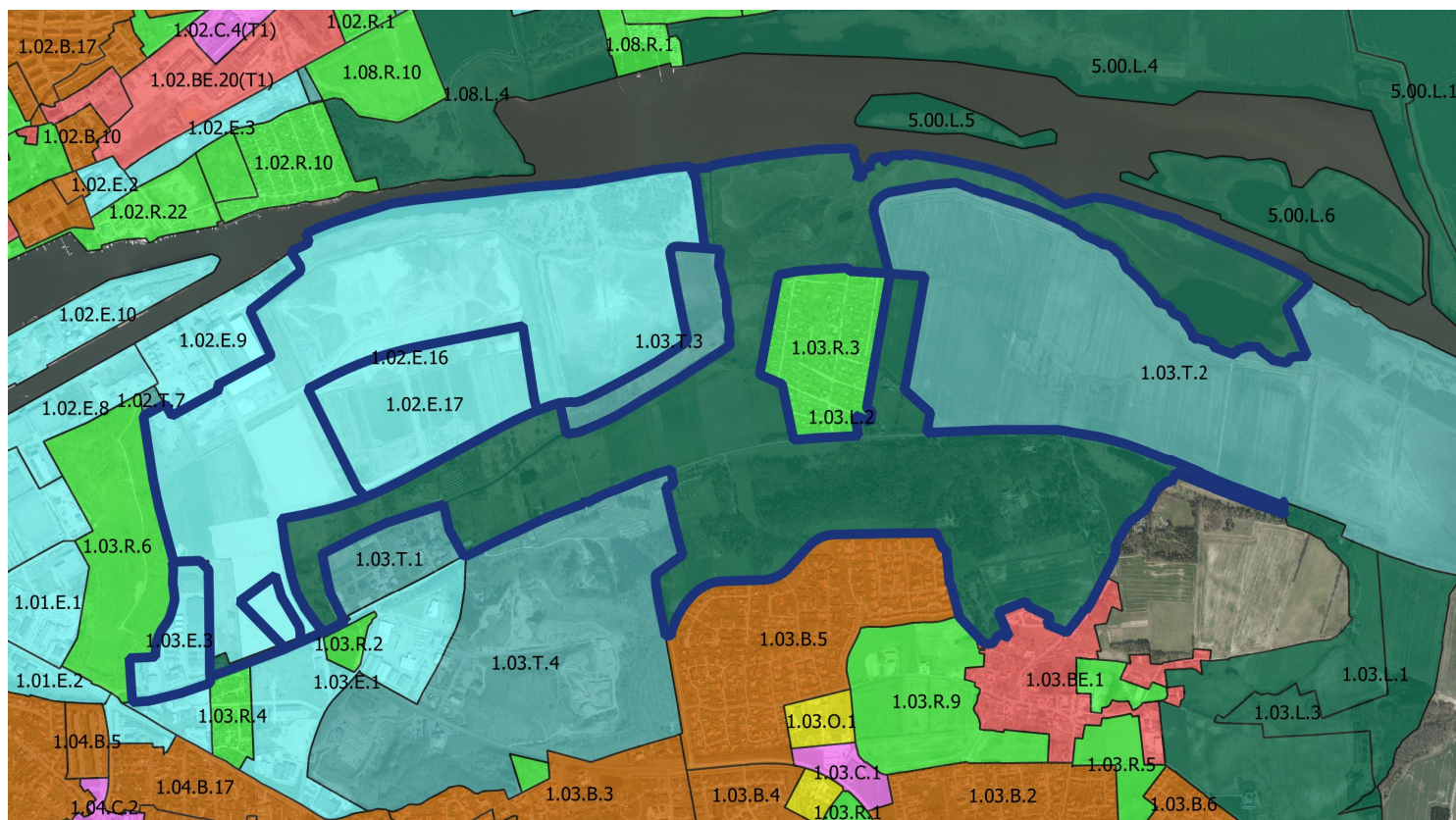




Tillæg 51 til Kommuneplan 2017 - Ny Randers Havn

Status: Forslag

Dato for vedtagelse af planforslag: 14. juni 2021

Høringsperiode start: 24. juni 2021

Høringsperioden slut: 02. september 2021

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



Tillæg 51 til Kommuneplan 2017 - Erhvervsområde, Ny Randers Havn

Baggrund og formål

Baggrund:

Randers Havn ønsker at flytte udlægget til en ny administrationsbygning fra en placering ved kajkanten til en ny placering inde på land ved den sydlige indkørsel til havnen. Det ønskes også at øge bygningens højde fra 20 til 21 meter.

I den forbindelse ønsker Vandmiljø Randers kontorfællesskab med havnen.

Vandmiljø Randers ønsker at flytte sin administration til det nye område for at komme tættere på selskabets centralrenseanlæg. De to selskaber får til huse i samme bygning og opnår dermed stordriftsfordele på det administrative område. Ud over den fælles domicilbygning ønsker Havnen mulighed for at opføre yderligere kontorbyggeri, hvor andre firmaer kan leje sig ind og gøre brug af den synergieffekt, der er ved fælles udnyttelse af diverse faciliteter, kantine m.m.

Formål:

Kommuneplantillægget skal sikre, at det bliver muligt at flytte udlægget til en ny administrationsbygning for Randers Havn til en anden placering end hidtil, samt at øge bygningshøjden fra 20 til 21 meter. Bygningen ønskes opført med en placering ved den sydlige indkørsel til havnen. Kommuneplantillægget skal endvidere muliggøre opførelse af kontorbyggeri til andre erhverv end havneerhverv, ligesom miljøklasserne ændres på en del af havnen areal, således miljøkonflikter med kontorbyggeri og nærtliggende boligområder undgås.

Formålet med kommuneplantillægget er endvidere at udtage mindre områder af kommuneplanens udpegningen af "områder af særlig landskabelig interesse" og "område med geologisk interesse".

Fordebat:

Der har været afholdt foroffentlighedsdebat jf. planlovens § 23c. Der indkom 3 høringsvar i forbindelse med fordebatten. Høringsvarene drejede sig om trafik, forløbet af adgangsvejen til havnen samt ønske om bevaring af strandene. Høringsvarene gav ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Redegørelse

Eksisterende forhold: Arealet er omfattet af to rammeområder 1.02.E.16 og 1.02.E.17, der udlægger området til erhvervshavn, havne- og fiskeriformål. Laveste tilladte miljøklasse 4 og højeste tilladte miljøklasse 7. Bebyggelse må

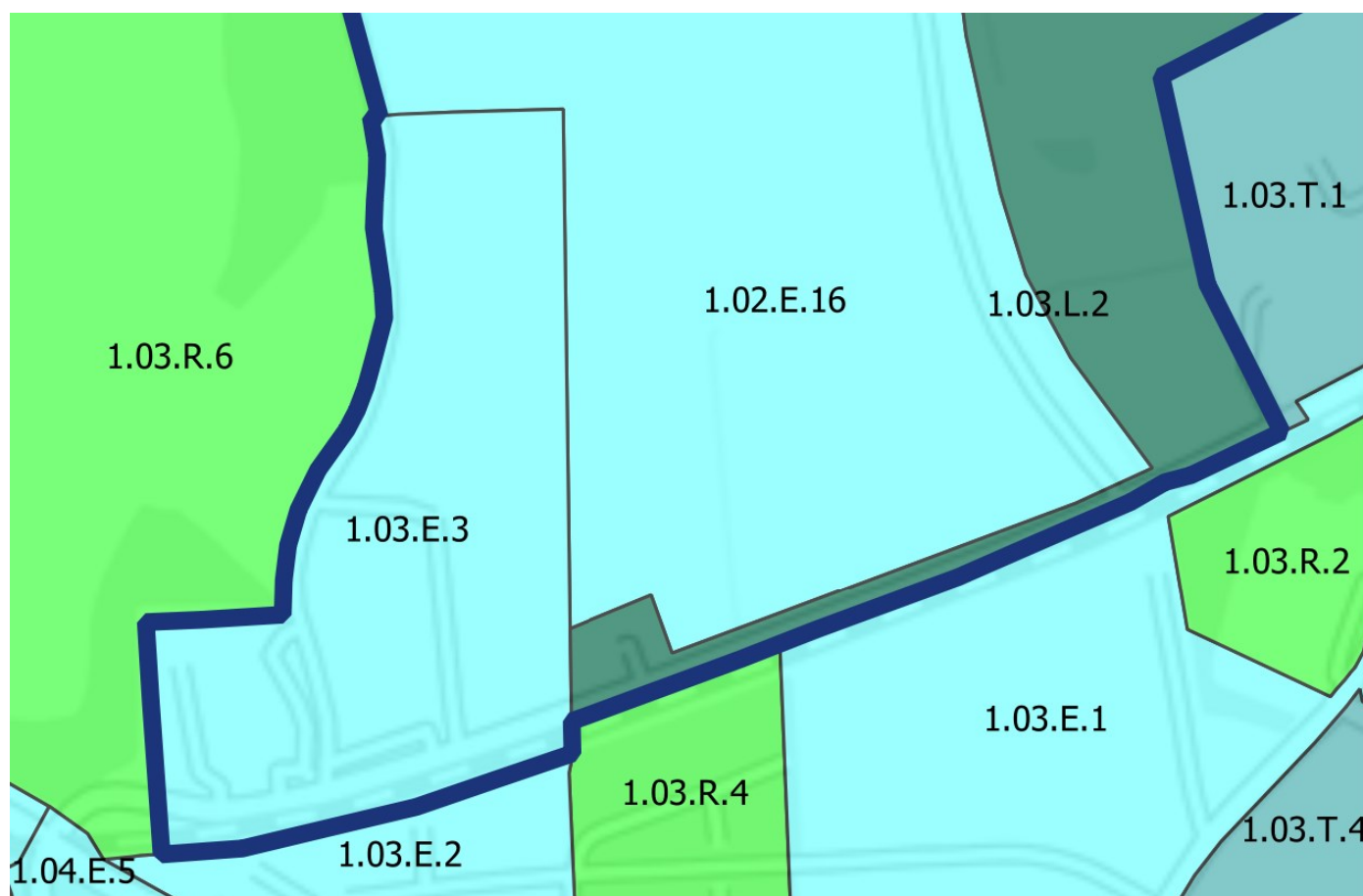
opføres i maks. 13 meters højde, dog må der indenfor ramme 1.02.E.16 endvidere opføres en administrationsbygning til havnens drift, med en højde på 20 meter og et bebygget areal på 200 m².

En meget lille del af området er omfattet af rammeområde 1.03.E.3 der er udlagt til Erhvervsområde. Let industri og håndværk samt transport- og logistikvirksomheder.

Området er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Naturområder, Område med særlige landskabelige interesser (bevaringsværdigt landskab), Kystnærhedszonen, Grønt Danmarkskort, Lavbundsarealer, Naturpark Randers Fjord, Planlagte veje, Skovrejsning uønsket, Støjbelastede arealer, Områder med geologisk interesse, virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Eksisterende forhold:



Kortudsnittet er zoomet ind på det område, hvor der med tillægget sker ændringer. Der sker ingen geografiske ændringer i rammer uden for ovenstående kortudsnit.

Produktionserhverv

En del af området forventes udpeget til produktionserhverv i Kommuneplan 2021.

Område med særlige landskabelige interesser

Et mindre område indenfor ramme 1.02.E.16 er udpeget som område med særlige landskabelige interesser. Dette område er beliggende, hvor der planlægges for udgravning til nyt havnebassin. Området skal derfor udtages af udpegningen.

Randers Kommune vurderer, at dette er foreneligt med de nationale interesser da

1. området er det eneste mulige til etablering et nyt havnebassin
2. området er af begrænset landskabelig betydning
3. området er allerede udlagt som byzone via tidligere planlægning

Områder med geologisk interesse

Området hvor spulefeltet er beliggende er udpeget som område med geologisk interesse. En mindre del af dette område vil ligeledes blive udgravet til havnebassin, og det resterende areal er i både den gamle og den nye lokalplanen udlagt til spulefelt. Arealet er i anvendelse som spulefelt. Det berørte område skal derfor udtages af udpegningen.

Randers Kommune vurderer, at dette er foreneligt med de nationale interesser da

1. området er det eneste mulige til etablering et nyt havnebassin og vådområde/afvandingsbassin
2. området er en del af et større udpeget område langs hele Randers Fjord, og der er tale om et mindre område i den samlede udpegning og ændringen er derfor uden væsentlig betydning
3. området er allerede udlagt som byzone via tidligere planlægning



Kommuneplan 2021

Den kommende Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring i perioden fra 27. januar til 24. marts 2021, og den nye kommuneplan forventes herpå endeligt vedtaget og bekendtgjort inden sommeren 2021 - og mens planforslagene (forslag til Tillæg 51 og forslag til Lokalplan 706) er i offentlig høring.

Dette medfører, at de ændringer som er indeholdt i forslag til Tillæg 51 til Kommuneplan 2017 ville blive endeligt vedtaget efter at Kommuneplan 2021 er bekendtgjort og ikrafttrådt - og derfor skal kommuneplanforslaget overføres til den nye Kommuneplan 2021 og gives et nyt tillægsnummer inden tillægget kan blive endeligt vedtaget.

Når forslag til Tillæg 51 (Kommuneplan 2017) bliver overført som tillæg til Kommuneplan 2021 vil planlægningen hermed blive bragt i overensstemmelse med kommunens nye kommuneplan.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der er en afstand på ca. 3 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Både ud fra afstanden og karakteren af det planlagte, vurderes det ikke at påvirke arter eller naturtyper i Natura2000-området. Udgravningen til ny kaj og potentielle påvirkninger af det nedstrøms beliggende N2000 område er behandlet i VVM redegørelsen for NY Randers havn

Planområdet består udelukkende af tidligere pumpelaugs arealer som er påkørt sand og jord for at forbelaste jorden til en endelig kote på 3,0 m.o.h. Der er ingen beplantninger af væsentlig udstrækning, ingen træer eller lignende.

Der er ikke registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanens område eller i dens nærhed. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV og at planen ikke har indflydelse på bilag IV-arter.

Ændringer med dette tillæg

Kommuneplantillæg 51 opretter et nyt rammeområde 1.02.E.13(T51) der udtages af eksisterende 1.02.E.16:

Generel anvendelse: Erhvervsformål

Bygningshøjde maks.: 13

Bebyggelsesprocent maks.: 50 %

Bebyggelsesprocenten gælder for: området som helhed

Specifik anvendelse: Kontor- og serviceerhverv

Laveste tilladte miljøklasse: 1

Højeste tilladte miljøklasse: 2

Øvrige notater: Der må etableres en administrationsbygning til havnen og andre virksomheders administration med et bebygget areal på maks. 750 m² og med en højde på maks. 21 m. Herudover må der bygges til andre virksomheders kontorformål med en højde på maks. 13 m og et bebygget areal på maks. 1500 m².

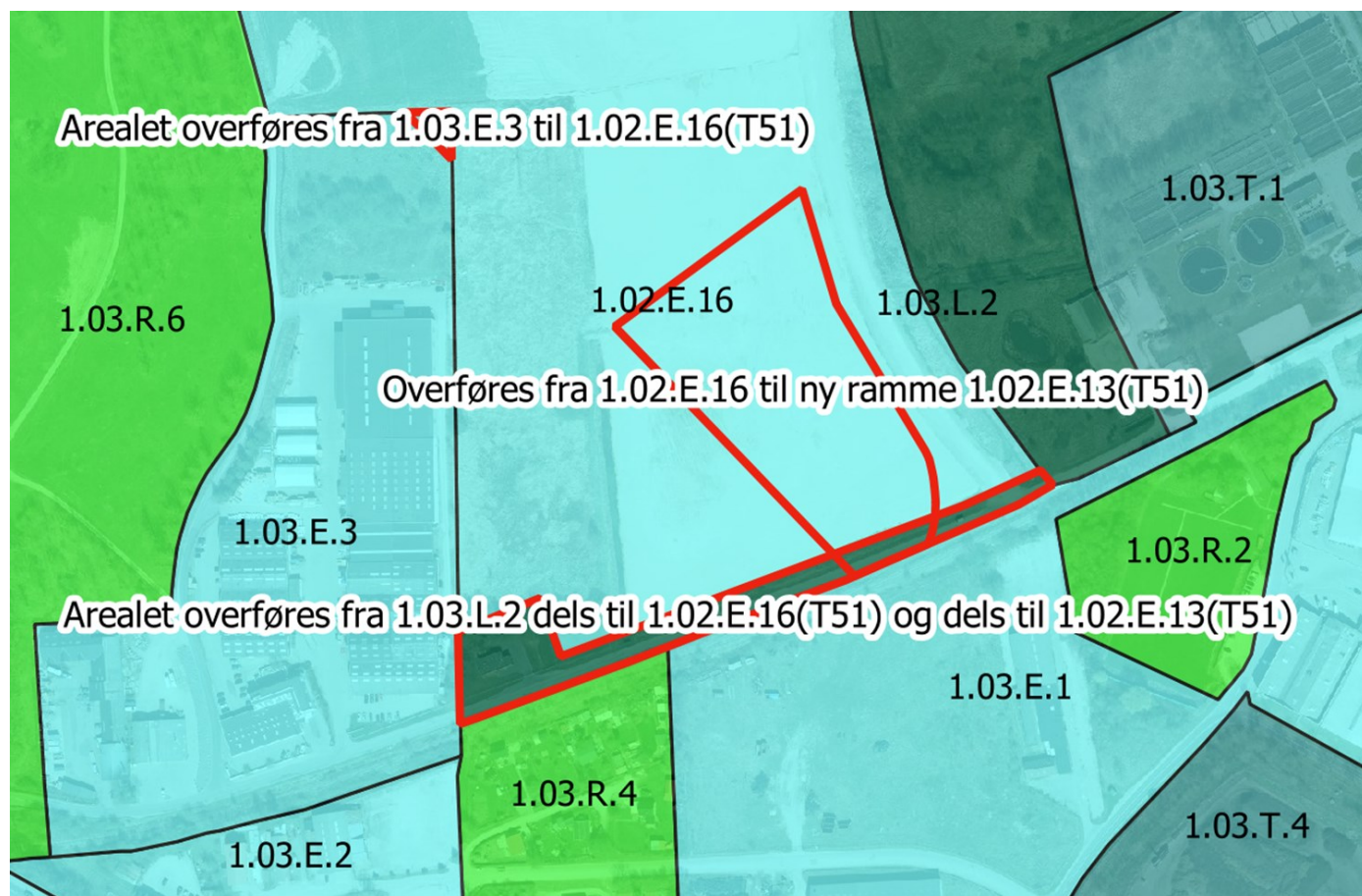
Følgende ændringer foretages i 1.02.E.16:

Miljøklasser ændres til 3-6 i stedet for 4-6.

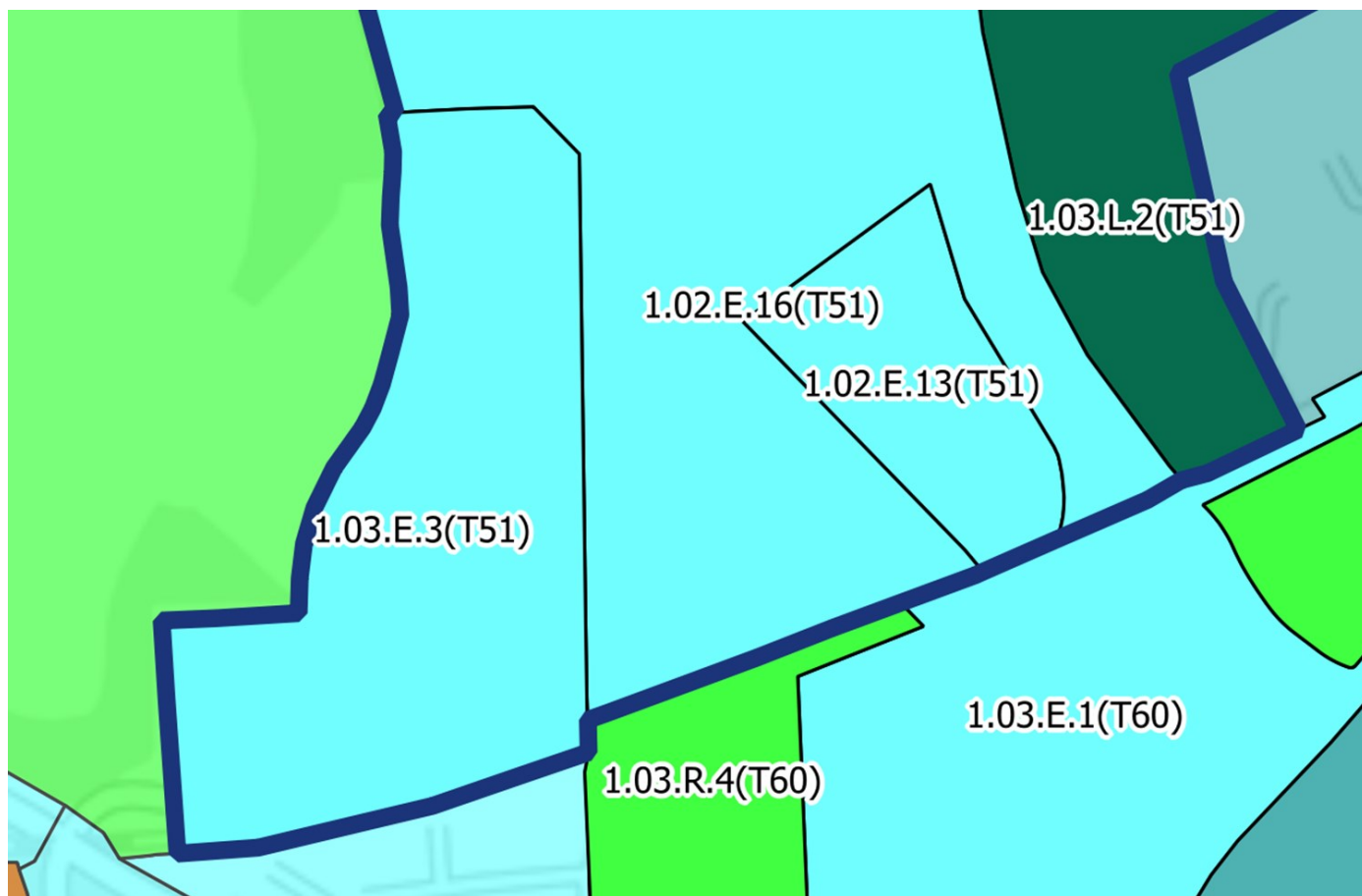
Udtages: "Der må etableres en administrationsbygning til havnens drift, med en højde på 20 m og et bebygget areal på 200 m². Der må etableres et spulefelt med en digekrone på 5 meter, efter endt deponering skal spulefeltet efterbehandles til naturformål"

En mindre del af 1.03.L.2 udtages og overføres til 1.03.E.16.

Geografiske ændringer er vist på kortet herunder.



Kortet herunder viser de fremtidige rammer



Ændringer af Nationale udpegninger:

En mindre del af udpegningerne til Områder af særlig landskabelig interesse samt Områder af geologisk interesse udtages som vist på illustration i redegørelsesdelen.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, fx i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune vurderer, at planforslaget ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Visualiseringen af planen viser, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget giver samme mulighed for byggeri til havneformål som den tidligere lokalplan. Det nye byggeri til kontorformål vurderes ikke at skulle miljøvurderes, da det er af samme omfang som det byggeri, der var muligt i den tidligere planlægning og det er placeret i nærheden af andet byggeri.

Indenfor planens område findes der ikke væsentlige udpegninger efter naturbeskyttelsesloven eller planloven. Planforslaget vil ikke medføre væsentlig mere trafik eller behov for parkering. Planforslaget muliggør byggeri af virksomheder i en høj miljøklasse, men der er taget højde for dette, bl.a. fordi der er sørget for den nødvendige buffer på 500 m fra miljøklasse 7. Det må forventes, at havnevirksomheder medfører røg, støj, lugt osv. Dette vil der blive taget hånd om i virksomhedernes miljøtilladelser. Der er ikke boligområder i planens nærhed.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Tillæg 51 er godkendt af Randers Byråd d. 14.06.2021 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Torben Hansen

Jesper Kaas Schmidt

Borgemester

Kommunaldirektør

Tillæg 51 er endelig vedtaget af Randers Byråd den xx.xx.xxxx

Torben Hansen

Jesper Kaas Schmidt

Borgemester

Kommunaldirektør

Nye rammer, der udlægges ved vedtagelse af tillægget

1.02.E.16(T51) - Randers Havn ved kaj

1.03.E.3(T51) - Krstrup Engvej

1.03.L.2(T51) - Romalt bakker

1.02.E.13(T51) - Kontorerhverv ved Randers Havn

Rammer, der aflyses ved vedtagelse af tillægget

1.02.E.16 - Randers Havn ved kaj

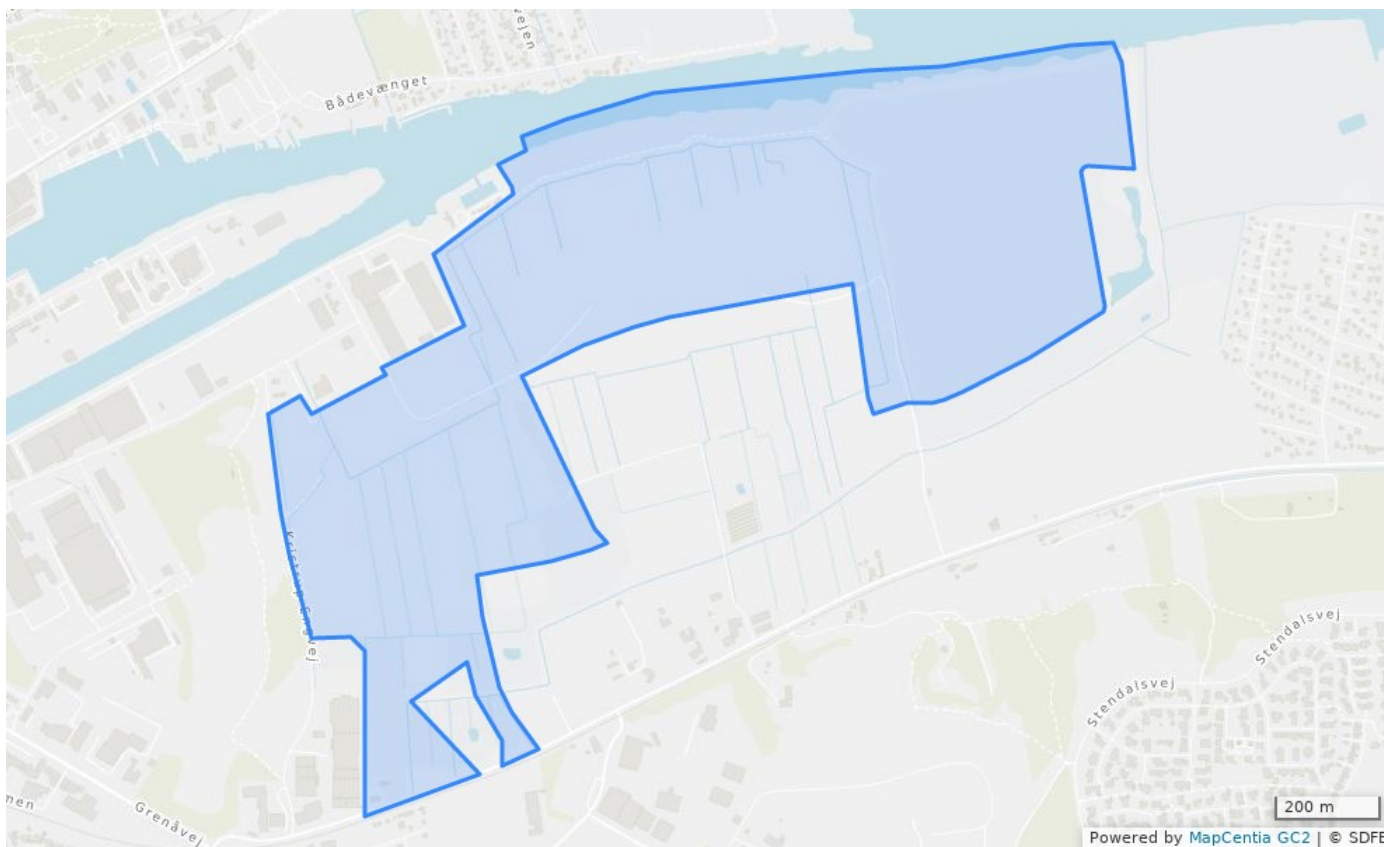
1.03.E.3 - Krstrup Engvej

1.03.L.2 - Romalt bakker

Nye rammer

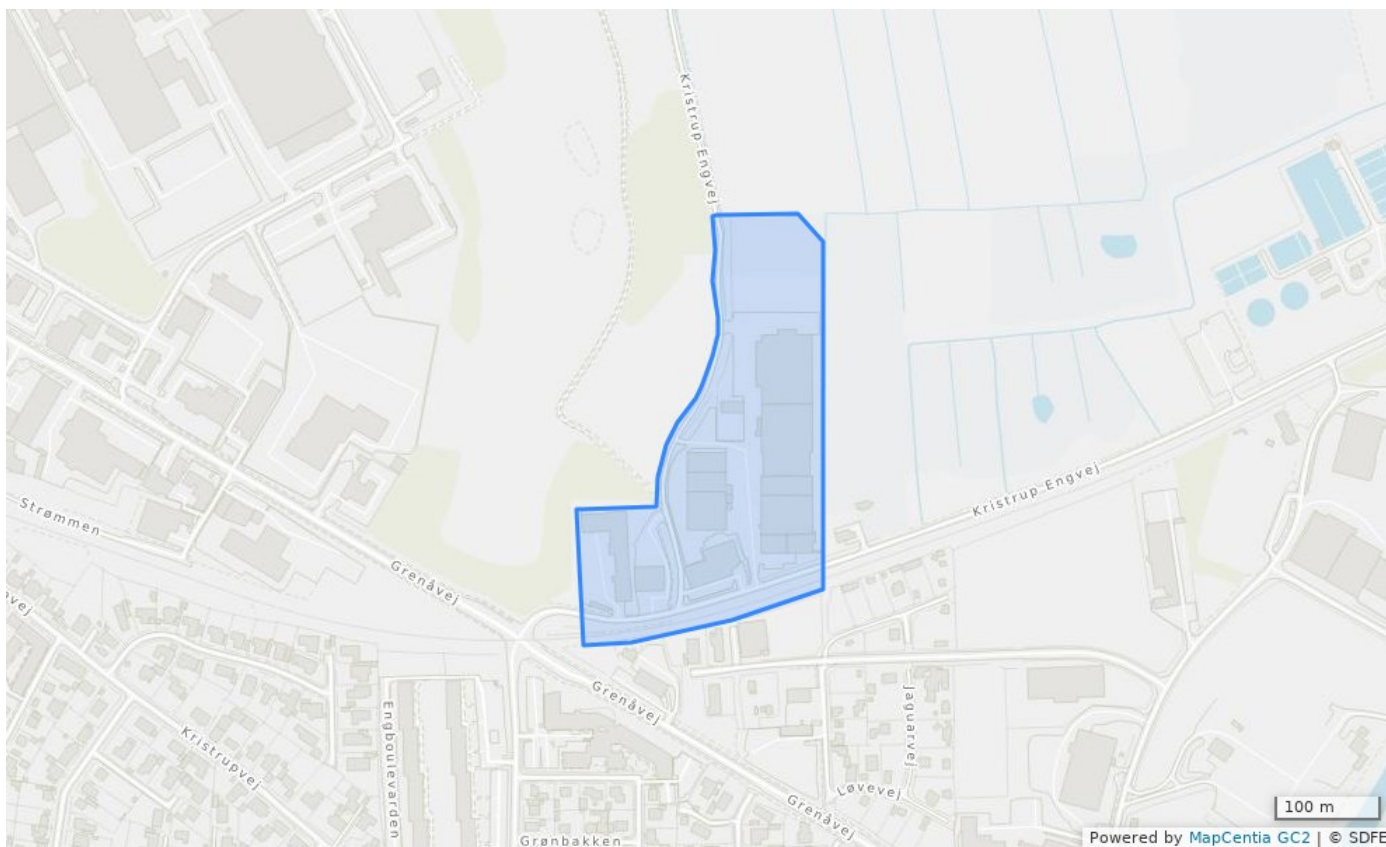
De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.02.E.16(T51) - Randers Havn ved kaj



Plannummer	1.02.E.16(T51)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervshavn. Havne- og fiskeriformål.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimal bygningshøjde (m)	13
Maksimal bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	3
Maks. miljøklasse	6
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde

1.03.E.3(T51) - Kristrup Engvej

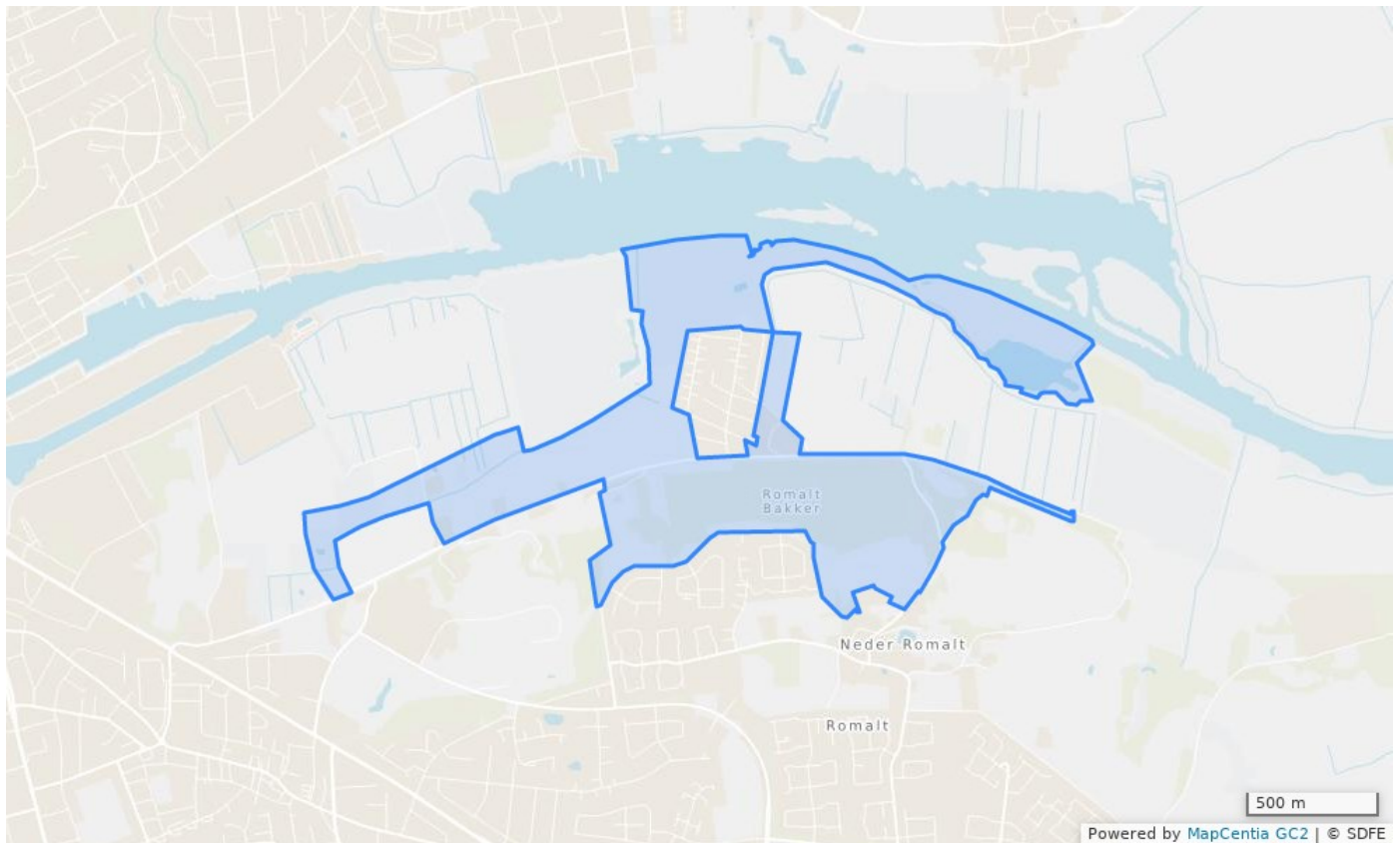


Plannummer	1.03.E.3(T51)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder
	Let industri og håndværk
	Kontor- og serviceerhverv
Områdets anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Erhvervsformål, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed.
Maksimal bygningshøjde (m)	Byzone
Maksimal bebyggelsesprocent	13
Højeste andel af bebygget grundareal (%)	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	50%
Min. miljøklasse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Maks. miljøklasse	1
	4

Specifik anvendelse

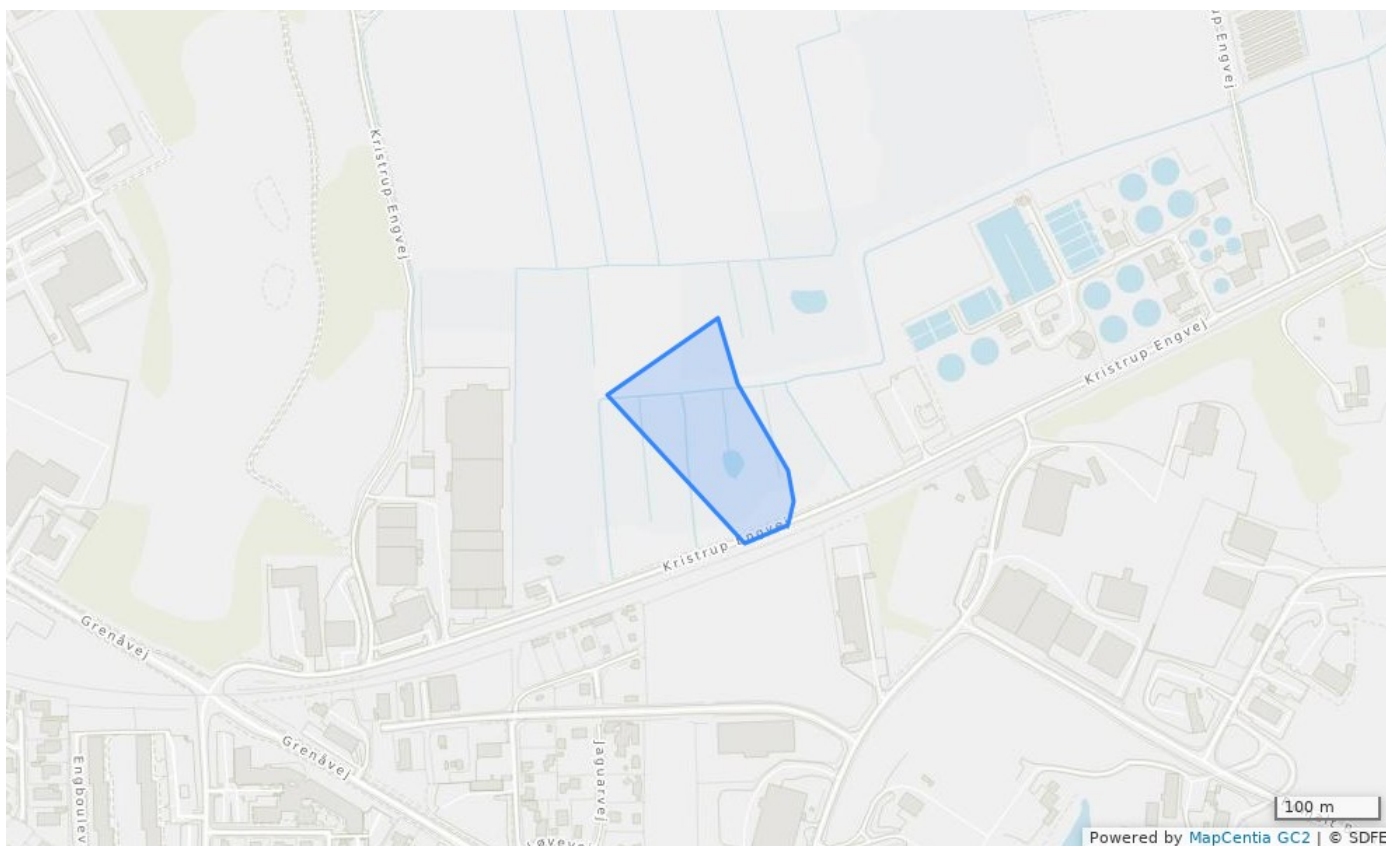
Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv,
Erhvervsområde

1.03.L.2(T51) - Romalt bakker



Plannummer	1.03.L.2(T51)
Generel anvendelse	Landområde
Specifik anvendelse	Naturområde
Områdets anvendelse	Naturområde. Området forudsættes taget ud af omdrift. De arealer, der er naturligt egnede til det, kan dog anvendes til ekstensiv landbrugsmæssig drift f.eks. som græsningsareal.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Specifik anvendelse	Naturområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse af enhver art.
Øvrige bestemmelser	Eksisterende bygninger må, ved ændret brug, inddrages til boligformål eller kollektive formål, der er forenelige med rekreative interesser. Der skal reserveres areal til østbrolinjen.

1.02.E.13(T51) - Kontorerhverv ved Randers Havn

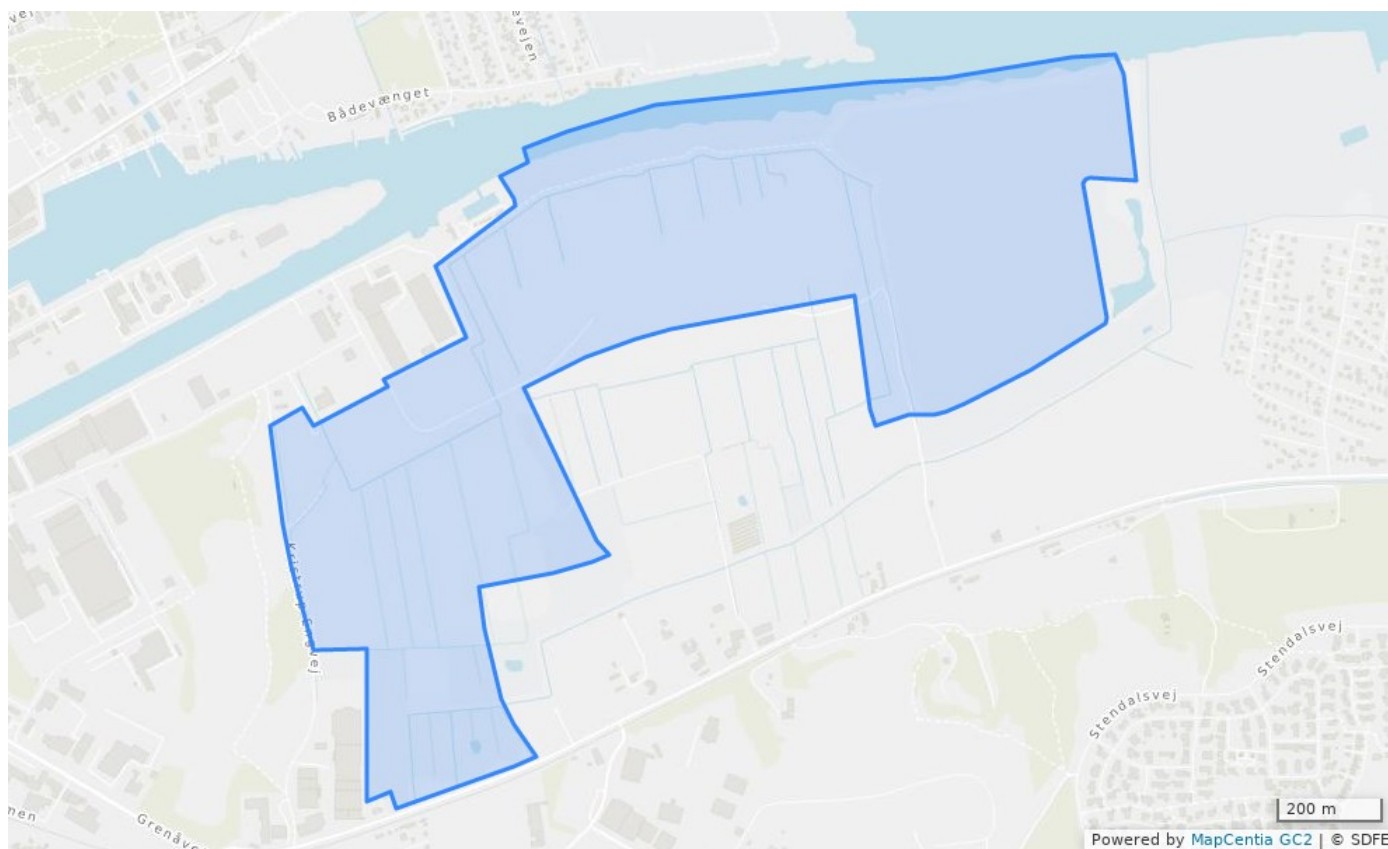


Plannummer	1.02.E.13(T51)						
Generel anvendelse	Erhvervsområde						
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv						
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td>Max. bygningshøjde (m)</td><td>13 m</td></tr> <tr> <td>Max. antal etager</td><td>3</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed	Max. bygningshøjde (m)	13 m	Max. antal etager	3
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed						
Max. bygningshøjde (m)	13 m						
Max. antal etager	3						
Fremtidig zonestatus	Byzone						
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet						
Min. miljøklasse	1						
Maks. miljøklasse	2						
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv						
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må etableres en administrationsbygning til havnen og andre virksomheders administration med et bebygget areal på 750 m ² og med en højde på 21 m. Herudover må der opføres 2 bygninger til andre virksomheders kontorformål med en højde på maks. 13 m og et bebygget areal på maks. 1500 m ² .						

Aflyste rammer

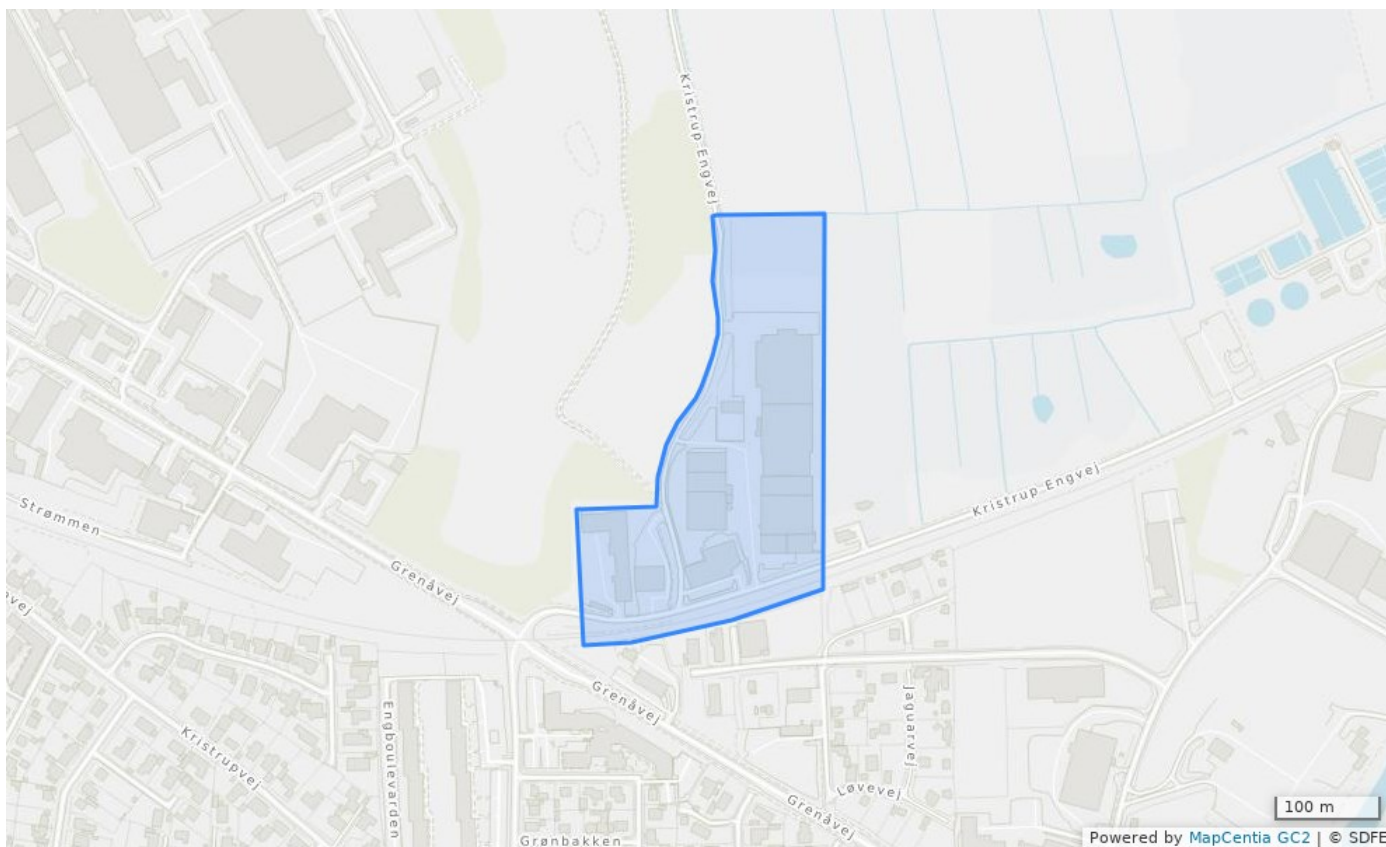
De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.02.E.16 - Randers Havn ved kaj



Plannummer	1.02.E.16
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervshavn. Havne- og fiskeriformål.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimal bygningshøjde	13
Maksimal bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	4
Maks. miljøklasse	6
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Øvrige bestemmelser	Der må etableres en administrationsbygning til havnens drift, med højde på 20 meter og med et bebygget areal på 200 m ² . Der må etableres et spulefelt med en digekrone på 5 meter, efter endt deponering skal spulefeltet efterbehandles til naturformål.

1.03.E.3 - Krstrup Engvej

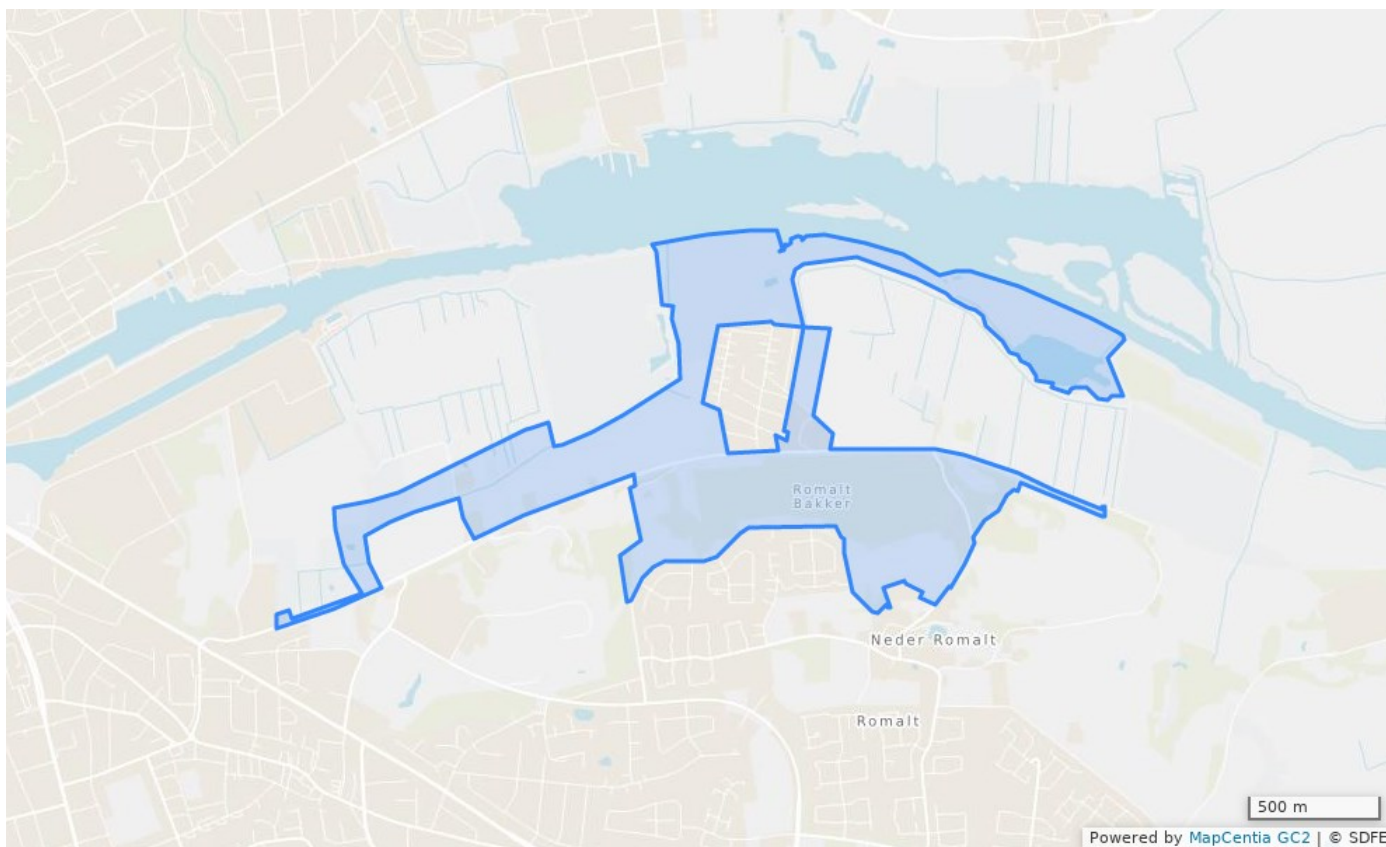


Plannummer	1.03.E.3
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder
	Let industri og håndværk
	Kontor- og serviceerhverv
Områdets anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Erhvervsformål, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed.
Maksimal bygningshøjde	Byzone
Maksimal bebyggelsesprocent	13
Højeste andel af bebygget grundareal (%)	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	50%
Min. miljøklasse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Maks. miljøklasse	1
	4

Specifik anvendelse

Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv,
Erhvervsområde

1.03.L.2 - Romalt bakker



Plannummer	1.03.L.2
Generel anvendelse	Landområde
Specifik anvendelse	Naturområde
Områdets anvendelse	Naturområde. Området forudsættes taget ud af omdrift. De arealer, der er naturligt egnede til det, kan dog anvendes til ekstensiv landbrugsmæssig drift f.eks. som græsningsareal.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Specifik anvendelse	Naturområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse af enhver art.
Øvrige bestemmelser	Eksisterende bygninger må, ved ændret brug, inddrages til boligformål eller kollektive formål, der er forenelige med rekreative interesser. Der skal reserveres areal til østbrolinjen.