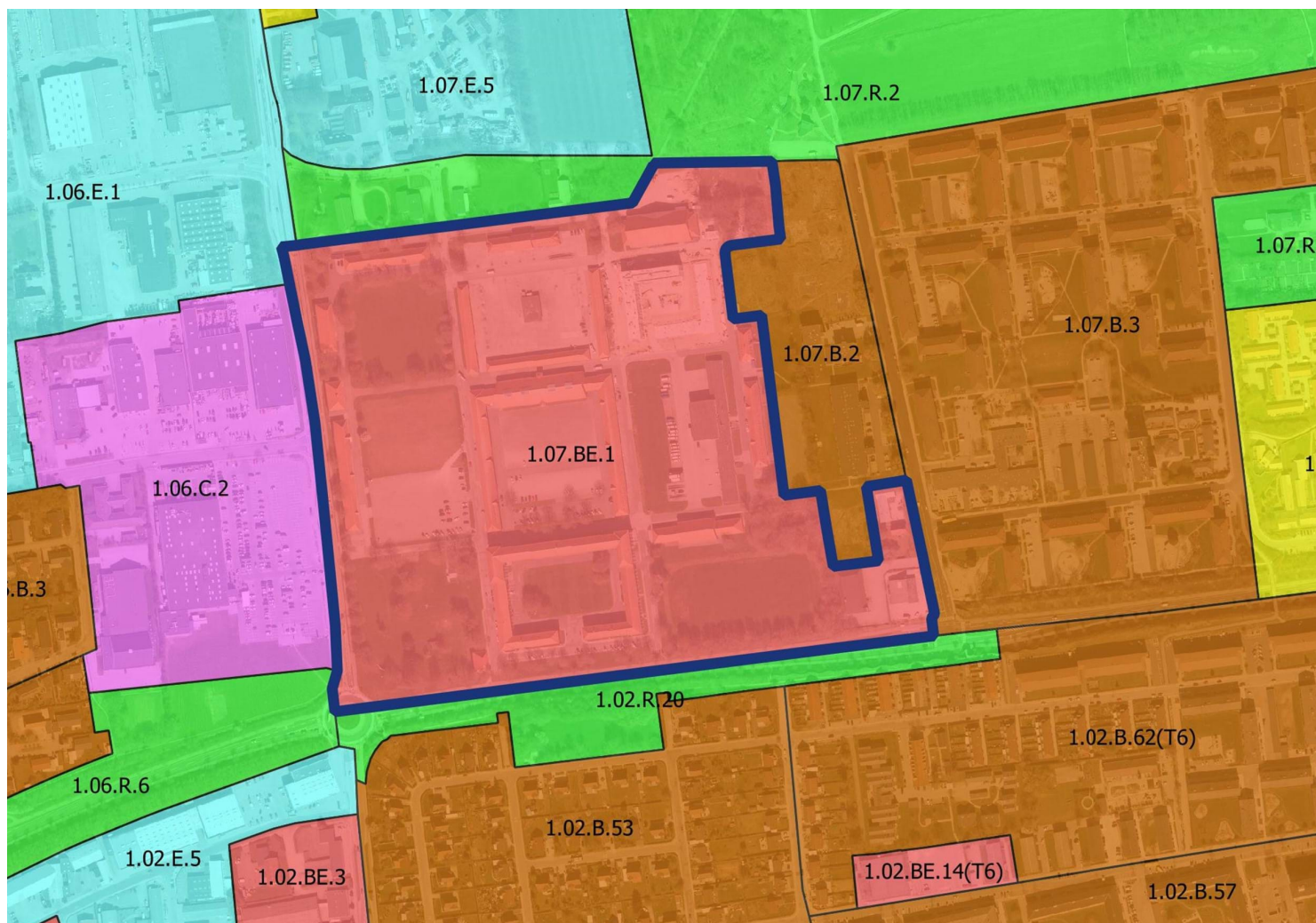




Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 - Randers Kaserne

Status: Forslag

Offentliggørelse af forslag start: 15. juni 2020
 Høringsperiode start: 17. juni 2020
 Høringsperioden slut: 26. august 2020
 Vedtagelsesdato:
 Ikrafttrædelsesdato:



Baggrund og formål

Tillægget omfatter området for Randers Kaserne samt tre ejendomme mellem Kasernen og Gl. Jennumvej.

Det tidligere kaserneområde anvendes i dag til forskellige erhvervsformål og skal transformeres til et blandet byområde med boliger og erhverv. Den første boligkarré er under opførelse som den 1. ud af flere etaper til etageboliger på Kasernens område. Boligbebyggelsen vil etableres som en fortætning af området, og kommer til at udgøre ialt 6 nye karréer. En del af de eksisterende bygninger fra kasernetiden bevares.

De eksisterende bygninger i området der bevares varierer i højde og etageantal fra 1 etage til 3,5 etage med høj kælder.

Den nuværende ramme for området muliggør bebyggelse i op til 4 etager og maks 16 meter.

Byrådet ønsker at give mulighed for at ny bebyggelse kan etableres i op til 5 etager.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre etageantallet fra maks 4 til maks 5 etager. Dog fastholdes den maksimale højde på 16 meter. Bebyggelsesprocenten øges fra maks 40% til maks 65% for hele området under et. Der er tale om en mindre ændring der muliggør fortætning af området i og med at bebyggelsesprocenten hæves. En maksimal bebyggelsesprocent på 65 benyttes ofte i forbindelse med rammer til etageboliger.

Redegørelse

Området er i kommuneplan 2017 i dag omfattet af ramme 1.07.BE.1, der udlægger området til bolig- og erhvervsformål.

Der ændres i rammens bestemmelser hvad angår etageantal og bebyggelsesprocent. Den maksimale bygningshøjde fastholdes på 16 meter.

Bevaringsværdige bygninger:

Inden for området er der registreret bevaringsværdige bygninger. Disse bygninger er dermed omfattet af bestemmelserne i bygningsfredningsloven. Ifølge bygningsfredningsloven må en bevaringsværdig bygning, som indgår i kommuneplanen, ikke rives ned uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af en eventuel nedrivningstilladelse. I både den eksisterende og den nye lokalplan for området fastlægges bestemmelser om, at om- og tilbygninger kan ske efter tilladelse fra kommunen.

Dette tillæg er ikke i strid med retningslinjen.

Kystnærhedszonen:

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet, idet ny bebyggelse ikke afviger væsentligt ift. højden på den

eksisterende bebyggelse.

Støj fra skydebane:

Planområdet er omfattet af retningslinjen for støjhensyn i kommuneplanen.

Ca. 520 meter nord for området for lokalplan 709 ligger Randers Skydebane, der er registreret som en miljøgodkendt virksomhed.

På baggrund af miljøgodkendelsen fra 2008 fremgår det, at skydebanen støjdæmpes så banen kan overholde de samme krav, som en ny bane ville skulle overholde ved boliger i det åbne land og boligområder i Nordbyen (inkl. de nye boliger i kaserneområdet som lokalplan 359 giver mulighed for.)

Støjberegningen der er vedlagt ansøgningen om miljøgodkendelse, viser at støjniveauet fra banen maksimalt bliver 70dB(A) ved nærmeste bolig ved gennemførelse af støjdæmpende foranstaltninger.

Med de støjdæmpende foranstaltninger og banens aktivitetsniveau vil anlægget overholde kravene for nye skydebaner i Miljøstyrelsens Skydebanevejledning, nr. 1, 1995, der er mere restriktive end krav til eksisterende skydebaner.

Den eksisterende lokalplan udlægger desuden arealet til støjfølsom anvendelse. Der ændres ikke på anvendelsen i den nye lokalplan, men boligantallet hæves. Der tilføjes med denne rammelokalplan mulighed for bebyggelse i delområde IV (hangargrunden) hvilket er tættere på skydebanen end boligerne i lokalplan 359. Dog viser støjberegningerne, der ligger til grund for den gældende miljøgodkendelse, at hangargrunden ikke påvirkes med mere end 70db. Det forudsættes, at støjkravet er overholdt når der er sikret tilstrækkelig støjdæmpning ved skydebanen.

Produktionserhverv:

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, og tilhørende konsekvensområder. Tillæg 53 (og Lokalplan 709) 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.

Bilag IV arter:

Der er ikke fundet bilag IV-arter nær området, og det ansøgte vurderes ikke at have nogen betydning for bilag IV-arter.

Hvis der ved gennemgang af de gamle bygninger findes tegn på ynglende flagermus (fx ekskrementer og rester fra byttedyr), så skal der tages forbehold for disse inden nedrivning.

Vildtkonsulenten hos Naturstyrelsen Kronjylland kan evt. vejlede om evt. udslusning.

Natura 2000:

Der er en afstand på ca. 7,2 kilometer til nærmeste Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk. Både pga. afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke have negativ effekt på Natura 2000-området.

Ændringer med dette tillæg

Ramme 1.07.BE.1 ændres med tillægget. Den nye ramme benævnes 1.07.BE.1(T53). Der ændres ikke på rammens geografi og rammen bevarer bestemmelser fra den oprindelige ramme 1.07.BE.1 med følgende undtagelser:

- Det maksimale etageantal ændres fra 4 til 5 etager
- Bebyggelsesprocenten ændres fra 40% til 65%.

Miljøvurdering

Planen er ikke omfattet af bilag 1 og 2 i Miljøvurderingsloven, men sætter rammerne for fremtidig anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2)

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Planforslagene vurderes på baggrund af screeningen at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der omhandler:

- **Trafikafvikling- og kapacitet.** *Udviklingen af området medfører en trafikmængde på 3.175 bilture i døgnet ved fuld udbygning og udnyttelse af de eksisterende bygninger til erhverv. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en realisering af rammelokalplanen der giver byggeret på 2 byggefelter samt efterfølgende planer for de resterende byggefelter vil have væsentlig påvirkning for det omkringliggende vejnet.*

Miljørapporten sendes i høring samtidig med planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Tillæg 53 til kommuneplan 2017 er vedtaget af Randers Byråd den 15.06.2020 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Torben Hansen

Borgemester

Jesper Kaas Schmidt

Kommunaldirektør

Tillæg 53 til Kommuneplan 2017 er endelig vedtaget af Randers Byråd den xx.

Torben Hansen

Borgemester

Jesper Kaas Schmidt

Kommunaldirektør

Rammer

Nye rammer, der udlægges ved vedtagelse af tillægget

1.07.BE.1(T53) - Randers Kaserne

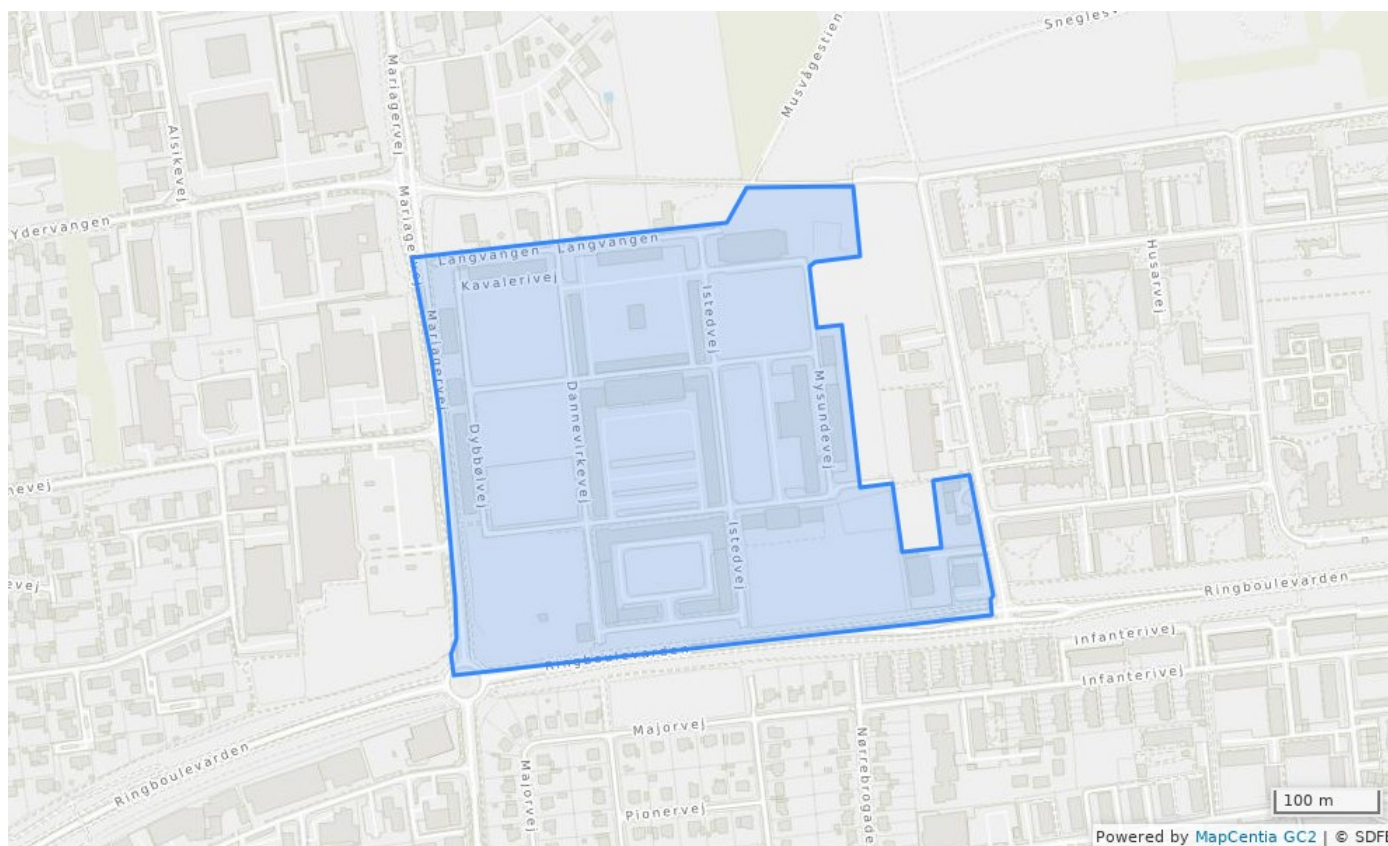
Rammer, der aflyses ved vedtagelse af tillægget

1.07.BE.1 - Randers Kaserne

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.07.BE.1(T53) - Randers Kaserne

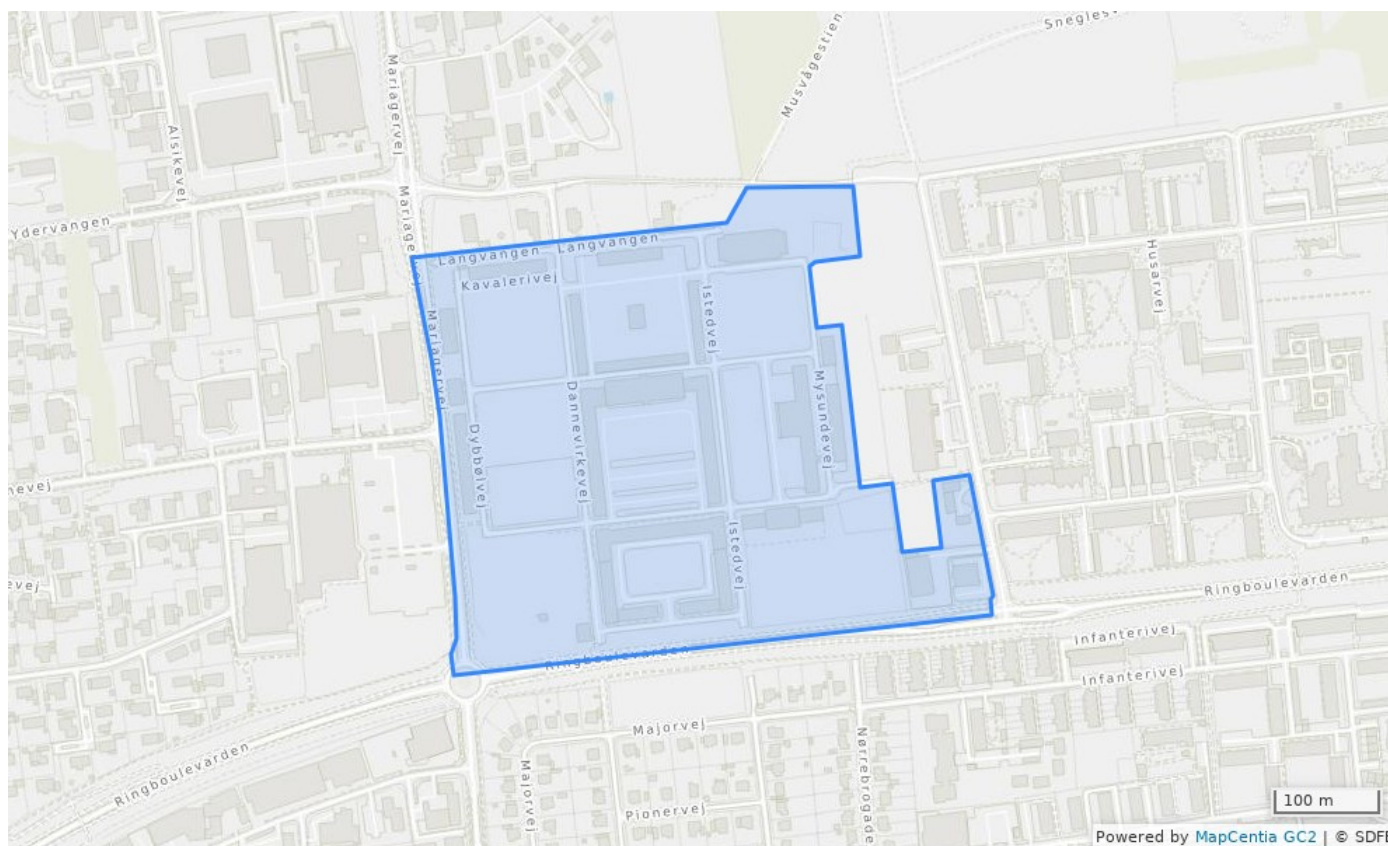


Plannummer	1.07.BE.1(T53)
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	5
Maksimal bygningshøjde (m)	16
Maksimal bebyggelsesprocent	65% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	3
Specifik anvendelse	Boligområde, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Butikker til lokalområdets forsyning, Publikumsorienterede serviceerhverv, Uddannelsesinstitutioner, Sundhedsinstitutioner, Daginstitutioner, Døgninstitutioner, Kulturelle institutioner, Offentlig administration

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.07.BE.1 - Randers Kaserne



Plannummer	1.07.BE.1
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	4
Maksimal bygningshøjde	16
Maksimal bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	3
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål, Øvrige ferie- og fritidsformål, Erhvervsområde, Boligområde
Øvrige bestemmelser	Ved opførelse af boliger, plejehjem og døgninstitutioner må der ikke være miljømæssige konflikter til anvendelse naboarealer. Deklaration eller lokalplan skal sikre dette. Området disponeres som vist i Masterplan for Randers Kaserne, Fremtidsvision.