000
Operatør bevillinger	3.963	4.750	4.000	4.000	4.000
Naturpark Randers Fjord	648	675	675	675	675
Visit Aarhus	3.325	3.325	3.325	3.325	3.325
Turismeprojekt Ask Me	-9	750			
Byudvikling	1.772	1.799	1.799	1.799	1.799
Agenda 21	1.062	1.089	1.089	1.089	1.089
Driftssikring af boligbyggeri	710	710	710	710	710

Samlet set stiger budgettet med 0,5 mio. kr. fra 2024 til 2025 og falder så med 0,7 mio. kr. fra 2025 til 2026 og frem.

Det forøgede budget i 2025 under projekter skyldes, at der er i 2024, er givet en bevilling på 50.000 kr. om året i 2024 og 2025 til No. 17.

For operatørbevillingerne sker der et fald i budgettet fra 2025 til 2026 på 0,2 mio. kr., som følge af, at bevillingen til Familiehuset, som blev givet i budgetaftale 2024-2027, bortfalder.

Samlet set falder budgettet for Erhvervs- og udviklingspuljen med 0,4 mio. kr. fra 2024 til 2025 og stiger så med 0,2 mio. kr. til 2026 og frem.

Faldet fra 2024 til 2025 skyldes dels, at der er indarbejdet en rammereduktion på 60.000 kr. fra 2025 og frem som følge af udmøntningen af effektiviserings- og besparelseskataloget, der blev vedtaget med budget 2023-2026 og dels, at det med budgetaftale 2024-2027 blev besluttet, at Erhvervs- og udviklingspuljen bidrager med 0,3 mio. kr. til finansiering af ReThinker Randers i 2025. Stigningen fra 2025 til 2026 skyldes, at bidraget til finansiering af ReThinker Randers bortfalder. En stigning som dog delvist opvejes af en rammereduktion på 80.000 kr. fra 2026 og frem som følge af udmøntningen af effektiviserings- og besparelseskataloget, der blev vedtaget med budget 2023-2026.

Erhvervs- og planudvalget besluttede den 27. oktober 2022 at forlænge medlemskabet af Den Vestdanske Filmpulje med yderligere to år, så det løber til og med 2025. Medlemskabet på 0,2 mio. kr. årligt finansieres i 2024 og 2025 af Erhvervs- og udviklingspuljen.

Budgettet til Naturpark Randers Fjord stiger med 27.000 kr. fra 2024 til 2025 som følge af budgetoverførsel fra bevillingsområdet Kultur og fritid til administration af kystens og fjordens dag.

Udviklingsudvalget besluttede den 21. maj 2021 at yde tilskud til Turismeprojekt Ask Me til og med 2023. Tilskuddet var finansieret af Erhvervs- og udviklingspuljen. I budgetaftale 2024-2027 blev det besluttet at afsætte 0,8 mio. kr. til ReThinker Randers i 2025. Af de 0,8 mio. kr. finansieres de 0,3 mio. kr. af Erhvervs- og udviklingspuljen.

For Agenda 21 bortfalder fortsat reduktion for brug af konsulenttydelser på 25.000 kr. i 2025, som blev vedtaget med budgetaftale 2023-2026.

Skattefinansieret anlæg

Tabellen nedenfor viser budgettet for skattefinansierede anlæg under erhvervs- og planudvalget med budget i perioden 2024- 2027. Nedenfor tabellen redegøres for ændringer i budgettet i budgetperioden.

Erhvervs- og planudvalget (1.000 kr. - 2024 priser)	U/I	2024 Oprindeligt budget	2025 Rådighedsbeløb	2026 Rådighedsbeløb	2027 Rådighedsbeløb
Skattefinansieret anlæg		15.427	15.930	14.080	14.077
Flodbyen Randers, ramme	U	1.501	10.804	10.804	10.804
Flodbyen, konsulentbistand	U	1.250	1.250	1.250	1.250
Flodbyen, markedsføring, salg, udbud mv.	U	250	250	250	250
Flodbyen, programsekretariat/frikøb UMT	U	2.806	1.776	1.776	1.773
Flodlejet	U	270			
Justesens Plæne, Klimabåndet	U	7.500			
Midtbystrategi	U	1.850	1850		

De 6 projekter vedrørende Flodbyen skal ses i sammenhæng. De 5 projekter vedrørende henholdsvis konsulentbistand, markedsføring mv., programsekretariat mv., Flodlejet og Justesens Plæne er således udmøntet fra rammen, ligesom der også er udmøntet midler til andre projekter. De afsatte midler udgør 13,6 mio. kr. i 2024, 14,0 mio. kr. i 2024 og 14,1 mio. kr. i 2026 og frem.

I budgetaftale 2024-2027 blev der afsat 2 mio. kr. årligt i 2024 og 2025 til en fortsat indsats i midtbyen i 2024 og 2025. I samme budgetaftale blev det også besluttet, at bevillingen på 0,2 mio. kr. til Familiehuset i 2024 og 2025 skal finansieres af midlerne afsat til Midtbystrategien.

Jordforsyning

Forvaltningen udarbejder forslag til budget 2025-2028 for jordforsyning, som indarbejdes i basisbudgettet for 2025-2028. Budgettet omfatter byggemodning samt køb og salg af jord til bolig- og erhvervsformål. Ifølge kommunens økonomistyringsregler skal budgettet til jordforsyning "hvile i sig selv".

Byrådet har besluttet en jordforsynings- og grundstrategi (BY 14/11-2022, pkt. 434), som danner baggrund for prioriteringen af opkøb, ligesom byrådet den 18. marts 2024 godkendte strategi for erhvervslokalisering, der bl.a. sætter retning for opkøb og udvikling af erhvervsarealer.

Forvaltningen fremlægger årligt en prioriteringssag til politisk niveau, som indeholder en status på det tidligere års udvikling vedrørende køb og salg af jord og fast ejendom herunder forberedelse af arealer til salg (byggemodning). Den seneste sag er behandlet i erhvervs- og planudvalget den 11. april 2024.

Budgetforslag og omprioriteringer

Erhvervs- og planudvalget har mulighed for at komme med forslag til udvidelser, som udvalget ønsker skal indgå i de politiske forhandlinger om budget 2025-2028 samt omprioritere indenfor egne bevillingsområder.

Endvidere skal udvalget tage stilling til, hvad udvalget foreslår, der skal ske med bevillinger, der udløber i budgetperioden 2025-2028.

Udgangspunktet for drøftelserne er, at nye forslag om udvidelser bør ledsages af forslag til finansiering indenfor eget udvalgsområde. Det samme gælder bevillinger, der udløber men foreslås forlænget.

Udmøntning af effektiviserings-/besparelseskra

Forvaltningen skal som en del af budgetmaterialet udarbejde et katalog med forslag til konkret udmøntning af effektiviserings-/besparelseskraet for 2027 og 2028 og frem.

Udvalget har mulighed for at komme med eventuelle ideer eller input i forhold til det videre arbejde med udarbejdelse af forslag, der konkret kan udmønte effektiviserings-/besparelseskraet på udvalgets område.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Eventuelle forslag til udvidelser bør som udgangspunkt ledsages af forslag til finansiering indenfor eget udvalgsområde. Det samme gælder bevillinger der udløber, men foreslås forlænget.

I tilfælde af økonomisk ubalance på et givent område forudsættes, at udvalget drøfter tiltag til sikring af budgetbalance.

Forslag til finansiering af udvalgets eventuelle forslag til udvidelser og omprioritering samt sikring af budgetbalance vil indgå i forbindelse med udvalgets endelige behandling på næste udvalgs møde. Udvalgets endelige budgetønsker vil indgå i de politiske forhandlinger om budget 2025-2028.

Bilag

Drøftelse af budget_Oplæg_EPU_02.05.24

Punkt 55: Orientering om Årsrapport 2023 for den boligsociale helhedsplan i Randers

03.30.05-P16-1-20

Resume

Sagen orienterer om årsrapporten for 2023 for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25. Årsrapporten giver et indblik i de boligsociale aktiviteter i fem almene boligområder. Aktiviteterne udføres i et tæt og velfungerende samarbejde mellem Bysekretariatet og kommunale aktører - eksempelvis lokale skoler, daginstitutioner og ungdomsskolen. Rundt om helhedsplanen arbejder bestyrelsen desuden med en række strategiske indsatser, der skal udvikle og løfte Randers Nordby.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget, beskæftigelsesudvalget, skole- og uddannelsesudvalget, socialudvalget, sundheds-, idræts- og kulturudvalget, erhvervs- og planudvalget samt børne- og familieudvalget,

1. at årsrapporten for Den Boligsociale Helhedsplan Randers 2021-25 tages til efterretning.

Beslutning fra Børne og familieudvalget, 30 april 2024 pkt. 46.

1. Taget til efterretning

Pernille Heibøll Sørensen deltog som stedfortræder for Kasper Fuhr Christensen.

Beslutning fra Sundheds- idræts- og kulturudvalget, 1 maj 2024 pkt. 62.

- Taget til efterretning

Lars Søgaard havde forfald til mødet, i stedet deltog Anders Henrik Jensen.

Beslutning fra Socialudvalget, 2 maj 2024 pkt. 69

1. taget til efterretning.

Beslutning fra erhvervs- og planudvalget, 2 maj 2024 pkt. 55

indstilles taget til efterretning

Beslutning fra Skole- og uddannelsesudvalget, 6. maj 2024 Pkt. 50

Taget til efterretning

Beslutning fra Beskæftigelsesudvalget d. 7. maj 2024 pkt. 54.

- 1.at taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 godkendte den 20. marts årsrapporten for den boligsociale helhedsplan for 2023. Årsrapporten giver et indblik i det boligsociale arbejde, der drives af Bysekretariatets boligsociale team i samarbejde med blandt andre lokale skoler, daginstitutioner, sundhedsplejen, ungdomsskolen, PPR, UU og Randers Bibliotek. Aktiviteterne i den boligsociale helhedsplan er primært målrettet børn, unge og deres familier i fem større almene boligområder i Randers - Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken, Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området og Vangdalen.

Årsrapporten beretter, at aktiviteterne er i god fremdrift og at samarbejdet mellem de mange aktører fungerer godt. I skemaet nedenfor gives et overblik over indsatsområderne og de mange aktiviteter, der indgår herunder, samt ophængen til de politiske fagudvalg.

Helhedsplanen indsatsområder	Aktiviteter	Fagudvalg/organisation
Uddannelse og livschancer	Sprogindsats i dagtilbud	Børne- og familieudvalget

	NPU	Børne- og familieudvalget
	Familieorienteret uddannelsesvejledning	Skole- og uddannelsesudvalget
	Fremmøde i skolerne	Skole- og uddannelsesudvalget
	Milife	Skole- og uddannelsesudvalget
	Familiekurser (Familiedage i daginstitutioner)	Børne- og familieudvalget
	Familiekurser (Sundhedssamtaler for familier)	Sundheds-, idræts- og kulturudvalget
	Familiekurser (Trivselsforløb for familier)	Boligorganisationerne
Beskæftigelse	Job og uddannelse	Beskæftigelsesudvalget
Kriminalitetsforebyggelse	Unge i fritids- og foreningsliv (Brandkadet)	Skole- og uddannelsesudvalget
	Unge i fritids- og foreningsliv (Opsøgende gadeplansarbejde)	Børne- og familieudvalget
	Unge i fritids- og foreningsliv (Lommepengejob)	Boligorganisationerne
	Unge i fritids- og foreningsliv (Brobygnings til foreningslivet)	Sundheds-, idræts- og kulturudvalget
	Unge i fritids- og foreningsliv (Fritidsaktiviteter i boligområderne)	Sundheds-, idræts- og kulturudvalget
Sammenhængskraft og medborgerskab	Forebyggelse af udsættelser	Beskæftigelsesudvalget

Ud over de ovenfor nævnte aktiviteter fik den boligsociale helhedsplan i 2023 en udvidet bevilling fra Landsbyggefonden, med henblik på samarbejdet omkring den sociale effektivisering "En ny start for flere", der er en styrket beskæftigelsesindsats for 80 borgere i helhedsplanens boligområder.

Rundt om helhedsplanen arbejder bestyrelsen med flere strategiske indsatser, der skal løfte og udvikle boligområderne i Randers Nordby - og 2023 blev året, hvor der for alvor kom skub i udviklingen i den nordlige del af Randers. Byrådet fik den 29. april en status på de strategiske indsatser, der ligeledes er omtalt i årsrapporten.

Årsrapporten samt Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 er vedhæftet sagen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bysekretariatet_årsrapport_2023_enkelt3.pdf

Punkt 56: Kommuneplan 2025 - igangsætning af revision

01.02.03-P15-19-21

Resume

Arbejdet med Kommuneplan 2025 sættes i gang. Kommuneplanrevisionen arbejder primært ud fra de beslutninger, der er truffet i forbindelse med Planstrategi 2022, herunder politiske ønsker samt nødvendige og hensigtsmæssige opdateringer.

Kommuneplan 2025 forventes vedtaget i indeværende byrådsperiode. Udvalgte temaer fremlægges for erhvervs- og planudvalget i processen, hvor forslaget udarbejdes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. At revisionen af kommuneplanen igangsættes med de beskrevne temaer.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Revisionen af kommuneplanen sættes nu i gang. Kommuneplanen er byrådets samlede plan for den fysiske udvikling. For hver kommune skal der foreligge en kommuneplan for en periode på 12 år, der fastlægger de overordnede mål og retningslinjer. Kommuneplanen revideres helt eller delvist hvert fjerde år.

Med Planstrategi 2022 er det besluttet, at der udarbejdes en fuld revision, så der er mulighed for at opdatere de retningslinjer og udpegninger, der måtte påvirkes af andre ændringer.

Det er med planstrategien besluttet hvilke temaer, der skal fokuseres på i revisionen. Ud over de valgte temaer indarbejdes også to politisk igangsatte kommuneplantillæg; detailhandelsanalysen og strategien for erhvervslokalisering. Som følge af et skærpet statsligt fokus er der også et behov for at revidere temaet for landskab.

Den politiske forankring skabes ved at udvalgte temaer fremlægges for erhvervs- og planudvalget. Der er som udgangspunkt lagt op til tre møder. To afholdes i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslaget og et efter offentlighedsfasen. Det sidste skal sætte retningen for behandlingen af høringssvar. Der arbejdes med følgende større temaer:

- Detailhandel
- Erhvervslokalisering
- Skovrejsning
- Lavbund
- Gennemgang af boligrammer / rammer
- Sommerhusområde / turisme
- Landskab

Tidsperspektiv

Revisionen vil primært finde sted i løbet af år 2024 og primo 2025 med en offentlighedsfase på 8 uger medio 2025. Kommuneplanen forventes vedtaget ultimo 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 57: Principper for ændring af kommuneplan i Stevnstrup

01.11.00-Ø36-2-21

Resume

Landdistriktsudvalget har vedtaget Strukturplan for Stevnstrup.

I strukturplanen anbefales det at arbejde videre med generelle vækstretninger for nye boligudlæg samt to nye konkrete rekreative rammer. Derudover tilpasses byens fremtidige vækstretninger. Realisering af strukturplanen forudsætter ændringer i kommuneplanen og efterfølgende lokalplanlægning.

Med sagen skal der tages stilling til, hvordan strukturplanen skal indarbejdes i Kommuneplan 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringsvar godkendes.
2. at strukturplanens principper for udlæg af nye bolig- og rekreative områder indarbejdes i forbindelse med kommuneplan 2025 på baggrund af en landskabsanalyse.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 10. august 2023 igangsat planlægning for byudvikling i Stevnstrup. Der har været afholdt en fordebat for kommuneplanen parallelt med høring af Forslag til strukturplan for Stevnstrup. Der blev også afholdt et borgermøde i perioden. Der er indkommet 48 høringsvar. Se bilag 1.

Den 18. april 2024 vedtog landdistriktsudvalget Strukturplan for Stevnstrup. Strukturplanen er i bilag 3.

Strukturplanens hovedgreb er at; skabe en samlet by med attraktive boligområder, understøtte landskabets udformning, sikre eksisterende rekreative områder og supplere med arealer til skovrejsning, bidrage med mere nærhed til naturen og opretholde byens gode servicefunktioner og muligheder herfor.

Strukturplanen indeholder en kortlægning og analyse af Stevnstrups fysiske forhold og udviklingsmuligheder.

Med afsæt i borgernes forslag til byudvikling og forvaltningens faglige vurderinger blev der udpeget 14 områder, som er analyseret nærmere. Analysen tager afsæt i landskabet, demografi og bindinger i Stevnstrup. I arbejdet med strukturplanen er trafikken analyseret af eksterne eksperter.

Den bindende fysiske udmøntning af strukturplanen sker i kommuneplanen.

Fordebat

Planforslaget og fordebat til kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra den 16. august 2023 til den 13. september 2023.

Borgermøde

Der har i forbindelse med den offentlige høring været afholdt et borgermøde den 30. august 2023 i Stevnstrup Forsamlingshus.

Høringssvar

Der er kommet 48 høringsvar. Høringsvarene er samlet i bilag 1. Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringsvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Høringsvarene omhandler:

- Scenarie C - Boligområder mellem Grenstenvej og Stavnagervej
- Trafikale forhold
- Stier
- Institutioner og services
- Byudvikling generelt
- Scenarie B - Boligområder mellem Randersvej og Munkholmskolen samt ny indfaldsvej.
- Proces

Forhold til kommuneplanen og videre proces

Der peges i strukturplanen på, at der bør arbejdes videre med:

- Aflysning af to eksisterende boligrammer nordvest for byen
- Eksisterende udpegninger til fremtidig byvækst udtages
- Vækstretning til nye boligområder mellem Grenstenvej og Stavnagervej
- Nyt rekreativt område nord for Munkholmskolen for at sikre eksisterende rekreativt område
- Nyt rekreativt område syd for Børnehuset Gudenådal til sports- og idrætsanlæg med tilhørende faciliteter.

Vækstretningen mod syd ved bl.a. Grenstensvej er i kommuneplanen udpeget med særlige landskabelige interesser. Fremfor at foretage en lokal konkret vurdering af landskabet forslår forvaltningen, at der i forbindelse med kommuneplan 2025, udarbejdes en landskabsanalyse. Denne har til formål at kvalificere den eksisterende landskabskortlægning. Med udgangspunkt i landskabsanalysen vil forvaltningen vurdere, hvordan nye boligudlæg konkret kan og bør placeres i forhold til landskabet. Dette fremlægges i forslag til kommuneplan 2025.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar med tilhørende bilag

Bilag 2 - Høringsnotat med resumé og forvaltningens bemærkninger til høringssvarene

Bilag 3 - Forslag til ændringer til Forslag til Strukturplan

Strukturplan_Stevnstrup

Strukturplan,Stevstrup_Oplæg_EPU_02.05.24

Punkt 58: Overtagelse af Kongensgade 6 og 8 fra DLG

01.00.05-P00-1-24

Resume

De to DLG-bygninger beliggende Kongensgade 6 og 8, 8900 Randers C. (nordhavnen) er bevaringsværdige. Det er i udviklingsplanen for Flodbyen beskrevet, at det frem mod 2026 skal afklares, om den ene eller begge bygninger kan bevares som en del af den nye bydel.

DLG har ansøgt om lov til at nedrive silopakhuset beliggende Kongensgade 6, da bygningen har stået tom i en årrække.

Forvaltningen har indgået en betinget aftale med DLG, hvor Randers Kommune kan overtage de to bygninger samt modtage kontant kompensation på 2,0 mio. kr. for de medfølgende forpligtelser, som påhviler bygningerne. Det kan f.eks. være nedrivning.

Fremtidige anvendelser eller nedrivning vil have betydning for de fremtidige indtægter i Flodbyen Randers P/S og for værdiansættelsen af etape 2, når denne skal indskydes i arealudviklingsselskabet. Randers Kommune ejer 49 % af Flodbyen Randers P/S.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget

1. at aftalen med DLG om overtagelse af Kongensgade 6 og 8 på de beskrevne vilkår godkendes.
2. at der til kompensationsindtægten afsættes et rådighedsbeløb på 1,0 mio. kr. i 2024 og 1,0 mio. kr. i 2028
3. at der til leje- og vedligeholdelsesudgifterne afsættes et årligt rådighedsbeløb på 50.000 kr. i årene 2024-2027
4. at der gives anlægsbevilling til kompensationsindtægten på 2,0 mio. kr. og til lejeudgifterne på 0,2 mio. kr., svarende til de afsatte rådighedsbeløb
5. at der afsættes et rådighedsbeløb på 1,8 mio. kr. i 2028, som reserveres til hel eller delvis nedrivning eller omdannelse af Kongensgade 6 og/eller Kongensgade 8

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

De to DLG-bygninger beliggende Kongensgade 6 og 8, 8900 Randers C. (nordhavnen) er udpeget som bevaringsværdige. Det er i udviklingsplanen beskrevet, at det frem mod 2026 skal afklares, om den ene eller begge bygninger kan bevares som en del af den nye bydel.

DLG (og Randers Havn som grundejer) har tidligere end forventet ansøgt om lov til at nedrive silopakhuset beliggende Kongensgade 6, da bygningen har stået tom i en årrække. DLG ønsker at nedrive bygningen hurtigst muligt. DLG oplyser endvidere, at de påtænker at anvende bygningen Kongensgade 8 (pakhus og fabrik) indtil udgangen af 2027. Dette kræver nedrivningstilladelse. Det fremgår af lejeaftalerne med Randers Havn, at bygningerne skal være fjernet, når areallejeaftalerne ophører.

DLG's øvrige bygninger i området (siloe, pakhuse, administrationsbygninger), som ikke er udpeget til bevaring, planlægges nedrevet forud for aflevering af det samlede areal i nordhavnen til Randers Havn den 1. oktober 2028. Der er indgået aftale om, at Randers Kommune herefter køber arealet af Randers Havn og indskyder det i arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S.

For at få bedre tid til at afklare bygningernes potentiale har forvaltningen indgået en aftale med DLG. Randers Kommune kan overtage de to bygninger samt modtage kontant kompensation på 2,0 mio. kr. for de

medfølgende mulige forpligtelser (nedrivning). Aftalen er betinget af byrådets vedtagelse og vedlagt som bilag 1.

Alternativet til den beskrevne model er at behandle DLG's nedrivningsanmodning efter vanlig procedure. Hvis der gives tilladelse til nedrivning, nedrives Kongensgade 6 snarest muligt. Hvis der ikke gives tilladelse til nedrivning, skal der udarbejdes en bevarende lokalplan. Derved bevares bygningen, og den overgår til Randers Kommune i 2028 uden kompensation. Det samme vil gøre sig gældende for Kongensgade 8, når DLG senere søger om nedrivningstilladelse for denne bygning.

Bevaringsudvalgets anbefaling fra 2018

Bevaringsudvalget har i 2018 forud for Randers Kommunes udarbejdelse af udviklingsplanen for Flodbyen udtalt sig om hvilken bygningsarv på Randers Havn, der bør bevares. Udtalelsen tager udgangspunkt i forvaltningens rapport "Kulturspor på Randers Havn" fra 2012.

Bevaringsudvalget anbefalede

- at genkendeligheden på havnen og fortællingen om landbrugets rolle på havnen er vigtige elementer at bevare og få belyst i en kommende udviklingsplan.
- at fire konkrete bygninger (Kulholmsvej 2, Kulholmsvej 4, Kongensgade 6 og Kongensgade 8) bør søges bevaret.

Bygningernes bevaringsværdi og tilstand

Såfremt Randers Kommune ikke overtager bygningerne, skal ansøgningen om nedrivning behandles.

Kongensgade 6 og Kongensgade 8 er i forlængelse af DLG's og Randers Havns ansøgning om nedrivningstilladelse undersøgt for bevaringsværdier med en tilhørende potentialeafklaring. Se rapport i bilag 2. Begge ejendomme udpeges som bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 4.

I vurderingen af bevaringsværdier er bygningernes kulturhistoriske, bygningsmiljømæssige og arkitektoniske værdier fremhævet. Siloernes samlede bevaringsværdi knytter sig til deres arkitektoniske bearbejdning, deres kulturhistorie og deres betydning for bygningsmiljøet på kornkajen. Bygningernes nyere tilføjelser og ændringer, samt bygningernes tilstand trækker ned i vurderingen.

Det er på nuværende tidspunkt ikke undersøgt, om potentialerne for anden anvendelse af bygningerne kan realiseres, herunder muligheden for kommunale anvendelser, investorinteresse samt hvilken økonomiske forudsætninger en transformation af bygningen vil have for bygherre.

Den umiddelbare tilstand af bygningerne

Forvaltningen har derudover fået udarbejdet en teknisk gennemgang af bygningernes tilstand og et forslag til, hvordan tilstanden kan belyses gennem yderligere undersøgelser. Denne rapport kan ses i bilag 3. Rapporten foreslår, at der f.eks. kan foretages mere dybdegående undersøgelser for bygningens pælefundering, betonens tilstand og armeringstæthed, samt stikprøver for at afdække om bygningen indeholder miljøfarlige stoffer.

Forvaltningens anbefaling og vurdering

Forvaltningen anbefaler, at der via overtagelse af de to bygninger, jf. beslutningspunkterne i denne sag, efterfølgende igangsættes en proces for afklaring af, om bygningerne skal bevares, hvilken anvendelse de i givet fald kan få samt finansieringen heraf.

Her vil det være relevant at lægge vægt på, at de to bygninger er identitetsskabende for Kornkajens bygningsmiljø og dennes historie, og at en eventuel bevaring af industriarven vil synliggøre landbrugets rolle på havnen. Dette skal afstemmes med, hvad det nye bykvarter har af funktionsbehov og værdien af at bevare et kulturmiljø.

Når undersøgelserne er tilvejebragt, skal byrådet træffe beslutning om evt. bevaring og/eller transformation ud fra beskrivelsen af mulige anvendelser og vurderingen af økonomisk bæredygtighed i de foreslåede løsninger.

Udviklingsplanen for Flodbyen

Det fremgår af udviklingsplanen for Flodbyen, at forvaltningen frem mod 2026 skal undersøge, om de to bygninger Kongensgade 6 og Kongensgade 8 kan bevares eller transformeres til en relevant anvendelse. Det er beskrevet i de politisk vedtagne kvalitetskrav for Flodbyen, at bygningerne foreslås bevaret, hvis det kan sandsynliggøres, at der kan laves en rentabel omdannelse til boligformål, når området konverteres til nyt fortættet boligkvarter. Økonomien bag udviklingsplanen er baseret på, at de pågældende bygninger nedrives på nuværende lejers regning og erstattes af nyt byggeri.

Økonomi

Ved at indgå aftale om at overtage de to DLG-bygninger nu vil Randers Kommune få længere tid til at beslutte, om den ene eller begge bygninger skal bevares. De økonomiske konsekvenser ved eventuel bevarelse kan ikke opgøres endeligt endnu, men med overtagelsen af bygningerne (samt kontant kompensation herfor) opnås mulighed for at vælge bevarelse/nedrivning på et senere tidspunkt under inddragelse af de økonomiske konsekvenser.

Nedrivningsfirmaet P. Olesen har for DLG (marts 2024) tilbudt at nedrive de to bygninger til det niveau, som er aftalt i areallejeaftalen med Randers Havn, for ca. 2,9 mio. kr. Dette dækker over en udgift på ca. 1,2 mio. kr. for Kongensgade 6 og 1,7 mio. kr. for Kongensgade 8.

I den betingede aftale mellem Randers Kommune og DLG er det beskrevet, at Randers Kommune kan overtage de to bygninger hhv. 1. juni 2024 (Kongensgade 6) og 1. oktober 2028 (Kongensgade 8) og modtage en kompensation på i alt 2,0 mio. kr. herfor. DLG accepterer samtidig, at deres areallejemål nord for Toldbodgade (hvor bygningen "Land og Fritid" i dag er placeret) ophører i 2028, selvom uopsigelsesperioden i den nuværende lejekontrakt løber til 2034. Det vil betyde, at arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S får adgang til at udvikle dette areal seks år tidligere end forudsat, og at der kan ske en samlet udvikling af arealerne nord for Toldbodgade.

Kompensationen på 2,0 mio. kr. til Randers Kommune vil kunne dække nedrivning af bygningerne (delvist) eller indgå som finansiering til transformation/omdannelse/aktivering af bygningerne, hvis de beslutes bevaret. Kompensationen vil også skulle dække leje af arealet, hvor Kongensgade 6 er placeret, indtil Randers Kommune overtager arealerne i slutningen af 2028. Udgiften hertil udgør i alt ca. 200.000 kr., hvoraf sidstnævnte løseligt er anslået til 50.000 kr.

Økonomiske konsekvenser ved at bevare bygningerne

I økonomimodellen bag udviklingsplanen (2020) og i det økonomiske grundlag for udbuddet vedr. etablering af arealudviklingsselskabet Flodbyen Randers P/S (2021) er forudsat følgende nettoindtægter fra salg af de to byggefeltet/sokkelgrunde, hvor DLG-bygningerne i dag er placeret:

- Kongensgade 6: 9,8 mio. kr.
- Kongensgade 8: 12,6 mio. kr.
- I alt: 22,4 mio. kr.

De nævnte salgsindtægter for arealudviklingsselskabet tager højde for de foreslåede parkeringsløsninger til byggeriet samt de forventede jordbundsforhold på stedet, som kræver pælefundering.

En senere beslutning om at bevare én eller begge bygninger kan altså betyde, at værdien af Flodbyens etape 2 (nordhavnen og arealer ved Toldbodgade) i værste fald reduceres med op til 9,8-22,4 mio. kr. Heri er dog ikke indregnet en eventuel positiv påvirkning på værdien af de omkringliggende byggefeltet som følge af bevaret kulturarv på nordhavnen, eller at der kan indgås aftale om at øge antallet af byggeretter andre steder i etape 2. Værdien af etape 2 vil blive vurderet endeligt, når arealerne i 2028 skal værdiansættes af eksterne rådgivere og indskydes i arealudviklingsselskabet.

Bilag

Behandling af sag vedr. overtagelse af DLG-bygninger på lukket dagsorden

SKIK-arkitekter SAVE Kongensgade 6 og 8

Reeholm & Bredahl - Indledende tilstandsvurdering Kongensgade 6 og 8

Betinget salgsaftale DLG-RK Kongensgade 6 og 8

Punkt 59: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.