

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 29-02-2024

Mødedato Torsdag d. 29. februar 2024 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om ændringer i Planloven.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 689 Boligområde ved Skovparken, Stevnstrup Nord.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 743, Serviceerhverv ved Oust Møllevej i Helsted.....	10
Endelig vedtagelse af Lokalplan 745 for Boliger ved Ahornvej i Øster Bjerregrav – Orientering om	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan 727 for boliger i Haslund og Tillæg 16 til Kommuneplan 2021.....	13
Endelig vedtagelse af Lokalplan 746 Boliger ved Dybdalvej, Assentoft.....	16
Forslag til bevarende lokalplan 749 for et område ved Landsbygaden 7 i Stevnstrup.....	18
Igangsætning af planlægning for forundersøgelse og helhedsplan for Hvidemølleområdet.....	20
Endelig vedtagelse af "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023".....	23
Endelig vedtagelse af Randers Kommunes Erhvervspolitik.....	25
Forslag fra Erik Bo Andersen, Østbroen, om finanseringsmuligheder for Klimabroen.....	26
Gensidig orientering.....	27

Punkt 21: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet forfald til mødet.

Punkt 22: Orientering om ændringer i Planloven

01.00.00-K04-1-23

Resume

Folketinget vedtog den 19. december 2023 en række ændringer i lov om planlægning. Ændringerne trådte i kraft den 1. januar 2024. Der gives med denne sag en kort orientering om de væsentligste ændringer, og disses betydning for forvaltningens praksis og muligheder.

Derudover indstilles det, at Randers Kommune fortsat kan anvende en forudgående offentlighed i forbindelse med større ændringer i kommuneplanen for at sikre, at gode ideer og forslag inddrages rettidigt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at der fortsat undtagelsesvis kan gøres brug af forudgående offentlighed i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen, som medfører større ændringer eller er af principiel karakter
2. at orienteringen i øvrigt tages til efterretning

Beslutning

At 1. Godkendt.

At 2. Taget til efterretning

Sagsfremstilling

Plan- og Landdistriktsstyrelsen udsendte den 17. maj 2023 en høring om ændring af lov om planlægning (Planloven), og en række andre love i tilknytning dertil. Lovforslaget var udarbejdet med bidrag fra Miljøministeriet, Social-, Bolig- og Ældreministeriet, Justitsministeriet og Erhvervsministeriet. Lovforslaget var en opfølgning på evalueringen af Planloven.

Lovændringen blev endelig vedtaget den 19. december 2023 og trådte i kraft den 1. januar 2024. Lovforslaget og de nu vedtagne ændringer er bygget omkring en række temaer:

- Byudvikling
- Ungdomsboliger til studerende
- Nye udviklingsmuligheder på landet, de små øer og ved kysterne
- Bedre mobildækning i hele landet
- Forenkling, administrative lettelser og andre justeringer, heriblandt at kravet om forudgående offentlighed, hvor der indhentes idéer og forslag (fordebat) i forbindelse med større ændringer i kommuneplanen ophæves

De vedtagne ændringer, som får betydning for den fysiske planlægning i Randers kommune, gennemgås kortfattet i nedenstående.

Byudvikling

Der er fremadrettet nye muligheder for at sikre bynatur ved at indskrive konkrete procenter i kommuneplanerne. Dette forventes implementeret i forbindelse med Kommuneplan 2025

Der er indført nye regler om lokalplanlægning for parkeringsforhold, herunder at et antal pladser reserveres til biler ført på alternative drivmidler.

Der er mulighed for at planlægge for anlæg til sikring mod oversvømmelse eller erosion (afværgeforanstaltninger), der ligger uden for et lokalplanområde, og samtidig stille krav om etablering deraf i forhold til ibrugtagning. Det kan ofte være økonomisk og praktisk mest fordelagtigt at placere disse anlæg uden for lokalplanens afgrænsning.

Loven giver nye muligheder for planlægning for vandområder ved havne, da planlovens tidligere regler som udgangspunkt kun gælder for landarealer. Det vil sige, at kommunerne nu har fået kompetencen til at lokalplanlægge for vandarealer inden for en havns dækkende værker, fx i forhold til at planlægge for husbåde i bynære havne, hvor der er behov for at sikre en sammenhængende planlægning for land- og vandarealer.

Reglerne om lokalplanlægning for isolering af ny boligbebyggelse mod støj er justeret. Det betyder bl.a., at der i transformationsområder udover boliger også kan planlægges for fx hoteller, kontorerhverv og lignende i første række mod støjkluder. En forudsætning herfor er, at det sikres, at grænseværdier for støj kan overholdes for bagvedliggende boliger og udendørs opholdsarealer i tilknytning hertil.

Ungdomsboliger til studerende

Kommunen får mulighed for at planlægge for private ungdomsboliger og samtidig kontrollere, at udlejning af private ungdomsboliger kun sker til studerende.

Nye udviklingsmuligheder

Dette punkt vedrører en lang række muligheder, hvor kun få har relevans for Randers kommune. En af de relevante muligheder er, at det bliver lettere at etablere glampingenheder i tilknytning til eksisterende veletablerede virksomheder med væsentlige besøgsaktiviteter. En anden er muligheden for at overføre hele landzonelandsbyer til byzone.

Bedre mobildækning i hele landet

Det foreslås at give kommunerne bedre mulighed for at meddele landzonetilladelse til opstilling af master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation med tilhørende anlæg. Dette er for at opnå bedre mobildækning i hele landet.

Forenkling, administrative lettelser og andre justeringer

Fremadrettet kan lokalplaner indeholde afgørelser om de fornødne dispensationer fra naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, som kommunen er myndighed for.

Bestemmelser om lokal Agenda 21, der er en strategi for, hvad der lokalt kan gøres for at bidrage til løsningen af de globale problemer, ophæves. Det skyldes, at det vurderes, at denne del nu er integreret i kommunernes planlægningspraksis. Tilsvarende fjernes kravet om forudgående offentlighed (fordebat) ved større ændringer af kommuneplanen, hvilket betyder, at der ikke længere er krav om gennemførelse af en fordebat, når der udarbejdes forslag til tillæg til kommuneplanen, som vil medføre væsentlige ændringer. Derved skal den første offentlighed i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen først ske, når der foreligger et gennemarbejdet forslag dertil.

Høringssvar fra Randers Kommune

Forvaltningen afgav høringssvar med vægt på at understøtte afbureaukratisering og hensyn til klima. Da høringen kun strakte sig over fem uger, var politisk behandling af høringssvaret ikke muligt.

Høringssvaret kan ses i bilag 1.

Fortsat brug af forudgående offentlighed

Ophævelsen af kravet om forudgående offentlighed ved større ændringer af kommuneplanen sker på baggrund af en vurdering fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. De vurderer, at tiltaget samlet set vil kunne forenkle og effektivisere det fortløbende arbejde med ændringer af kommuneplanen. Randers Kommune finder det positivt med afbureaukratiseringen.

Som beskrevet i Randers Kommunes høringssvar til forslaget til ændring af lov om planlægning, så vurderes det dog, at flere borgere efterlyser indsigt og indflydelse i deres nærområde. Samtidig er det erfaringen, at der kan indkomme væsentlige bemærkninger i forbindelse med den tidlige indhentning af idéer og forslag. Disse styrker den videre planlægning, ligesom mange indsigelser kan undgås, hvis borgerne og andre interessenter involveres tidligt.

Det er derfor forvaltningens anbefaling, at indhentning af ideer og forslag tidligt i processen undtagelsesvis skal kunne fastholdes, når Randers Kommune fremover udarbejder forslag til tillæg til kommuneplanen, som indeholder større ændringer eller er af principiel karakter. Det kan fx være ved planlægning for større vedvarende energianlæg i det åbne land, infrastrukturanlæg i byer eller omdannelse og etablering af nye bydele. Dette vil skabe bedre planlægning og sikre, at gode ideer og forslag indhentes tidligt med mulighed for indarbejdning i planlægning. Det vil samtidig reducere risikoen for misforståelser i høringssvar og sandsynligvis også i antallet af høringssvar, der skal behandles. Muligheden for i større og væsentlige sager at kunne bibeholde en foroffentlighed vil sikre balancen mellem demokratiske processer og afbureaukratisering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved sagen.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar til forslag om ændring af planloven

Planlovsændring_Oplæg_EPU_29.02.24

Punkt 23: Endelig vedtagelse af Lokalplan 689 Boligområde ved Skovparken, Stevnstrup Nord

01.02.05-P16-103-18

Resume

Den 30. oktober 2023 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 689 Boligområde ved Skovparken, Stevnstrup Nord. Lokalplansforslaget giver mulighed for at etablere åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt muliggør ekspropriation af arealer til vejadgang. Arealet er ejet af Randers Kommune.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 5 høringssvar, som ikke har givet anledning til ændringer. Vandmiljø Randers har behov for mere areal end forventet til vandhåndtering. Planen er tilrettet dette behov.

Med denne sag vedtages lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget samt økonomiudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at Forslag til Lokalplan 689 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden den offentlige bekendtgørelse af planen

Beslutning

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 29. februar 2024, pkt. 23:

Sagen udsat med bemærkning om, at der ved etablering af støjvold i forbindelse med byggemodning af arealet, udformes en støjvold, der bidrager til at reducere refleksion af støj retur mod Randersvej. Desuden ønskes mulighed for, at der udlægges et delområde til et stiforløb mod den eksisterende udstykning mod Snehvidevej.

Sagsfremstilling

Den 30. oktober 2023 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 689 Boligområde ved Skovparken, Stevnstrup Nord. Lokalplanen kan ses i bilag 1, hvor nye forslag til tekst er vist med rødt.

Forslaget til lokalplan udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (hhv. parcelhuse og gårdhavehuse) placeret i en åben struktur. Dette skaber luft mellem husene og udsigt for flest muligt på den skrånende grund. Herudover udlægger lokalplanen store fælles grønne opholdsarealer, stier, regnvandsbassin og støjvold mod Randersvej.

Området er disponeret med udgangspunkt i terrænet, kontakt til naturen, udsigten mod nord og vandhåndtering. Der tages udgangspunkt i landskabet og områdets karakter.

Lokalplanen disponerer bebyggelsen med parcelhusgrunde placeret på skråningen op mod det eksisterende boligområde ved Snehvidevej og gårdhavehuse på sokkelgrunde placeret på det flade område nærmest Fladbro Skov.

Parcelhusgrundene er relativt store, så boligerne kan placeres på det skrånende terræn, og samtidig giver flest muligt udsigt. De nye boliger skal placeres med afstand til de eksisterende boliger på Snehvidevej, så der fortsat er luft og udsigt ved den udstykning.

Gårdhavehusene placeres på sokkelgrunde i en åben struktur, der sikrer indkig til naturen og Fladbro Skov.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skovparken, der er forberedt til at skulle forlænges i forbindelse med denne udbygning. Området kobles ligeledes op på den offentlige hovedsti, der løber gennem Stevnstrup.

Det grønne fællesområde som Skovparken i dag ender i, er ejet af "Grundejerforeningen Bøgebakken 2-22, 42-68, 47-73 og Skovparken 1-15 og 2-14". En forudsætning for at realisere nærværende lokalplan er, at der kan opnås vejadgang fra Skovparken enten ved frivillig aftale om køb af areal eller ved ekspropriation. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der muliggør ekspropriation.

Lokalplanens bebyggelsesplan betyder, at området fremstår åbent og med attraktive indkig til natur og skov. Bebyggelsen er mindre tæt end det typisk ses i andre tilsvarende lokalplaner. Da arealet er kommunalt ejet, er der en tæt sammenhæng mellem bebyggelsens tæthed og indtjeningen ved grundsalg.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 5 høringssvar. Høringssvarene kan ses i bilag 2.

Høringssvarene omhandler

- Trafik
- Udsigt og hensyn til de eksisterende huse
- Skovbyggelinje
- Stier og afstand
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Strukturplan

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Høringssvarene medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse, da forslagene enten ikke har været mulige at tilgodese i lokalplanen, eller allerede er tilgodeset.

Vandmiljø Randers har behov for ændringer for at kunne håndtere vand i området. Forslaget til lokalplan tilpasses disse behov, hvilket betyder følgende ændringer i lokalplanen:

- Der etableres vejadgang og en stikvej ind til regnvandsbassinet inde fra stamvejen og ikke fra Randersvej, som vist i lokalplansforslaget.
- Der etableres en lav vold for at lede skybrudsvand fra vest udenom regnvandsbassinet og ud i grøften langs Randersvej.
- For få kunne køre rundt om bassinet, når det skal serviceres og renses, er der behov for mere areal. Dette påvirker storparcel 1, hvor et gårdhavehus udgår.
- Det bliver ikke nødvendigt at afgrave indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Herudover foreslår forvaltningen visse præciseringer med hensyn til terrænregulering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Forvaltningen skal bemærke, at der er tale om en lokalplan, hvor arealerne ikke bebygges tæt. Planen indeholder 25% fælles friarealer. Kravet i kommuneplanen er 10% for tæt-lav og 5% for parcelhuse. Parcelhusgrundene er desuden større end i andre udstykninger og bebyggelsesprocenten for parcelhuse er 20 % mod normalt 30 %.

Disse valg betyder, at der kan udstykkes færre grunde fra det samlede areal. Den oprindelige igangsætningssag indeholdt 44 parcelhusgrunde og 27 grunde til tæt-lav, mens det endelige forslag indeholder 38 parcelhusgrunde og 15 grunde til tæt-lav. Reduktionen er sket for at imødekomme ønsker om en mere åben plan med udsigt til skov og natur samt arealer til vandhåndtering.

Lokalplanområdet bliver derfor markant mere åbent og mindre bebygget end andre lignende lokalplaner. Dette betyder også, at kommunen som udvikler mister indtægten fra 6 parcelhusgrunde og 12 grunde til tæt-lav. Det er svært at anslå den samlede økonomiske konsekvens af dette, da prisen for den enkelte grund må forventes at være større i den foreslåede lokalplan end det oprindelige forslag på grund af den større åbenhed. Alt andet lige må det dog forventes, at de færre grunde reducerer kommunens indtjening væsentligt.

Bilag

Bilag 1 til endelig vedtagelse - Lokalplan 689 - Boligområde ved Skovparken, Stevnstrup Nord

Bilag 2 Høringssvar samlet

Bilag 3 Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Punkt 24: Endelig vedtagelse af Lokalplan 743, Serviceerhverv ved Oust Møllevej i Helsted

01.02.05-P16-19-23

Resume

Den 9. november 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget, Forslag til Lokalplan 743 for serviceerhverv ved Oust Møllevej i Helsted til offentlig høring.

Lokalplansforslaget giver mulighed for etablering af bebyggelse til vaskehaller til person- og varevogne, tilhørende faciliteter samt elladestandere og dertilhørende 33 holdepladser.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 3 høringssvar, der delvist imødekommes i den endelige plan. Med denne sag vedtages lokalplanen endeligt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at Forslag til Lokalplan 743 - Serviceerhverv med Oust Møllevej i Helsted vedtages endeligt med de i bilag 3 nævnte ændringer
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden den offentlige bekendtgørelse af planen

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 9. november 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget, Forslag til Lokalplan 743 for Serviceerhverv ved Oust Møllevej i Helsted til offentlig høring.

Planforslaget omfatter et areal ved Oust Møllevej på knap 4000 m², der er beliggende i byzone. Lokalplansområdet er mod nord og vest afgrænset af en kommuneplanramme til rekreative formål og til offentlige fritidsformål. Arealer dyrkes som landbrugsjord. På den modsatte side af Oust Møllevej ligger et villakvarter. Området grænser mod øst op til en dagligvarebutik.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af delområde I i den gældende lokalplan 685 for kontor- og serviceerhverv samt butiksformål. Lokalplan 685 er for så vidt kun realiseret i form af en dagligvarebutik, og lokalplanens delområde I fremstår i dag vildt bevokset. Delområde I i Lokalplan 685 ophæves ved offentliggørelsen af Lokalplan 743.

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

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

Der kan inden for delområde I bygges op til 500 m² i et byggefelt centralt på grunden. Vaskehalsbygningen skal fremstå i teglsten og med en maksimal højde på 6 m. Der kan i delområde I langs med Oust Møllevej etableres op til 11 holdepladser til elladestandere. Der skal etableres en almindelig parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Der kan i delområde II etableres op til 22 holdepladser til elladestandere.

Planforslaget sikrer, at lokalplanområdet afskærmes med beplantning, således det grønne udtryk i området bevares. Dette gøres bl.a. ved, at sikre bevaring af eksisterende beplantning mod nord og vest. Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, og lokalplansforslagets bestemmelser tager derfor særligt hensyn til grundvandet.

Vejbetjening af lokalplanens område skal ske fra Oust Møllevej med én hovedvejadgang. Derudover kan der placeres en sekundær vejadgang mod nabomatriklen, hvor en dagligvarebutik er placeret.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 16. november 2023 til den 14. december 2023.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 3 høringssvar. Disse kan ses i bilag 1.

Høringssvarene omhandler:

- Lysgener og beplantning langs Oust Møllevej
- Beplantning og dyreliv
- Fremtidig anvendelse
- Trafikale forhold og trafikstøj
- Værdiforringelser
- Vandhåndtering og grundvand
- Den grønne kile
- Arkæologiske interesser

Forvaltningen gennemgår i bilag 2 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse. Flere af høringssvarene imødekommes helt eller delvist.

De væsentligste forslag til ændringer i lokalplanen er:

- At der tilføjes et delområde III, hvor beplantningsbæltet mod nord og vest indeholdes.
- At bestemmelserne om vejtræer fra den gældende lokalplan 685 videreføres i lokalplan 743.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 3.

I forbindelse med, at erhvervs- og planudvalget godkendte lokalplansforslaget bad udvalget forvaltningen undersøge muligheden for at få indarbejdet krav om, at solceller skal opsættes på bygningen. En lokalplan har ikke handlepligt, og der er ikke hjemmel i planloven til, at opsætning af solceller kan være et krav for ibrugtagning. En lokalplan kan derfor udelukkende give mulighed for opsætning af solceller samt indeholde bestemmelser om disses udformning og placering. Lokalplansforslaget indeholder sådanne bestemmelser.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar samlet

Bilag 2 - Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Bilag 3 - Lokalplan 743, Serviceerhverv ved Oust Møllevej - til endelig vedtagelse

Punkt 25: Endelig vedtagelse af Lokalplan 745 for Boliger ved Ahornvej i Øster Bjerregrav – Orientering om administrativ vedtagelse

01.02.05-P16-24-23

Resume

Den 30. november 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget Forslag til Lokalplan 745 for Boliger ved Ahornvej i Øster Bjerregrav til offentlig høring.

Lokalplanforslaget giver mulighed for op til 16 tæt-lav boliger og et fælleshus.

Forslaget har været i 5 ugers offentlig høring, og der er ikke indkommet høringssvar. Forvaltningen har administrativt vedtaget planen den 17. januar 2024.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 30. november 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget Forslag til Lokalplan 745 for Boliger ved Ahornvej i Øster Bjerregrav til offentlig høring.

Lokalplanforslaget giver mulighed for op til 16 tæt-lav boliger og et fælleshus i landsbyen Øster Bjerregrav. Bebyggelsen opføres, så der er sammenhæng med det omkringliggende landsbymiljø.

Forslaget har været i 5 ugers offentlig høring i december 2023 - januar 2024, og der er ikke indkommet høringssvar.

Forvaltningen er bemyndiget til at vedtage forslag til lokalplaner, hvor der ikke er indkommet høringssvar i forbindelse med den offentlige høring. Forslaget er derfor vedtaget administrativt den 17. januar 2024 og efterfølgende offentliggjort.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Punkt 26: Endelig vedtagelse af Lokalplan 727 for boliger i Haslund og Tillæg 16 til Kommuneplan 2021

01.02.05-P16-1-22

Resume

Den 25. september 2023 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 727 og Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 samt tilhørende miljørapport og udbygningsaftale til offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 100 boliger øst for Haslund ved Haslund Klostervej 43.

Der er en udbygningsaftale, der sikrer, at Haslund Klostervej vil blive udvidet i forbindelse med realisering af planen.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 10 høringssvar, der har medført ændringer i planen i forhold til bl.a. hensyn til bilag IV arter, fartdæmpning, udstykningsplanen og støjvolden.

Med denne sag fremlægges planerne til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget samt økonomiudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar (bilag 5) godkendes,
2. at Forslag til Lokalplan 727 og Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de i bilag 6 nævnte ændringer,
3. at udbygningsaftalen (bilag 7) vedtages endeligt,
4. at den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering (bilag 8) godkendes,
5. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 29. februar 2024, pkt. 26:

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 25. september 2023 godkendte byrådet Forslag til Lokalplan 727 og Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at opføre knap 100 boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse mellem Haslund og erhvervsområdet ved Frederiksdalsvej. Der skal samtidig etableres en støjvold i op til 10 m højde i landskabskilen mod erhvervsområdet. Kilen, der er 150 m bred, må ikke bebygges.

Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2021 giver mulighed for, at landskabskilen også må anvendes til tekniske anlæg, fx en støjvold. Derudover laves en mindre justering af afgrænsningen mellem landskabskilen og boligområdet.

Offentlig høring og borgermøde

Planforslagene, miljørapporten og udbygningsaftalen har været i offentlig høring fra den 27. september 2023 til den 22. november 2023.

Borgermøde

Der har været afholdt offentligt borgermøde den 26. oktober 2023 i Vorup FB's selskabslokaler om planforslagene og miljørapporten. Der deltog ca. 30 borgere og politikere.

Debatten handlede primært om vej- og stiforhold. Forvaltningens referat af borgermødet er i bilag 3.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 10 høringssvar, som kan ses i bilag 4.

Høringssvarene omhandler:

- - Bilag IV-arter (flagermus)
- - Trafik
- - Stier og bløde trafikanter
- - Støjvold
- - Rekreative områder
- - Skovbyggelinje
- - Kirkebyggelinje
- - Bebyggelsen

Forvaltningen gennemgår i bilag 5 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Høringssvar nr. 1 er fra Miljøstyrelsen (Arter og Beskyttelse), som påpeger skærpede krav til bilag IV-arter (flagermus), da der skal fældes træer i området og fjernes en eksisterende gård. Høringssvar nr. 10 er fra Miljøstyrelsen (Landskab og Skov), som oplyser, at de er sindet at reducere skovbyggelinjen i området undtagen for delområde IV (landskabskilen).

Høringssvar nr. 7 er fra Århus Stift, som er myndighed i forhold til at varetage kirkelige interesser. De har udtrykt bekymring over, at Haslund Klostervej skal udvides tæt på et kirkedige. Der er efterfølgende opnået enighed om at udvide vejen, så der bevares ca. 2 m afstand fra asfaltkant til kirkediget.

Hovedparten af de øvrige høringssvar vedrører vej- og stiforhold, herunder en bekymring for de bløde trafikanter. Ulvehøjhallen ønsker flere rekreative funktioner i landskabskilen, og en virksomhed ønsker sikkerhed for, at støjvolden er høj nok, hvis terrænet i boligområdet hæves. Derudover enkelte bemærkninger til boligerne. Bygherre har desuden ønsket enkelte mindre justeringer af planforslagene vedr. byggefeltet, udstykningsmulighed, forskydninger og skure.

Ændringsforslag

De væsentligste forslag til ændringer i planforslagene er:

- Hensyn til bilag IV-arter (flagermus) præciseres i forhold til nedrivning og fældning af træer,
- Krav om fartdæmpninger og midterhelle på Haslund Klostervej (i udbygningsaftalen),
- Mulighed for at dispensere for at øge støjvoldens højde, hvis terræn under boliger hæves, og der viser sig behov herfor,
- Oplysning om, at skovbyggelinje ikke reduceres for landskabskilen (delområde IV),
- Mindre justeringer af udstykningsplan, byggefeltet, stier, beplantning og støjvold på kortbilag 2,
- Bebyggelsesprocent for tæt-lav i kommuneplantillægget ændres til at gælde for området som helhed,
- Mulighed for at ændre støjvoldens hældning (uændret højde) på en delstrækning for at imødekomme ønske om et cykelspor og give mulighed for kælkebakke (sammenfattende miljørapport)

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplan, tillæg til kommuneplanen og udbygningsaftale ved den endelige vedtagelse er i bilag 6 og 7.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport, der har været i høring samtidig med planforslagene, se bilag 2. Der er ikke kommet bemærkninger til miljørapporten. Høringssvar nr. 9 berører indirekte miljørapporten (støjvold). Bemærkningerne er inddraget i den sammenfattende redegørelse om miljøvurdering.

Sammenfattende redegørelse

Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Denne er i bilag 8.

Økonomi

Ejeren har fraskrevet sig retten til at kræve, at kommunen overtager landbrugsejendommen, når den overføres til byzone (planlovens §47a).

Udbygningsaftalen sikrer, at udvidelsen af Haslund Klostervej påhviler bygherre. Bygherre har stillet garanti på 5,78 mio. kr. for arbejdets udførelse.

Der tinglyses en aftale om, at støjvolden må etableres på ca. 1.400 m² kommunal jord mod nord. Dette gøres for at øge afstanden til kolonihaveområdet, som også er kommunalt ejet jord. Udgifter til anlæg og vedligehold af støjvold påhviler bygherre og senere grundejerforening.

Der er evt. et behov for et nyt slidlag på Haslund Klostervejs østlige del på ca. 320 m, det vil indgå i prioritering indenfor det eksisterende driftsbudget til vedligehold af veje. Udgiften er omkring 180.000 kr. ex. moms.

Bilag

Forslag til Lokalplan 727 inkl. udbygningsaftale og forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 fra offentlig høring

Miljørapport

Referat fra borgermøde

Høringssvar med tilhørende bilag

Gennemgang og behandling af høringssvar til planforslagene

Konkrete forslag til ændringer i planforslagene og udbygningsaftale ved endelig vedtagelse

Garantidokument og endelig udbygningsaftale (underskrevet)

Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering

Punkt 27: Endelig vedtagelse af Lokalplan 746 Boliger ved Dybdalvej, Assentoft

01.02.05-P16-26-23

Resume

Den 14. december 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget, Forslag til Lokalplan 746 Boliger ved Dybdalvej, Assentoft, til offentlig høring.

Lokalplanforslaget giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse med 22 enheder bygget som 11 dobbelthuse.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 3 høringssvar. Høringssvarene giver anledning til, at der indføres en byggelinje mod udvendigt skel samt indskrives bestemmelser vedrørende tilgængelighed for handicappede. Der er herudover indføjet flere bestemmelser vedr. vandhåndtering.

Med sagen vedtages lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. at Forslag til Lokalplan 746 vedtages endeligt med de nævnte ændringer
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planen

Beslutning

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Den 14. december 2023 vedtog erhvervs- og planudvalget, Forslag til Lokalplan 746 Boliger ved Dybdalvej, Assentoft. Planforslaget ses i bilag 1.

Forslaget giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse med 22 enheder bygget som 11 dobbelthuse.

Offentlig høring

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 15. december 2023 til den 19. januar 2024.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 3 høringssvar, se bilag 2.

Høringssvarene omhandler

- Bebyggelsesplanen
- Handicaptilgængelighed

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

De væsentligste forslag til ændringer i lokalplanen er:

- At der indsættes en byggelinje på 5 m mod udvendigt skel. Dette skal sikre, at der bliver mulighed for at få en anvendelig have på den ene side af boligen
- At der indskrives, at stier skal belægges med kørefast belægning
- At renovationsarealet skal være tilgængeligt for gangbesværede
- At legeplads og fælles opholdsarealer skal indrettes, så de er tilgængelige for alle beboere

Ud over ovennævnte ændringer til lokalplanen indføjes der mere præcise bestemmelser vedr. størrelse på regnvandbassin samt, at der skal etableres yderligere regnvandshåndtering i form af en lavning, der kan forsinke overfladevand ved større hændelser. Dette medfører, at der indføres et nyt delområde i planen, delområde V, som indeholder regnvandshåndtering og fællesareal.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1, hvor ændringsforslag er markeret med rød tekst.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 Lokalplan 746 Boliger på Dybdalvej 6, Assentoft - til endelig vedtagelse

Bilag 2 Høringssvar samlet

Bilag 3 - Høringsnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Punkt 28: Forslag til bevarende lokalplan 749 for et område ved Landsbygaden 7 i Stevnstrup

01.02.05-P16-29-23

Resume

Miljø- og teknikudvalget besluttede oktober 2023 at nedlægge forbud mod nedrivning af bebyggelsen på Landsbygaden 7 i Stevnstrup. I forlængelse heraf har forvaltningen udarbejdet Forslag til Lokalplan 749 for et område ved Landsbygaden i Stevnstrup med bevarende bestemmelser for bebyggelsens udvendige fremtræden.

Den nye planlægning har til formål at beskytte de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter, som den bevaringsværdige bebyggelse på Landsbygaden 7 besidder. Derudover sikrer lokalplanen også en lokal stiforbindelse i området ved Landsbygaden 7. Lokalplanen er ikke byggeretsgivende.

Med sagen sendes forslaget i offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 749 for et område ved Landsbygaden i Stevnstrup godkendes til offentlig høring i 4 uger.
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalgets besluttede 2. oktober 2023 at nedlægge forbud mod nedrivning af bebyggelsen på Landsbygaden 7 i Stevnstrup. Dette forbud betyder, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen. Forvaltningen har derfor udarbejdet Forslag til bevarende lokalplan 749 for et område ved Landsbygaden 7 i Stevnstrup, der er i bilag 1. Planforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden endelig vedtagelse.

Planforslaget omfatter et område på 2761 m², der ligger i byzone. Området ligger midt i landsbyen Stevnstrup ved den gennemkørende vej, Landsbygaden. Området omfatter den privatejede ejendom Landsbygaden 7 på 2120 m². Landsbygaden 7 består af en trelænget bevaringsværdig gårdbebyggelse, som består af et stuehus og to sammenbyggede udlænger, hvor gårdspladsen orienterer sig mod vejen. Derudover er der to mindre udhuse på ejendommen, som ikke er bevaringsværdige. Området omfatter derudover to matrikler sydøst for Landsbygaden 7 på i alt 641 m², som henligger som henholdsvis ejet af "Byens Jord" og Randers Kommune. Disse to henligger mere eller mindre tilgroet og i umiddelbar forlængelse af et tilstødende fælles friareal, der hører til Grundejerforeningen Kælkebakken.

Lokalplanforslaget

Forslaget til lokalplanen er udarbejdet som en bevarende temalokalplan for Landsbygaden 7, og dens formål er at sikre de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter ved den bevaringsværdige bebyggelse. Dette sikres ved, at forslaget indeholder bevarende bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden samt et forbud mod nedrivning.

Ejendommen fremstår i dag med overvejende originale og oprindelige elementer. Lokalplanen skal sikre, at fremadrettede bygningsændringer tilpasser sig bygningernes arkitektur. Forslaget indeholder derfor bestemmelser som sikrer, at der kun kan tilføres kviste, hvis de i placering, udseende, proportioner og materialevalg kan tilpasses den enkelte bebyggelse. Derudover er der bestemmelser omkring vinduer og døre, således de ved eventuel udskiftning tilpasses den enkelte bygningens arkitektur.

Lokalplanforslaget omfatter desuden bestemmelse om, at der forud for bygningsændringer skal søges om tilladelse. Det betyder, at forvaltningen igennem en ansøgningsproces kan vejlede til de gode løsninger, hvor arkitekturen ikke sløres af utilpassede ombygninger. En bevarende lokalplan giver nuværende ejere og fremtidige bygningsejere en viden om, hvad de kan forvente tilladelse til at foretage af udvendige ændringer på ejendommen.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende. Det vil dog være muligt at udskifte de to udhuse, som ikke er bevaringsværdige, uden ny planlægning. Skulle den bevaringsværdige bebyggelse blive nedrevet, vil nybyggeri som udgangspunkt forudsætte ny planlægning.

Lokalplanen indeholder derudover bestemmelser for stiadgang via arealet sydøst for Landsbygaden 7. Stiadgangen støder op til en udlagt stiforbindelse inden for Grundejerforeningen Kælkebakken og vil dermed kunne skabe en forbindelse for de bløde trafikanter mellem nabokvarteret og Landsbygaden.

Gældende lokalplan

En mindre del af området er omfattet af gældende Lokalplan 186 for et boligområde i Stevnstrup. Lokalplanen vil blive ophævet delvist ved en eventuel offentliggørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 749. Det drejer sig om et areal på ca. 200 m² i den nordlige ende af ejendommen Landsbygaden 7, hvor den nuværende lokalplan ophæves.

Forhold til kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til bolig- og erhvervsformål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Området er omfattet af retningslinjer for Kulturarv, hvor det er beskrevet, at byrådet ønsker at værne om den gode bygningskultur. Gennem konkret sagsbehandling og ved lokalplanlægning sikres de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, ligesom bygningernes originalitet ikke forværres, men derimod gerne forbedres.

I kommuneplanen udpeges bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi mellem 1 til 4 på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er det højeste og 9 er det laveste. Landsbygaden 7 er optaget i kommuneplanen og er registreret med en bevaringsværdi på 3 for stuehus og de to sammenbyggede udlænger.

Forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

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

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet, da forslaget er en temalokalplan, der skal sikre, at de eksisterende arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter bevares. Forslaget er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

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

Økonomi

Et afslag på ansøgning om nedrivning kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

Da ejendommens nuværende tilstand skyldes manglende vedligehold, vurderer forvaltningen, at en evt. lav afkastningsgrad ikke har sin begrundelse i ejendommens bevaringsværdi men derimod i ejendommens stand. Det medfører efter praksis ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive end at anvende den eksisterende bygningsmasse. Det er derfor forvaltningens vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at kommunen ikke vil være overtagelsespligtig af ejendommen.

Bilag

Lokalplanforslag 749, område ved Landsbygaden 7 i Stevnstrup WT

Punkt 29: Igangsætning af planlægning for forundersøgelse og helhedsplan for Hvidemølleområdet

01.02.03-P15-2-19

Resume

Udviklingsudvalget behandlede d. 20. juni 2019 en sag om udvikling af Hvidemølleområdet i Randers. Udvalget har tidligere besluttet at se udviklingen i området, der strækker sig fra Randers Regnskov i øst til Naturcentret og kolonihaverne i vest, under et.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 21 blev det besluttet, at området syd for Hvidemøllevej ikke udpeges til byomdannelse, og området blev derfor udlagt til bl.a. offentlige formål. Dette ændrer på tidligere beslutninger om vilkår for udviklingen af området.

Potentialerne i hvidemølleområdet skal forløses. Udgangspunktet er at skabe en bydel med naturen som omdrejningspunkt, hvor der sikres stærke synergier mellem natur og by. Der skal sikres stærke synergier mellem områdets aktører; Randers Regnskov, Biosfæren, Naturcenter Randers, Materielgården, Gasværksgrunden, Randers Station m.m. og områdets naturværdier.

Opkobling til nærliggende by og natur, gode visuelle og fysiske forbindelser til tilstødende bykvarterer som banegården, Gasværksgrunden, Justesens Plæne, Jernbanegade og Viborgvej m.m. er helt essentielt for udviklingen af området.

Planlægning i form af forundersøgelse og helhedsplan for et større område omkring Hvidemølleområdet igangsættes med denne sag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at planlægning i form af forundersøgelse og helhedsplan igangsættes
2. at indhentning af forslag og ideer til planlægningen igangsættes som beskrevet.

Beslutning

Godkendt med bemærkning om, at afgrænsningen af området for helhedsplanen udvides ind over eksisterende parkeringsarealer mod nord-vest ved stadion, Water and Wellness samt Randers Arena

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget behandlede d. 20. juni 2019 en sag om udvikling af Hvidemølleområdet.

Udvalget har tidligere besluttet at se udviklingen i området under et. Forvaltningen blev bedt om at udarbejde en helhedsplan for området med udgangspunkt i "scenarie 4", som definerer grænsen mellem regnskov og byudvikling i området.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 21 blev det besluttet, at området syd for Hvidemøllevej ikke udpeges til byomdannelse i Kommuneplan 21, og at der ikke skal ske byudvikling i området. Dette ændrer beslutningen om at udvikle området efter "scenarie 4", idet der ikke længere er planer om byudviklingen. Helhedsplanen skal definere den fremtidige anvendelse ud fra en helhedsbetragtning med de nye forudsætninger.

Der skal udarbejdes en grundig helhedsbetragtning, som kan synliggøre, hvordan Hvidemølleområdet kan struktureres, og hvilken vision / identitet området skal udvikles indenfor. Et fokuspunkt er, hvordan området kobles sammen med byen og de tilstødende områder.

Som det første skal der udarbejdes en forundersøgelse af området, der skaber overblik over bindinger, udfordringer og potentialer, og dermed skabe konsensus for områdets fremtidige udviklingsmuligheder.

Med den kommende planlægning er hovedfokus at opnå et stærkt greb for området og tilstødende bykvarterer; principper for rekreative forbindelser - trafik/parkering - vand - natur - bebyggelse m.m., så der skabes synergier, der bidrager positivt til stedet og naboområderne. Opkobling til nærliggende by og natur, gode visuelle og fysiske forbindelser til naturen er helt essentielt for udviklingen af området. Med planlægningen skal byens adgang til de rekreative muligheder og Gudenåen sikres.

Forundersøgelse

Forundersøgelsen omfatter et areal på ca. 106 ha omkring Hvidemølleområdet. Oversigtskort, se bilag 1.

Området omfatter et større areal for Hvidemølle, Randers Regnskov, Biosfæren, Gasværkgrunden, Jernbanegade, Randers Station, naturarealer beliggende mellem Randers bymidte og Gudenåen. Denne afgrænsning er valgt, så området ses i en større sammenhæng. Området skal også bidrage med kvalitet til de omkringliggende arealer.

Forundersøgelsen skal afklare en række tekniske forhold inden en helhedsplan kan udarbejdes, herunder: Forurening, støj, klimatilpasning, regnvandsbassiner, infrastruktur, rekreative forbindelser, beskyttet natur, kortlægning af eksisterende værdier, bymæssige og landskabelige kvaliteter, gode overgange mellem Randers Regnskov og natur/byudvikling, fokus på stiforbindelser til Gudenåen m.m.

Helhedsplan

Helhedsplanen skal:

- sikre en helhedsbetragtning, der rammesætter den fremtidige udvikling af området.
- præsentere scenarier til et markant samlet greb, der skaber sammenhæng og overblik for fremtidig udvikling af området.
- skabe overblik over bindinger, udfordringer og potentialer, og dermed skabe konsensus for områdets fremtidige udviklingsretning.
- præcisere afgrænsning mellem Regnskoven, natur og byudvikling.
- skabe gode visuelle sammenhænge og fysiske forbindelser mellem by og natur
- skabe gode adgangsforbindelser fra byens borgere og besøgende til naturen.
- sikre en sammenhængende landskabelig struktur for området inkl. regnvandshåndtering og klimatilpasning
- sikre at grønne kiler, terræn og sigtelinjer respekteres
- undersøge trafikbetjening i form af veje, stier samt offentlig transport.
- at behovet for øvrige servicefunktioner som f.eks. institutioner, idræts- og fritidsfaciliteter og større fælles rekreative områder undersøges.
- anviser rækkefølgeplan af, hvordan området kan udvikles.

Helhedsplanen skal undersøge, hvordan fremtidig bebyggelse i området kan disponeres og hvilken udnyttelse, der kan planlægges for. Det skal afklares, hvordan området i fremtiden kan komme til at fremstå, og hvordan samspillet med omgivelserne og det stigende vandspejl bliver.

Helhedsplanen skal præcisere et stærkt greb med afgrænsninger mellem bebyggelse, parkering, natur, fælles opholdsarealer, regnvandshåndtering, Randers Regnskov og Biosfæren m.m. således der bliver dannet et solidt afsæt for efterfølgende udvikling af området.

Udgangspunktet er at skabe en rekreativ bydel, med stærke synergier mellem natur og by, synergier mellem rekreative ruter, Randers Regnskov, Biosfæren, Naturcenter Randers, Gasværksgrunden, Randers Station, vand, dyreliv, eksisterende naturværdier, naturoplevelser m.m. Naturen er omdrejningspunktet.

For den konkrete plan bliver det vigtigt, at området ikke lukker sig om sig selv, men at sammenhængende strukturer indtænkes i disponeringen af området. Udviklingsprincipper og særligt grønne forbindelser for det samlede område er vigtige. Helhedsgrebet vil for dette område i høj grad handle om Randers bys sammenhæng til ådalens natur.

Nord for Viborgvej, Jernbanegade og stationsområdet er byens kant, et veldefineret byområde med høje karreer, men syd for vejen fremstår området rodet og usammenhængende. Det er ikke synligt, at Gudenåen og unikke naturområder er små 500 m mod syd.

Hvidemølleområdet er med sin placering og manglende forbindelser nærmest et hemmeligt kvarter i byen. Samspil mellem natur og by er afgørende, både fysisk og visuelt. Krydsning af Jernbanegade, Viborgvej, Gasværksgrunden og banearealerne udgør et vigtigt bystrategisk greb og opmærksomhedspunkt i planlægningen, idet omfartsvejen og banearealerne i dag fremstår som en barriere til området.

Randers Kommune er i løbende dialog med Randers Regnskov. I den forbindelse har og vil der være en række drøftelser af planer for Randers Regnskogs udvikling samt udvidelse på arealerne vest for Randers Regnskogs nuværende kupler.

Området er beliggende i et lavbundsområde med risiko for oversvømmelse fra Gudenåen. I Hvidemølleområdet er der forslag om diger, der integreres i landskabet med bagvedliggende regnvandsbassiner. Når områder beskyttes mod oversvømmelser, sker det efter nytte og gavn principper, således at tiltag skal finansieres af dem, der får nytte af dem, medmindre væsentlige samfundsværdier er på spil.

Indhentning af ideer og forslag

Der er tale om udvikling af en ny større bydel. Det anbefales derfor, at erhvervs- og planudvalget indkalder idéer og forslag til planlægningen i forlængelse af forundersøgelsen. Forvaltningen foreslår, at fordebatten fastsættes til 4 uger.

Til fordebatten udarbejder forvaltningen et debathæfte med en kort beskrivelse af området og hovedspørgsmålene.

Indkomne ideer og forslag fremlægges politisk inden forslag til helhedsplan færdiggøres til vedtagelse.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1_Områdets afgrænsning

Helhedsplan Hvidemølle_Oplæg_EPU_29.02.24

Punkt 30: Endelig vedtagelse af "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023"

01.02.17-P00-1-22

Resume

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023".

Forslaget har været i høring i fire uger, og i høringsfasen er der samtidig indhentet forslag og ideer til den kommende kommuneplanlægning. Der er indkommet fem bemærkninger, der vedrører ret specifikke forslag. Disse giver ikke anledning til ændringer i Strategi for erhvervslokalisering 2023, men bemærkningerne vil indgå i det videre arbejde med at implementere strategien i kommuneplanen.

Med denne sag vedtages "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023" endeligt.

Indstilling

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

1. at der foretages en præcisering i "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023" med udgangspunkt i ændringsforslaget om nye erhvervsarealer i mindre byer fra den politiske behandling
2. at der ikke ændres i "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023" på baggrund af de fem indsendte bemærkninger
3. at strategien vedtages med de forslåede ændringer.

Beslutning

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 29. februar 2024, pkt. 30:

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Strategien for erhvervslokalisering udspringer fra Planlovens revision i 2017, der sigtede mod at skabe gunstige vilkår for erhvervsudvikling, og udvidede miljøhensynet til også at omfatte støv, lugt og luftforurening.

Udviklingsudvalget besluttede i februar 2018, at kommunen skulle have en mere strategisk tilgang til udpeging af erhvervsarealer.

Fundamentet til strategien for erhvervslokalisering er en gennemgang af eksisterende rammeområder og interviews med virksomheder. Alle kommuneplanens rammer til erhverv og blandede bolig- og erhvervsrammer i byzone er gennemgået med henblik på en status for områdernes tilstand og potentialer. Erhvervsområderne er endvidere besøgt fysisk for have fokus på omgivelserne og arkitektur.

Derudover er der foretaget 14 interviews med blandt andet virksomheder og udviklere for at kvalificere viden om områderne og fremtidens forventninger til erhverv. Det hele er bearbejdet af forvaltningen med henblik på at analysere, hvorvidt Randers kommune har de rigtige erhvervsarealer og muligheder, og at pege på en fremadrettet strategi for lokalisering, omdannelse og udvidelse af eksisterende og nye erhvervsområder.

Byrådet vedtog den 27. november 2023 forslag til "Plads til erhverv - Strategi for erhvervslokalisering 2023" og vedtog samtidigt at igangsætte et tillæg til kommuneplan 2021. Derved blev høringen af strategien slået sammen med indhentning af forslag og ideer til den videre planlægning. Strategien skal ud over at sikre muligheder og mindske miljøkonflikter støtte kommunalt jordkøb og facilitere dialogen med virksomheder om placering og udvidelsesmuligheder

Under den politisk behandling blev et ændringsforslag om, at der kan udlægges nye erhvervsarealer i de mindre byer, hvis der er lokale udviklingsmæssige argumenter herfor, godkendt. Forslaget indarbejdes i strategien og indgår ligeledes i den efterfølgende kommuneplanrevision.

Offentlighedsfasen

Forslag til Strategi for erhvervslokalisering har været fremlagt offentligt i 4 uger fra den 28. november 2023 til den 2. januar 2024. Høringsfasen for strategien har også haft til formål at indhente ideer og forslag til kommuneplansrevisionen.

I offentlighedsfasen har virksomheder og borgere haft mulighed for at komme med ændringsforslag og ideer til strategien. Der har været afholdt et informationsmøde den 12. december 2023, hvor borgere og virksomheder havde mulighed for at deltage og stille spørgsmål. I alt deltog en interesseret virksomhed i informationsmødet, og der er i alt indkommet fem høringssvar.

I hovedtræk omhandler forslagene:

- Udlæg af erhvervsområde ved Randers N til elladestandere og tilhørende solceller, men også til andre transportrelaterede servicefunktioner samt boliger.
- Udvidelse af et erhvervsområde ved Blommevej til diverse transportrelaterede servicefunktioner såsom restauranter, bilvask, ladestandere, erhvervsudlejning og rekreative arealer.
- En plads ved Purhus til et genanvendelsesprojekt.
- Fokus på bosætning og lokale arbejdspladser i landdistrikterne herunder omformning af centralt beliggende erhvervsområder ved virksomhedsraflytning.
- Mulighed for udvidelse af eksisterende ventefaciliteter til privatbilisme ved Purhus, såsom ladestandere, restauranter mv.

Høringssvarene kan ses i bilag 2.

Forvaltningen vurderer, at de indsendte bemærkninger ikke giver anledning til at ændre i strategien, idet de vedrører mere konkrete tiltag. De indkomne høringssvar vil indgå i den videre dialog og i arbejdet med kommuneplanrevisionen.

Et overblik over forvaltningens behandling af høringssvarene ses i bilag 3.

Ændringsforslag fra politisk behandling

I forbindelse med godkendelse af forslaget til strategi for erhvervslokalisering blev der stillet forslag om, om at der kan udlægges nye erhvervsarealer i de mindre byer, hvis der er lokale udviklingsmæssige argumenter herfor. Ændringsforslaget blev vedtaget. Forvaltningen foreslår, at der i strategien indsættes en præcisering i afsnittet "Erhverv i mindre bysamfund", se bilag 1.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der i den gældende kommuneplan og landzonebestemmelser findes muligheder. Særligt i forhold til kommuneplanens bymønster er skrevet (udklip):

Det er vigtigt, at der er en afbalanceret positiv udvikling i såvel Randers by som i landområdernes mindre bysamfund - lokalbyer og landsbyer. Lokalbyer er byer, hvor kommunen understøtter de private initiativer i at skabe vækst og nybyggeri.

Landsbyer og mindre landsbyer skal forblive landzone og som følge deraf er der begrænsninger på udviklingen i byerne. Indenfor den ramme vil Randers Kommune understøtte private initiativer i at skabe vækst og nybyggeri eller renovering og ombygning af eksisterende boligmasse, der kan underbygge den lokale identitet og sammenhængskraft og sikre boliger til tilflyttere såvel som eksisterende borgere, der ønsker at blive i lokalsamfundet.

Strategi for erhvervslokalisering vil danne grundlag for det videre arbejde med opdatere kommuneplanens rammer - primært i erhvervsrammer, blandede bolig- erhvervsrammer samt tilgrænsende områder.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 - Strategi for erhvervslokalisering

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Behandling af høringssvar

Punkt 31: Endelig vedtagelse af Randers Kommunes Erhvervspolitik

00.15.10-G01-2-22

Resume

Forvaltningen fremlægger udkastet til Randers Kommunes Erhvervspolitik 2024-2026 til vedtagelse i byrådet via erhvervs- og udvalget og økonomiudvalget. Udkastet har været til høring via høringsportalen. Forvaltningen har ikke modtaget høringssvar. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at Randers Kommunes Erhvervspolitik 2024-2026 endelig godkendes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via erhvervs- og planudvalget og økonomiudvalget
1. at udkast til Randers Kommunes Erhvervspolitik 2024-2026 godkendes.

Beslutning

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 29. februar 2024, pkt. 31:
Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

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

Som led i udarbejdelsen af den nye erhvervspolitik blev der bl.a. afholdt en erhvervskonference med henblik på at inddrage det lokale erhvervsliv og få input til indhold og mulige fokusområder. Erhvervs- og planudvalget blev i maj 2023 orienteret om resultaterne af konferencen og drøftede fokusområder, som forvaltningen blev bedt om at arbejde videre ud fra.

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

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

Den nye erhvervspolitik har til formål:

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

Der henvises til vedlagte bilag 1.

Økonomi

Vedtagelsen af Erhvervspolitikken medfører i sig selv ikke udgifter. Igangsætning af nye bevillingskrævende initiativer vil skulle anvises finansiering - evt. fra Erhvervs- og udviklingspuljen.

Bilag

Erhvervspolitik_2024 - 2026

Bæredygtighedsudvalgets bemærkninger til sag om Erhvervspolitik

Punkt 32: Forslag fra Erik Bo Andersen, Østbroen, om finansieringsmuligheder for Klimabroen

00.01.00-G01-30-24

Indstilling

Sagen forelægges til beslutning.

Beslutning

Beslutning fra Erhvervs- og planudvalget, 29. februar 2024, pkt. 32:
Udvalget besluttede at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Erik Bo Andersen har i mail af d. 7. februar 2024 fremsendt følgende:

"I forbindelse med det tidligere Erhvervsudvalgs dagsorden d. 23.08-2018 sag nr. 122,
<https://dagsordener.randers.dk/vis?id=23240de5-32d5-4a53-afbf-4726fcf1179e&iframe=true&punktid=d5c4fdda-d1f1-4ab5-a26c-31aca12dbc16>
Status på Byen til Vandet fremgår der et bilag 2 der i notat beskriver Klimabroens finansieringsmuligheder.

Notat vedlagt i vedhæftede fil.

Østbroen ønsker et opdateret notat fremlagt på førstkommende møde i Erhverv og Planudvalget, økonomiudvalg og Byråd, der beskriver præcis hvilke muligheder der ligger d.d. for finansieringsmuligheder i forhold til det tidligere notat fra dagsordenen 23/8-2018.

Forvaltnings Notatet skal forholde sig til det gamle notat af 13.08.2018 og beskrive hvilke muligheder der er afsøgt og kasseret og ligeledes om der er forhold i det gamle notat, hvortil der er nye oplysninger eller ændrede beslutninger eller muligheder og med begrundelse hvorfor.

Forvaltningen bedes særligt redegøre for Følgende udover ovenstående:

1. Er der ændringer i Forvaltningens beskrivelse om at en Klimabro ikke kan opnå Statslig finansiering?
2. Hvis ja, Hvad er det lige der bestyrker en ændring i forvaltningens anbefaling, at Staten vil medfinansiere en Klimabro som alene er et Kommunalt infrastruktur projekt?"

Forvaltningens svar kan læses i bilag 2.

Bilag

Notat af 23.08.2018 om finansieringsmuligheder for Klimabroen

Finansieringsmuligheder for Klimabroen - status feb. 2024

Punkt 33: Gensidig orientering

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Intet særskilt at berette.