

## **HØRINGSSVAR til forslag Kommuneplan 2025**

---

På vegne af Munkdrup Jorder ApS følger herunder vores indsigelser mod forslag til Kommuneplan 2025. Indsigelserne vedrører områderne benævnt Munkdrupvej I (1.09.B.12), Munkdrupvej II (1.09.B.13) og Munkdrupvej III (1.09.B.18) i forslag til kommende kommuneplan.

Områderne ligger meget naturskønt ved Paderup Mose med udsigt over Brusgård Møllebæk. Med den rette planlægning, med respekt for både natur, kvalitet og økonomi, vil der kunne skabes meget attraktive boligområder, hvor der i alt vil kunne bygges ca. 350 boliger. Boligområderne vil kunne tiltrække en bred vifte af målgrupper fra første gangs husejere til ældre med ønske om at bo naturskønt. Boligområderne vil ligeledes kunne tiltrække borgere fra andre kommuner herunder især Århus. Der er således kun 20 minutters kørsel til Skejby Sygehus. Med sin placering syd for Randers, vil boligområderne ydermere ikke belaste trafikken over Gudenåen.

### **Indsigelser**

Som politiker vil man med rette kunne undre sig over, hvorfor der ikke er blevet lokalplanlagt for områderne i de forgangne fire år, siden Kommuneplan 2021 blev vedtaget. Det har vi ønsket, men det har været overraskende vanskeligt at samarbejde med og forstå Planafdelingen i Randers Kommune. Med forslag til Kommuneplan 2025 har Planafdelingen valgt i væsentlig grad at se bort fra vores ønsker, formentlig for at kunne gennemføre sin egen situationsplan og på den måde kortslutte en igangværende proces. Resultatet for området vil være 80-100 færre boliger, hvilket vi naturligvis ikke kan være tilfredse med og har derfor følgende indsigelser:

1. Indsigelse mod udvidelse af den rekreative ramme 1.09.R.12  
Den påtænkte udvidelse af den rekreative ramme 1.09.R.12 med en kile gennem boligramme 1.09.B.13, vil reducere boligramme 1.09.B.13 med 15-20 boliger. Da dette vil presse den samlede anlægsøkonomi, ønsker vi at udvidelsen af den rekreative ramme bortfalder.
2. Indsigelse mod etablering af rekreativ ramme (1.09.R.13)  
Den påtænkte 30 hektar store rekreative ramme (1.09.R.13) langs Brusgaard Møllebæk bør udgå, idet området ønskes anvendt af nuværende grundejere som hidtil. Området er i forvejen beskyttet natur. Særligt udtagning af 8-10 hektar jord fra korndyrkning med erstatningskrav til følge forekommer uheldigt.
3. Indsigelse mod tab af arealer inden for å-beskyttelseslinjen  
Helhedsplanen indeholder bebyggelse inden for å-beskyttelseslinjen, hvilket afvises i nyt forslag til kommuneplan. Vi ønsker ikke definitivt at opgive denne mulighed ved at gøre området rekreativt, men blot udsætte muligheden til senere behandling.
4. Indsigelse mod større grundstørrelser  
Den godkendte indstilling til Erhvervs- og Planudvalget er i modstrid med Helhedsplanens grund- og boligstørrelser jf. side 9 i Helhedsplanen, hvilket skønnes at reducere boligantallet med 65-80 stk. Det bør i stedet præciseres, at Helhedsplanens grund- og boligstørrelser skal være gældende for området.
5. Indsigelse mod detailregulering af kommuneplanlagte arealer  
Den foreslåede detaljeregulering i Kommuneplanen bør udgå, idet der skal være mulighed for at have mere fleksibilitet i lokalplanen således, at de aktuelle markedsvilkår og ønsker fra fremtidige boligejere kan tages i betragtning.

## Baggrund

### Munkdrupvej I

Arealet ejes af [REDACTED] (Munkdrupvej 20), Pecaland ApS samt [REDACTED] (Munkdrupvej 29). I forslag til ny Kommuneplan opgives bebyggelse inden for å-beskyttelseslinjen. Derfor udgår [REDACTED] Munkdrupvej 29's del af projektet.

[REDACTED] Munkdrupvej 20 og Pecaland ApS har tilbage i januar 2022 hver især indgået aftale om salg til Birch Ejendomme betinget af Lokalplan. Birch Ejendomme har efterfølgende betalt for museumsundersøgelser, undersøgelser for håndtering af overfladevand, brugt mange penge på ekstern arkitekt, har fremsendt adskillige planforslag og afholdt adskillige møder med planafdeling og ledelsen af denne.

I henhold til helhedsplanen og erfaringer fra tidligere projekter med tæt lavt byggeri kunne Birch Ejendomme med rette forvente at kunne opføre omkring 100 rækkehuse, samt et mindre antal grunde. Dette har planafdelingen sat sig imod ved at inddrage 4 boligformer på arealet, stillet krav om tomme grundarealer ved siden af villagrunde, flytte villaer og parceller fra udgået areal bag å-beskyttelseslinjen over til projektarealet m.v.

De mange begrænsninger har resulteret i, at Birch Ejendomme kun har kunnet finde plads til at opføre ca. 65 af de forventede 100 rækkehuse og er også strandet med grunde til videresalg, som ligger uden for deres arbejdsfelt. Som følge heraf har Birch Ejendomme, trods de mange investerede ressourcer, trukket sig fra projektet.

### Munkdrupvej II og nordlige del af Munkdrupvej III

Pecaland ApS har videresolgt landbrugsjorden for disse kommunalplanagte arealer til et helejet datterselskab Munkdrup Jorder ApS.

Mens landbrugsdriften fortsætter, har vi gennem de seneste 4 år arbejdet på at opnå et plangrundlag, således vi kunne gå i proces med lokalplan for området. Vi har i perioden købt over 500 arkitekttimer for at komme i mål, men det er ikke lykkedes. Der er fremsendt en lang række planskitser og holdt adskillige møder med planafdelingen. Det står uklart for vores arkitekter og dermed også grundejer, hvorfor de udarbejdede situationsplaner ikke er blevet godkendt.

Plangrundlaget har i perioden flere gange ændret sig, og vi har fortsat ingen entydig forståelse for, hvilket areal planafdelingen ønsker i kommuneplanen eller hvilke principper, man ønsker bebyggelsen opført efter. De veksler fra møde til møde mellem helhedsplanens principper og de traditionelle kommuneplanprincipper og mulige accepterede afvigelser fra standarden.

Planafdelingen har i juni 2024 udarbejdet et udkast til en situationsplan jf. figur 3, hvilket vi er taknemmelige for, men problemet er, at der kun er ca. 150 boliger, hvor vi i figur 4 har godt 200 boliger uden for å-beskyttelseslinjen. Dette udvander projektet i urimelig grad. Siden drøftelsen af situationsplanen, har vi ikke hørt fra Planafdelingen.

I forslag til ny kommuneplan glider bebyggelserne bag å-beskyttelseslinjen ud, hvilket for nærværende tages til efterretning. Muligheden bør ikke lukkes i kommuneplanen, men sættes på pause til resten af boligområdet er etableret – så må vi til den tid se på mulighederne.

Som noget nyt foreslås yderligere en grøn kile gennem boligområdet etableret (opdeling af ramme 1.09.B.13 så ny 1.09.B.19 opstår), se fig. 1 og 2 på næste side. Denne begrænsning giver ingen mening og savner argumentation. Vi er enige i, at der ikke skal opføres boliger på arealet, men arealet skal bruges som opholdsareal for at bevare antallet af boliger i bebyggelserne frem for, at der inde i selve bebyggelserne skal friholdes store arealer til ophold uden boliger se figur 3.

En fastholdelse af den grønne kile vil reducere antallet af boliger med 15-20 stk.

Kilen fremgår af figur 2. Det røde i figur 4 er rekreative områder mens det lyseblå er opholdsarealer uden boliger, hvor der gøres noget aktivt for at skabe gode opholdsarealer for beboerne.



Fig. 1 Kommuneplan 2021

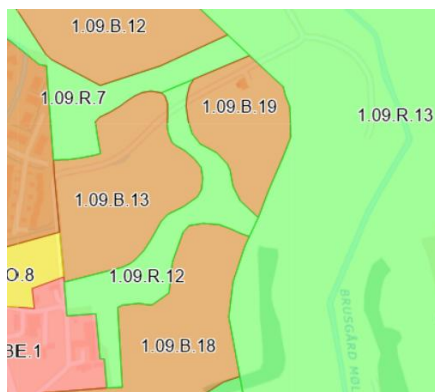


Fig. 2 Forslag til Kommuneplan 2025



Fig. 3 Kommune-forslag situationsplan

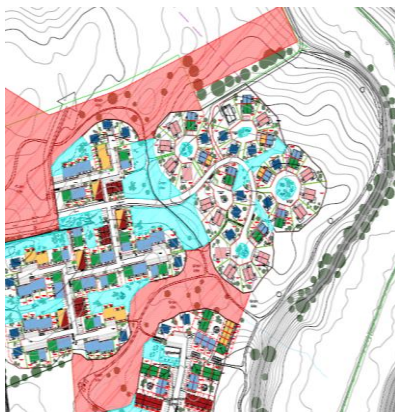


Fig. 4 Forslag til situationsplan grundejer

Som noget positivt i den nye Kommuneplan inddrages stamvejen til boligområdet samt det lille til overs blevne areal syd for stamvejen, idet der dog fortsat skal være plads til håndtering af overfladevand. Årsagen til, at dette areal først kommer med i kommuneplanen nu, er formentligt, at man ikke havde taget stilling til vejadgang i den tidligere kommuneplan.

Arealet syd for stamvejen skal anvendes til vandhåndtering og det er derfor begrænset hvor mange boliger der tilføres. Det er således på ingen måde en neutral kompensation for det mistede antal boliger i den rekreative kile.

#### **For alle områderne**

Som vi ser det, er det af stor betydning, at der opføres flere boliger end Planafdelingen ind til nu, har været villig til at acceptere. I henhold til helhedsplanen side 9 defineres følgende boliger:

- Rækkehus med 100-200 m<sup>2</sup> grund, 1-2 plan og op til 100-120 m<sup>2</sup> bolig,
- Dobbeltvilla med 250-300 m<sup>2</sup> grund pr. bolig, 1-2,5 plan og 100-140 m<sup>2</sup> bolig.
- Villa med 300-400 m<sup>2</sup> grund, 1-2,5 plan og en bolig på 160 m<sup>2</sup>.
- Parcel med 600-800 m<sup>2</sup> grund, 1-2 plan og 170 m<sup>2</sup>

Helhedsplanen for området har, som noget nyt og i modsætning til Kommunens egen udstykning LP600, indført betydelige arealer til grønne rekreative kiler. Vi er meget positive over for, at der skal være grønne områder og hertil kommer den skønne natur langs Paderup mose og hele strækningen langs bækken. Det er et skønt naturområde.

Vi oplever imidlertid, at planafdelingen ikke bare vil have store arealer til grønne rekreative kiler, men også fastholde kommuneplanens større grundstørrelser. Desuden ses, at der i den nye kommuneplan ønskes yderligere arealer til grønne kiler.

Ud over de planmæssige udfordringer er der også byggeøkonomiske udfordringer. Efter Corona steg byggepriser omkring 20% og tilsvarende er byggemodning og forsyning steget. Herudover er den faste realkreditrente steget fra 1% til først 5% og nu omkring 4%. Det samlede udgiftsbillede presser økonomien både for lejer og udlejer af rækkehus, samt grundsælger og husejer.

1. Der vil være flere boliger at fordele udgifter til anlæg af veje, håndtering af overfladevand og anlæg af grønne anlæg og beplantning ud på
2. Der vil være flere boliger at fordele udgifter til fjernvarme, vandforsyning og kloakering ud på.
3. Der vil være flere boliger at opkræve grundskyld og ejendomsværdiskat fra.

Med 80-100 flere boliger vil økonomien for kommunen og forsyningsselskaberne blive væsentligt forbedret og det vil også forbedre muligheden for, at grundejer kan finde entreprenører og eventuelt investorer, der kan se en økonomi i at gå i gang med at bygge og udvikle grunde herunder tro på, at der kan skabes en rimelig og realistisk økonomi for fremtidige lejere og husejere.

I særdeleshed giver det ikke mening, at 1.09.L.3 ændrer status for de omkring 30 hektar til en ny rekreativ ramme 1.09.R.13 – Brusgaard Møllebæk, se fig. 6 og 7. Ådalen er i forvejen beskyttet af Naturbeskyttelsesloven § 3.

Fig. 7 Forslag til Kommuneplan 2025

I forandringsrapporten, der er vedlagt møde i Erhvervs- og planudvalget, kan man på side 269 læse: "Området forudsættes taget ud af omdrift". Vi må gøre opmærksom på, at der ligger 7-8 hektar almindelig god landbrugsjord, som driften skal fortsætte på. Det kan naturligvis ikke accepteres, at landmanden forbydes at dyrke korn og andre afgrøder på markerne uden erstatning. Det er meget opsigtsvækkende, at man skal finde det på side 269 og ikke kan se det af tilsendte høringsbrev. Det forekommer ikke umiddelbart lovmedholdeligt at indskrænke den private ejendomsret på den beskrevne måde.

Vi kan godt forstå, at man i første omgang udtager arealer inden for å-beskyttelseslinjen af boliggrammen i Kommuneplanen - også selv om de fremgår af helhedsplanen og at der vil kunne blive 50-60 fantastiske grunde – se figur 5. Vi må så på et senere tidspunkt se på, om der kan skabes mulighed for at bygge inden for å-beskyttelseslinjen.

Desuden indstillede forvaltningen til Erhvervs- og Planudvalget en meget detaljeret og stram regulering af området i Munkdrup til valgsmødet den 2. oktober 2024. Vi protesterede ved skrivelse til byrådet den 17. oktober 2024. Vi oplever at indstillingen blev taget af bordet og sendt til videre bearbejdning i forvaltningen, men har ikke hørt fra forvaltningen siden. På møde den 24. juni 2025 gav planafdelingen udtryk for, at politikerne havde godkendt indstillingen. Det er vi helt uforstående over for.

Med en fastholdelse af denne indstilling er der næppe nogen, der vil påbegynde udviklingen af området. Når både økonomi og udviklingsmuligheder for grundejer, kommende bygherrer og boligejere er i en spændetrøje, går udviklingen i stå.

Munkdrup Jorder ApS står i sagens natur til rådighed for en drøftelse af ovenstående.

Idet vi håber på Randers Kommunes forståelse herfor, på forhånd tak.

Med venlig hilsen

Peder Næsborg  
Direktør

M: 40 41 11 41  
E: [pn@cinv.dk](mailto:pn@cinv.dk)

Munkdrup Jorder ApS  
Lystrupvej 1E  
8240 Risskov