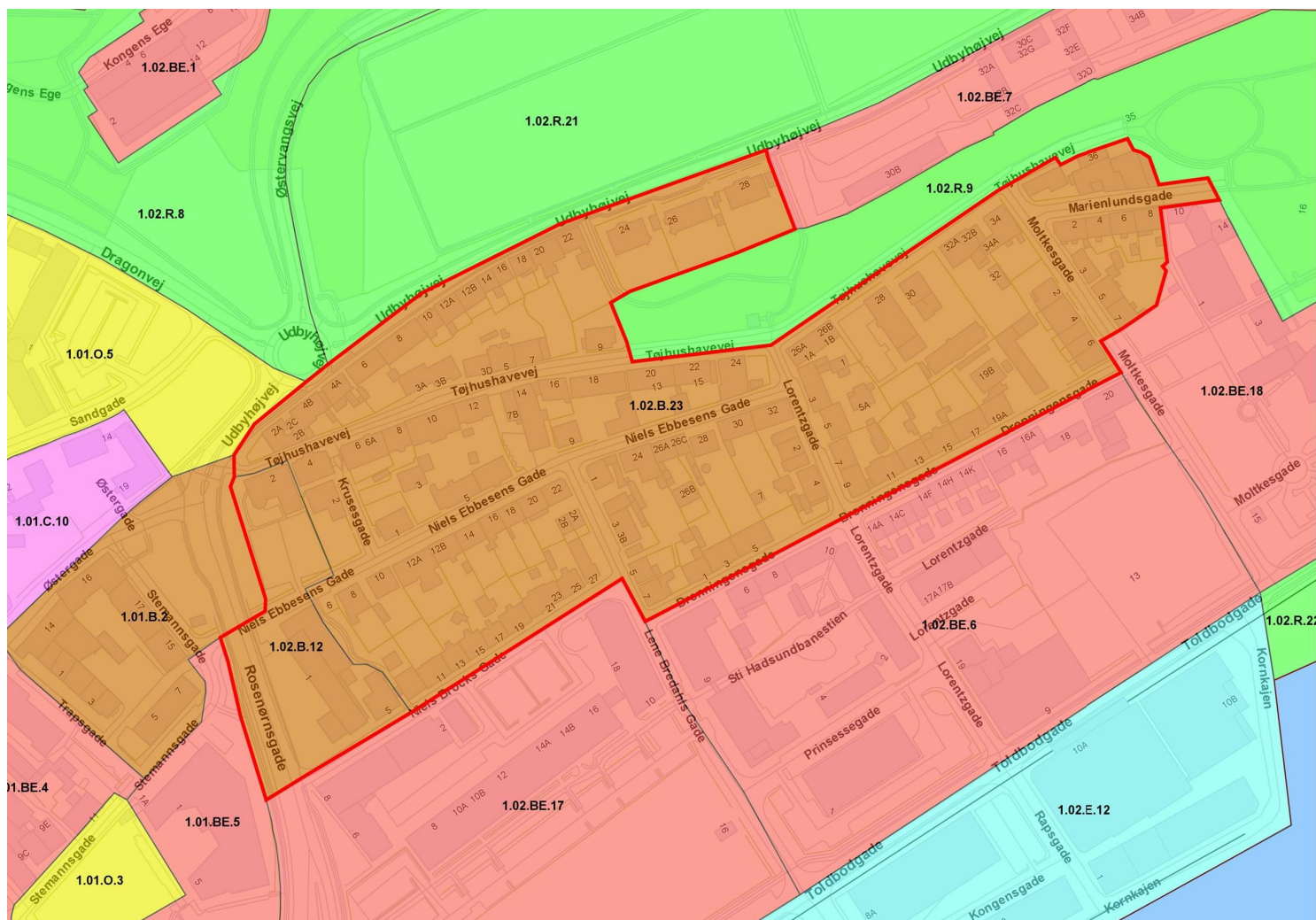




Tillæg 31 til Kommuneplan 2017

Etageboliger ved Niels Brocks Gade 1

Status: FORSLAG

Offentliggørelse af forslag start: 02. marts 2020

Høringsperiode start: 06. marts 2020

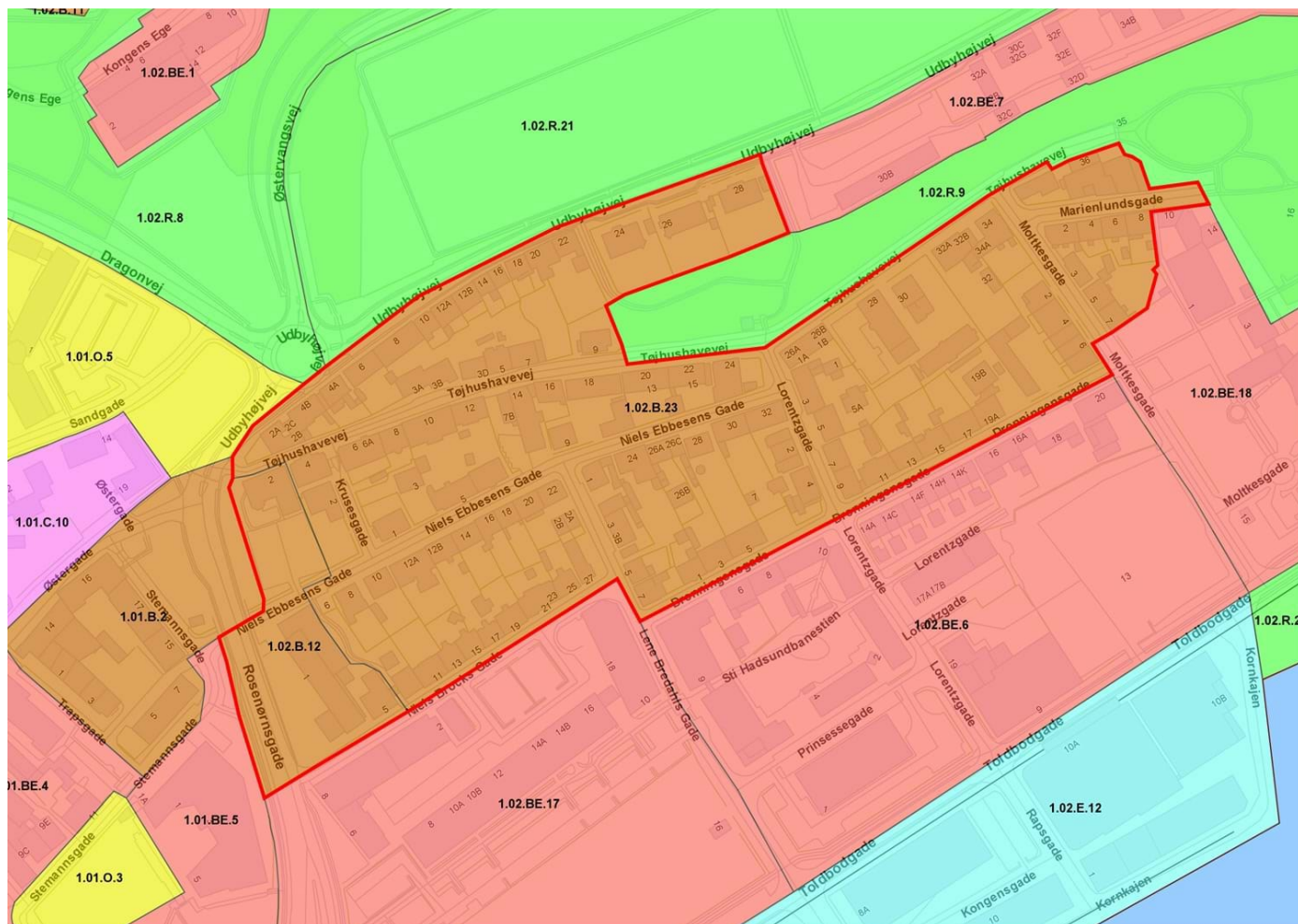
Høringsperioden slut: 01. juli 2020

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



Baggrund og formål

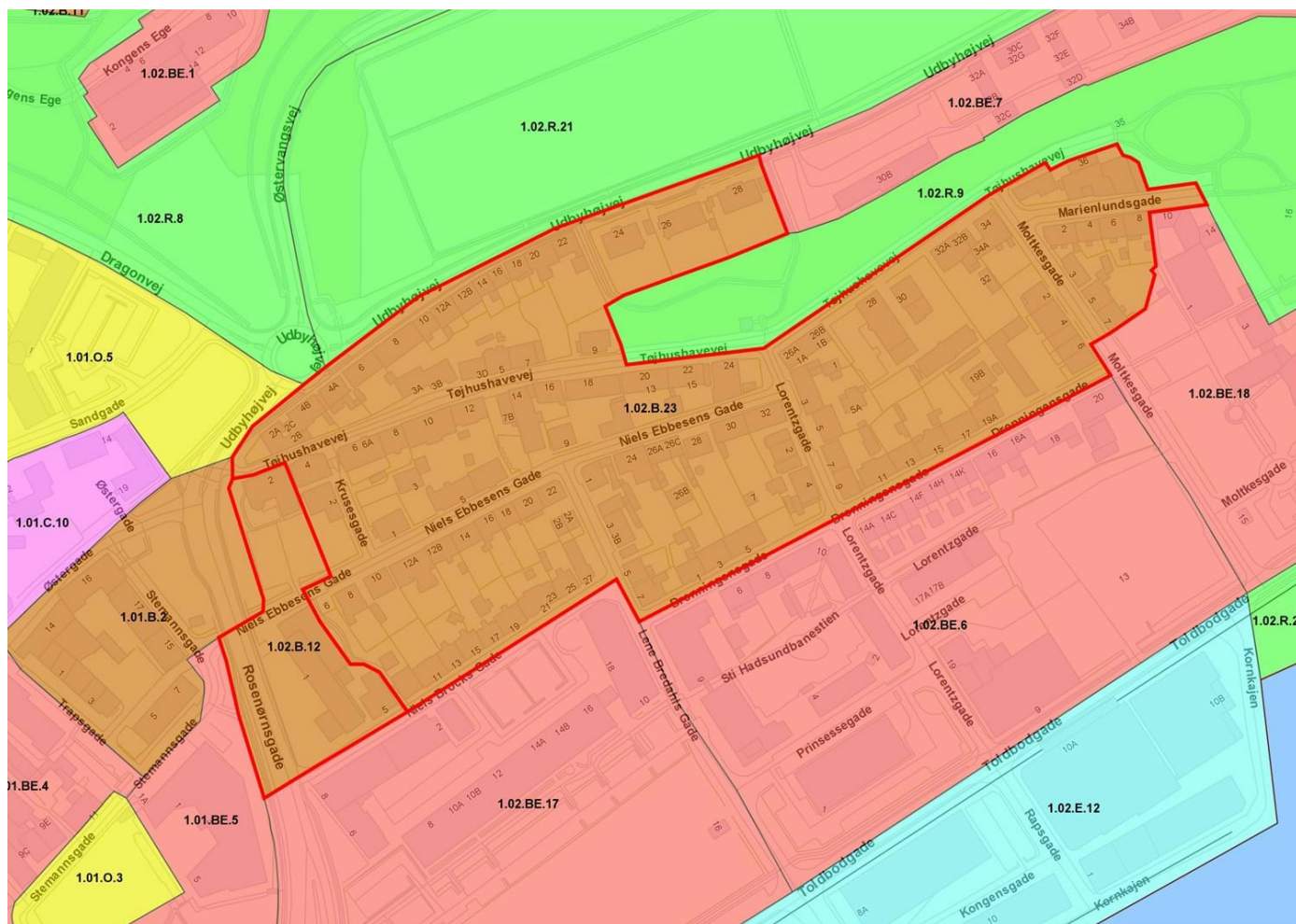


Randers Kommune har modtaget et projektforslag til etagebebyggelse på ejendommen Niels Brocks Gade 1, samt et mindre parkeringsareal på ejendommen Niels Ebbesens Gade 6. På denne baggrund udarbejder Randers Kommune forslag til Tillæg 31 samt forslag til Lokalplan 615.

Da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med Randers Kommuneplan 2017, skal plangrundlaget justeres for at muliggøre det nye projekt.

Med det nye tillæg justeres kommuneplanens rammeafgrænsninger samt bestemmelserne for rammeområde 1.02.B.12, der hermed bringes i overensstemmelse med det politiske besluningsgrundlag.

Redegørelse



Med justeringen af kommuneplanrammernes afgrænsning vil rammeområde 1.02.B.12 og 1.02.B.23 blive tilpasset områdets ændrede byggemuligheder.

Rammebestemmelserne for rammeområde 1.02.B.12 ændres ligeledes, så der gives mulighed for højere byggeri, flere etager og en højere bebyggelsesgrad for den enkelte ejendom. Rammebestemmelserne for rammeområde 1.02.B.23 bevares uændret.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, og tilhørende konsekvensområder. Tillæg 31 (og Lokalplan 615) omfatter et rammeområde til boligformål. Det forventes ikke, at dette område vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Planen vurderes dermed ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

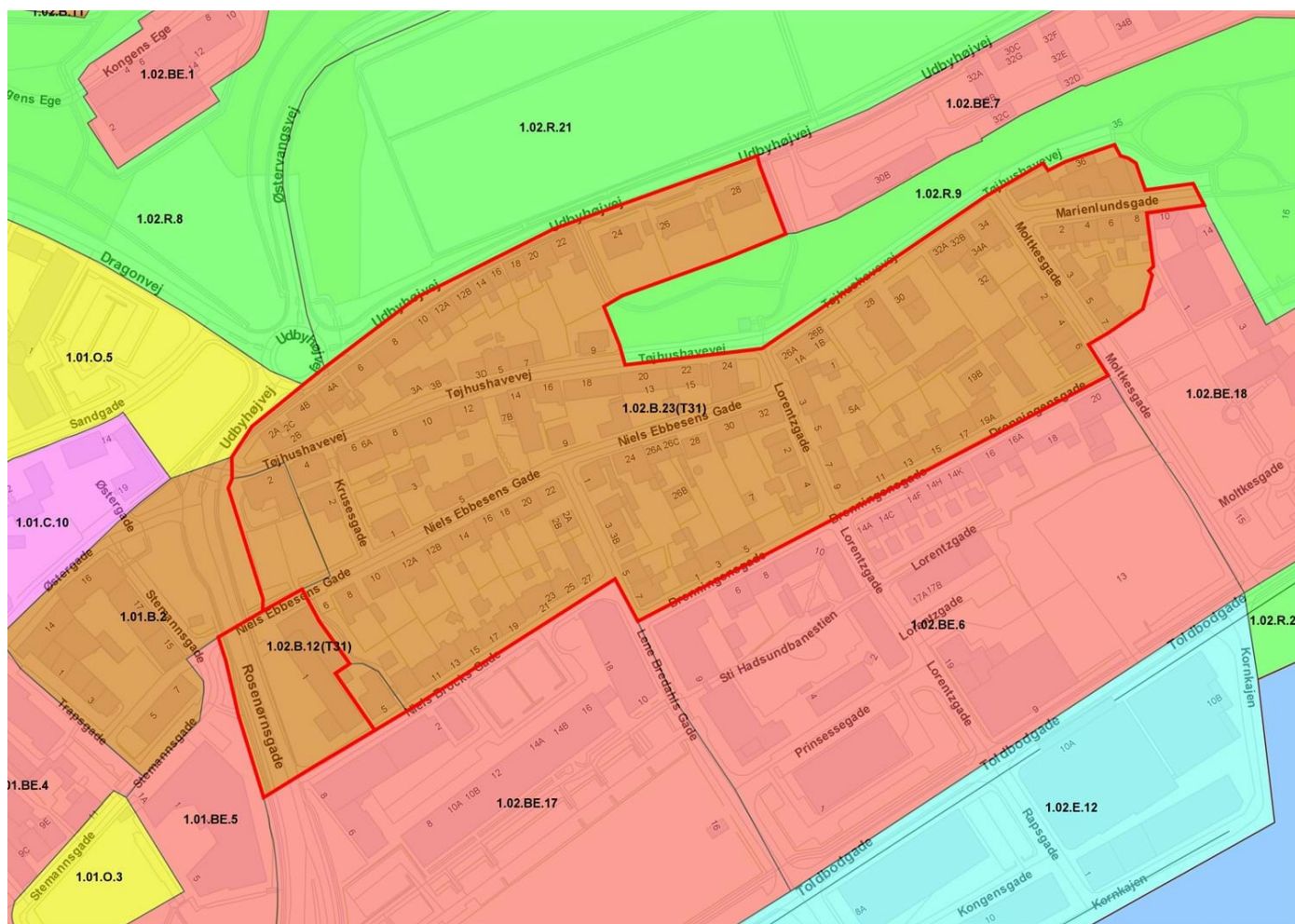
Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der er en afstand på ca. 6 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte, vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt har en sådan karakter, at det ikke kan påvirke eventuelle bilag IV-arters yngle- og rastekområder. Flagermus kan dog overvintre i ældre bygninger som ikke er helt tætte.

Skulle der mod forventning findes flagermus eller spor af flagermus i bygningen skal de udsluses på den korrekte måde. Man kan kontakte vildtforvalteren i Naturstyrelsen Kronjylland for vejledning.

Ændringer med dette tillæg



Rammeområde 1.02.B.12 til boligformål ændres som følgende:

Afgrænsningen justeres som vist på kort.

Rammen kaldes herefter for 1.02.B.12(T31).

Følgende bestemmelser justeres jvf. Tillæg 31 til Kommuneplan 2017:

Bygningshøjde: Bebyggelse må ikke opføres højere end 21 meter.

Etageantal: Bebyggelse må ikke opføres i mere end 6 etager.

Bebyggelsesprocent: Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Rammeområde 1.02.B.23 til boligformål ændres som følgende:

Afgrænsningen justeres som vist på kort.

Rammen kaldes herefter for 1.02.B.23(T31).

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til Miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Ifølge Miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. I screeningen er det derfor vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i Miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- planlægningen ikke har nogen påvirkning på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan,
- realisering af planens byggemuligheder ikke omfatter anlægsaktiviteter efter lovens bilag 1 og bilag 2,
- planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse, hvormed den vil indgå som en helhed i området,
- det vurderes, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, ikke vil ændre på helhedsoplevelsen af kystlandskabet ved Randers fjord.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Tillæg 31 er vedtaget af Randers Byråd 2. marts 2020 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Torben Hansen

Jesper Kaas Schmidt

Borgmester

Kommunaldirektør

XXXXXXXXXX er endelig vedtaget af Randers Byråd den XX.

Torben Hansen

Jesper Kaas Schmidt

Borgmester

Kommunaldirektør

Rammer

Nye rammer, der udlægges ved vedtagelse af tillægget

1.02.B.12(T31) - Rosenørnsgade

1.02.B.23(T31) - Tøjhushavevej

Rammer, der aflyses ved vedtagelse af tillægget

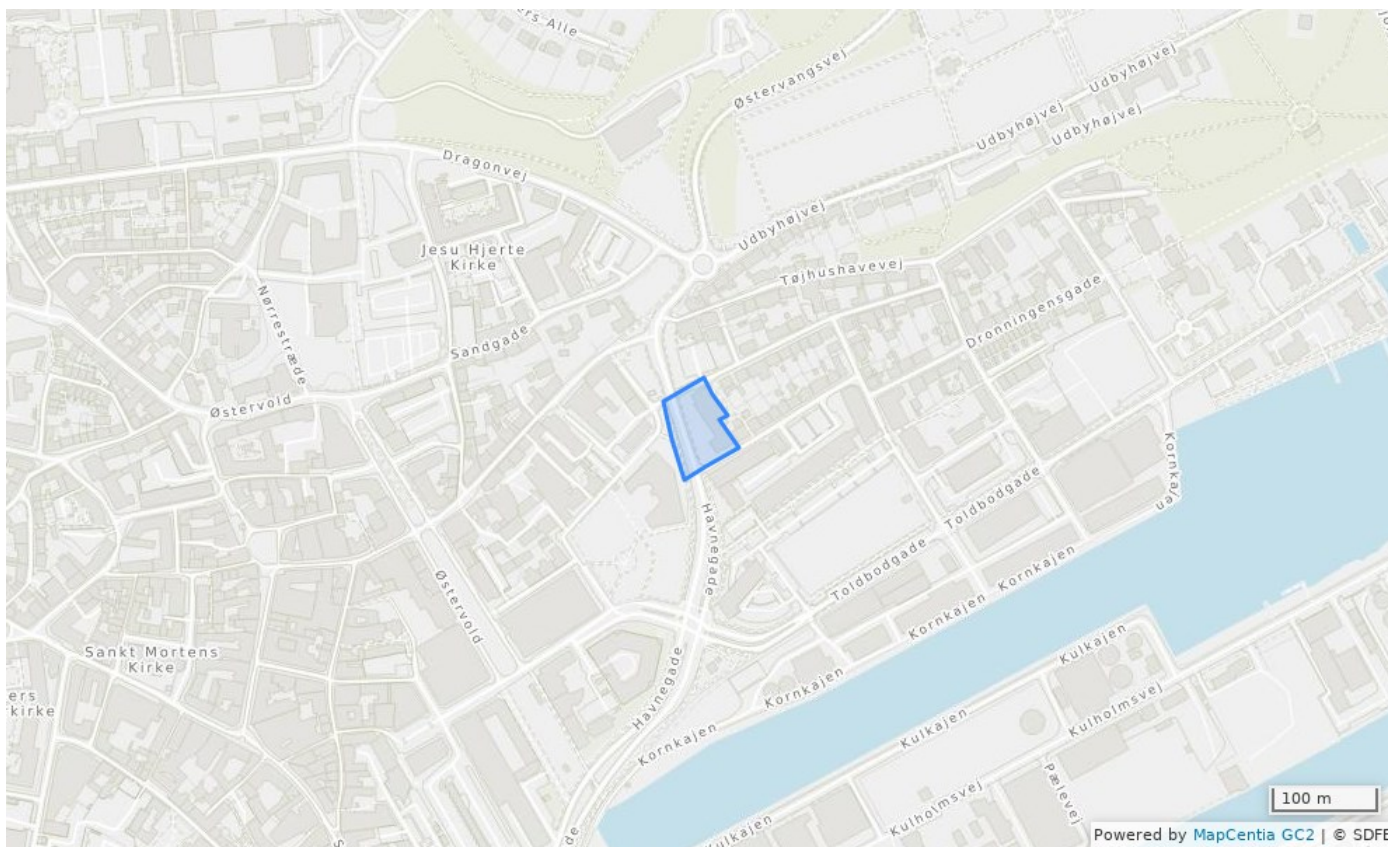
1.02.B.12 - Rosenørnsgade

1.02.B.23 - Tøjhushavevej

Nye rammer

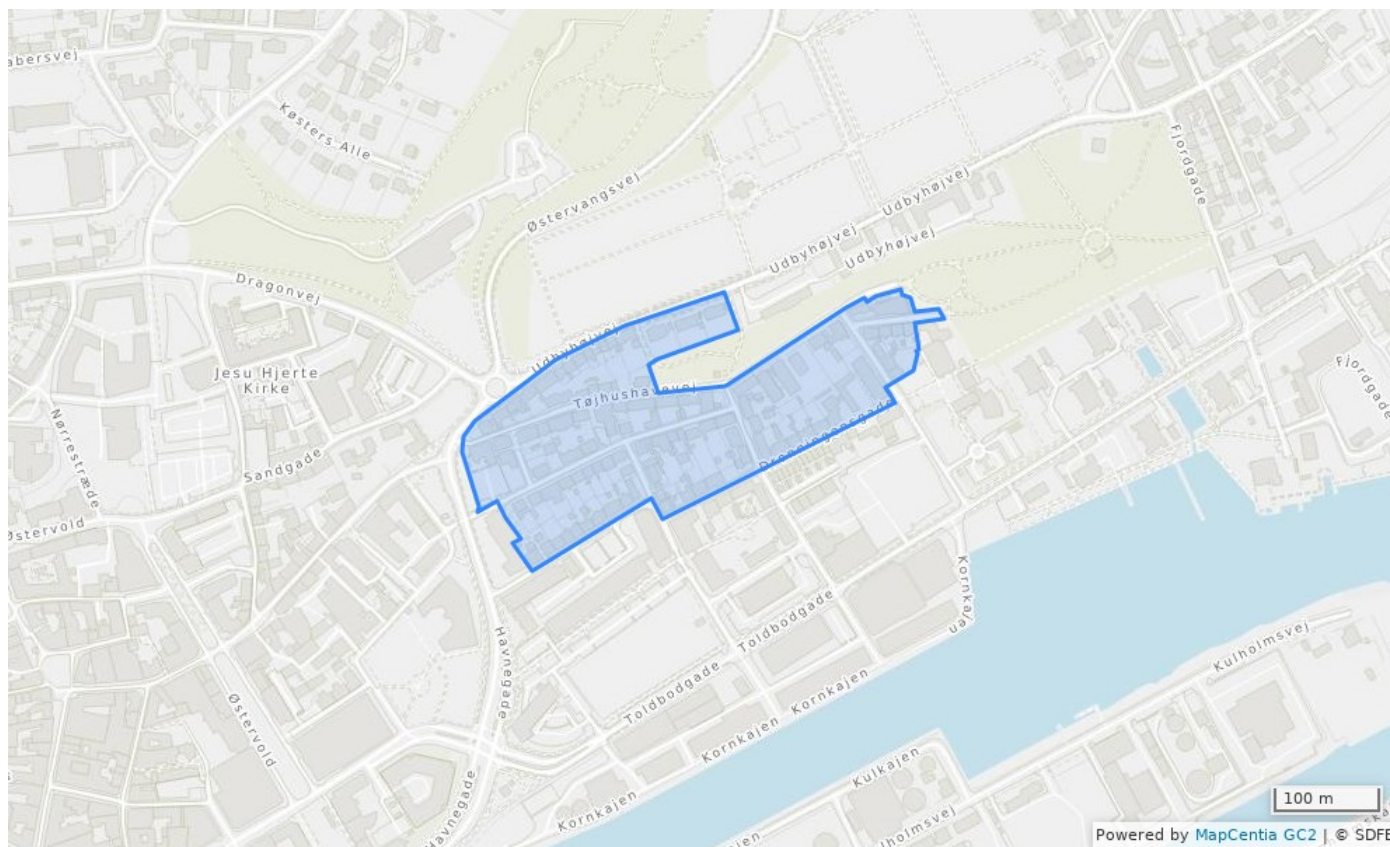
De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.02.B.12(T31) - Rosenørnsgade



Plannummer	1.02.B.12(T31)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	6
Maksimal bygningshøjde (m)	21
Maksimal bebyggelsesprocent	185% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Boligområde, Etageboligbebyggelse, Almene bolige, Fællesanlæg

1.02.B.23(T31) - Tøjhushavevej

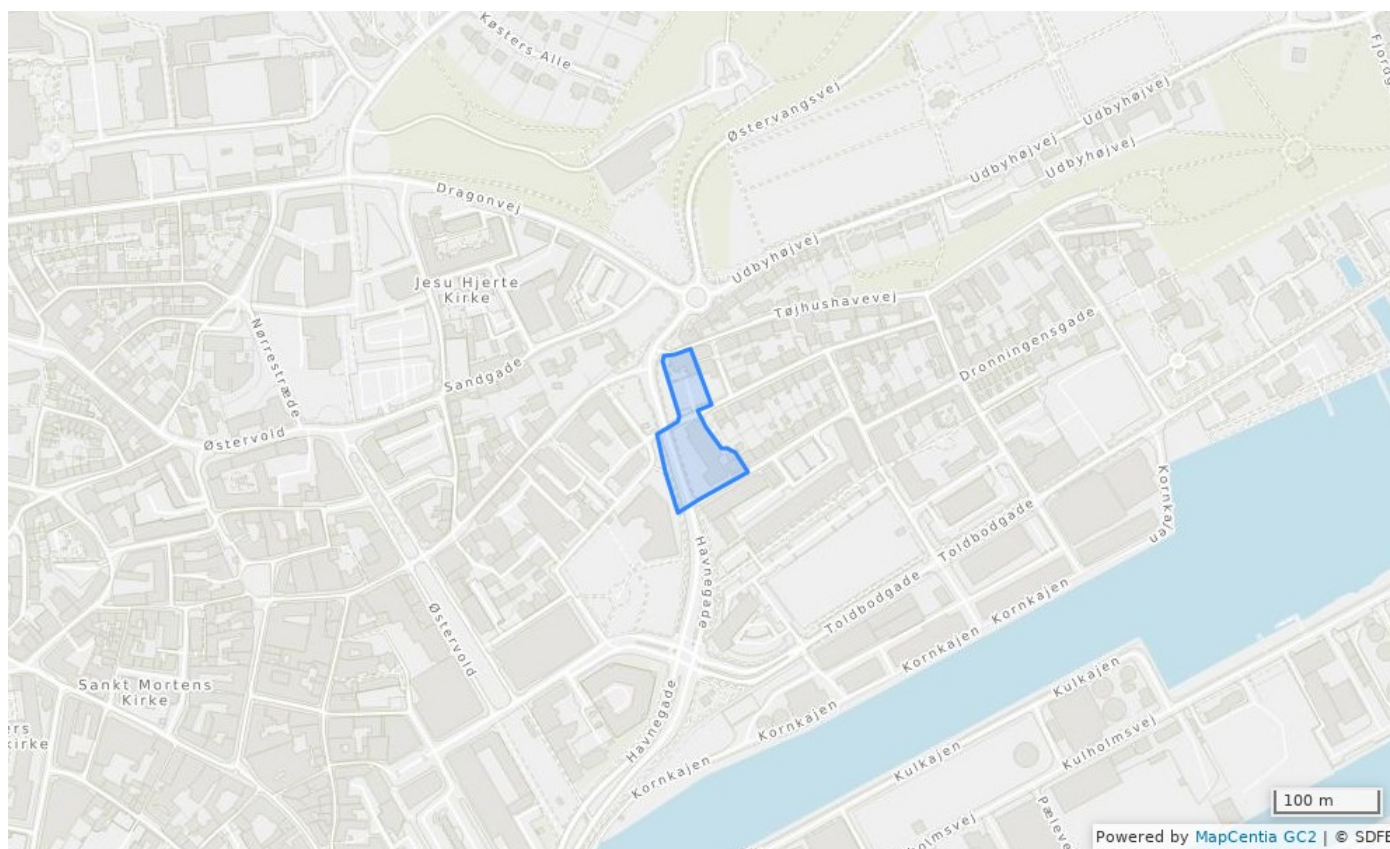


Plannummer	1.02.B.23(T31)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	3.5
Maksimal bebyggelsesprocent	115% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Boligområde, Etageboligbebyggelse, Almene bolige, Fællesanlæg

Aflyste rammer

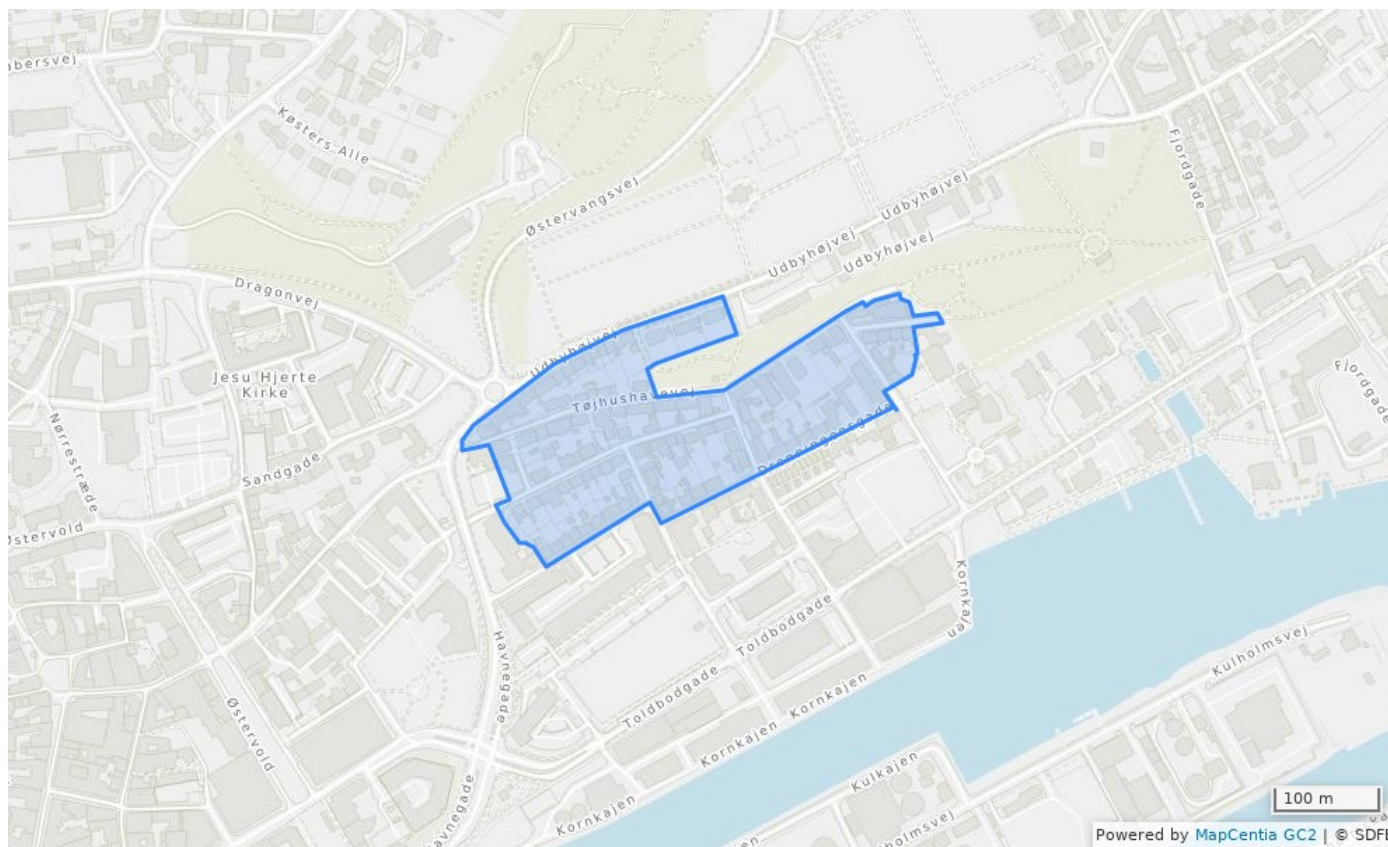
De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.02.B.12 - Rosenørnsgade



Plannummer	1.02.B.12
Generel anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	3.5
Maksimal bygningshøjde	15
Maksimal bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål, Etageboligbebyggelse, Boligområde

1.02.B.23 - Tøjhushavevej



Plannummer	1.02.B.23
Generel anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	3.5
Maksimal bebyggelsesprocent	115% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål, Etageboligbebyggelse, Boligområde