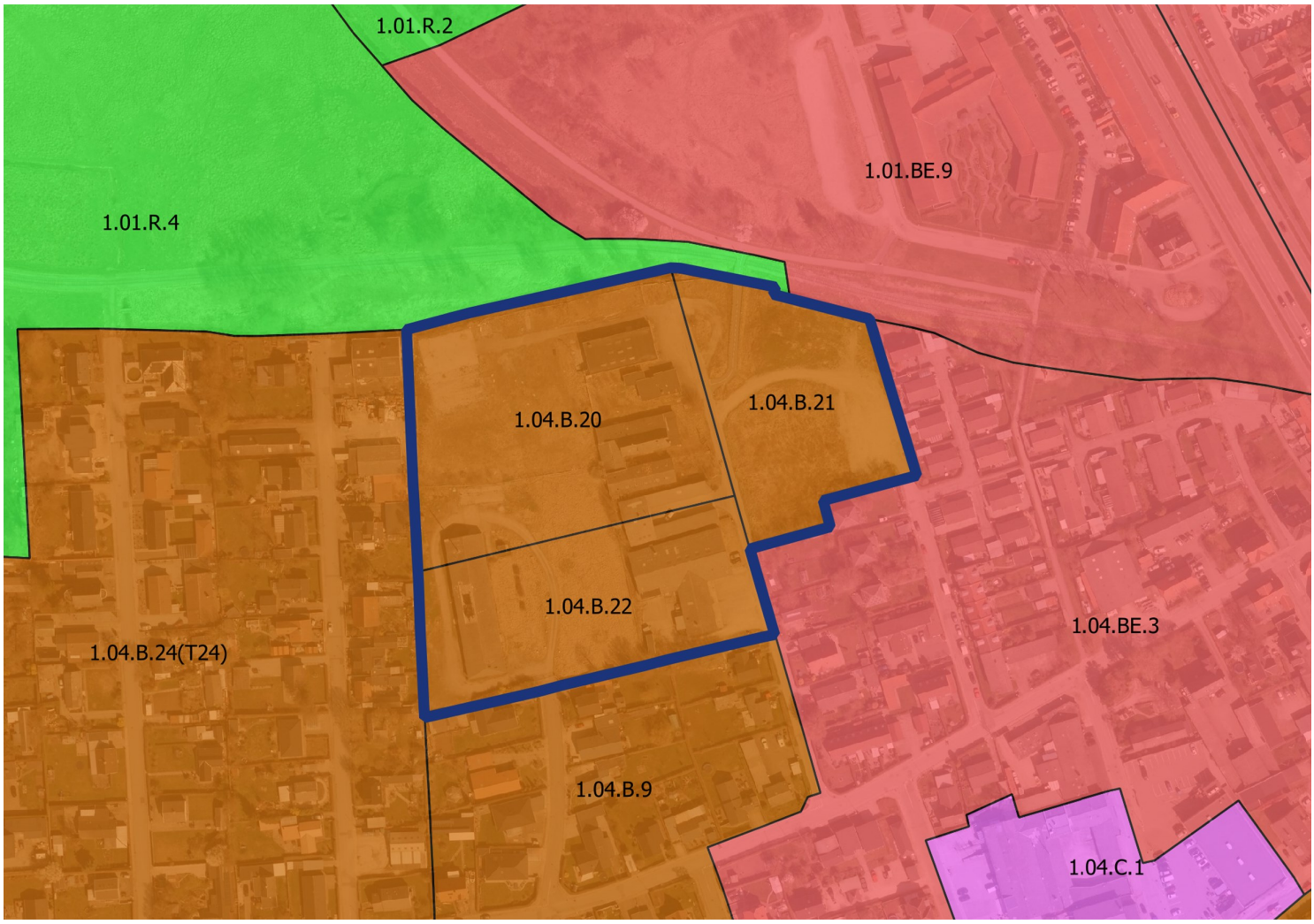
Randers Kommune



Tillæg 34 til Kommuneplan 2017

Boligbebyggelse på Møllestensgrunden i Vorup

Status: FORSLAG

Offentliggørelse af forslag start: 13. januar 2020
Høringsperiode start: 20. januar 2020
Høringsperioden slut: 16. marts 2020
Vedtagelsesdato:
Ikraftrædelsesdato:

Boligbebyggelse ved Møllestensgrunden i Vorup

Baggrund og formål

Randers Kommune ønsker at give mulighed for et boligprojekt på "Møllestensgrunden" i Vorup ved Blegen 11-17, Hviidsvej 18-23 og Møllestensvej 13 til etageboligbebyggelse i 2-4 etager.

Forslaget er ikke i overensstemmelse med Randers Kommuneplan 2017, for så vidt angår højder og bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet Tillæg 34 til Kommuneplan 2017.

Det ansøgte projekt og den samlede bebyggelsesprocent er lavere end kommuneplanens rammebestemmelser giver mulighed for. Dog er den sydlige del ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bebyggelsesprocent. Forvaltningen har derfor udarbejdet Tillæg 34 til Kommuneplan 2017, så kommuneplanens maksimale højder, etageantal og bebyggelsesprocent tilpasses projektet i Lokalplan 659

Redegørelse

Tillægget omfatter ny ramme 1.04.B.28(T34) der aflyser de eksisterende rammeområder: 1.04.B.20 - Blegen Vest, 1.04.B.21 - Blegen Øst og 1.04.B.22 - Hviidsvej.

Med Tillæg 34 ændres:

- det maksimale etageantal fra 6 til 4 etager og den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 125 til 95 for rammeområde 1.04.B.20 - Blegen Vest. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.
- det maksimale etageantal fra 7 til 4 etager og den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 125 til 95 for rammeområde 1.04.B.21 - Blegen Øst. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.
- Ejendommens maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 80 til 95 for rammeområde 1.04.B.22 - Hviidsvej. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, og tilhørende konsekvensområder. Tillæg 34 (og Lokalplan 659) omfatter et rammeområde til bolig. 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

Arealet er i umiddelbar nærhed af Gudenåen og § 3 arealer.
Lokalplanområdet ligger mindre end 50 m fra Storkeengen der er en del af Gudenåens delta.

Odder: Gudenåen er et levested er et levested for Odder. Det forventes at den forekommer periodisk og sporadisk i udkanten af åens delta. Odderen er tilpasset et liv i og opholder sig en stor del af tiden i vand. Den findes i såvel rindende som stillestående vand og søer, samt moser med store rørskovsområder er særligt velegnede levesteder for arten. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde væsentlig i negativ retning.Grøn køllegguldsmed: Den voksne guldsmed opholder sig hovedsageligt tæt på Gudenåen, hvor den yngler, men den kan dog træffes langs med vådområder og vandløb langt fra hovedvandløbet. Larverne er flerårige og lever i vandløbsbunden nedgravet i sand eller grus. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde væsentlig i negativ retning.

Flagermus: I tilfælde af at man finder sportegn fra flagermus, skal flagermusene udsluses på den rigtige måde afhængig af, hvilken art der findes. Vildtkonsulenten kan som regel vejlede og måske hjælpe med en evt. udslusning. Nedrivning må ikke finde sted før en evt. udslusningen er afsluttet.

Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

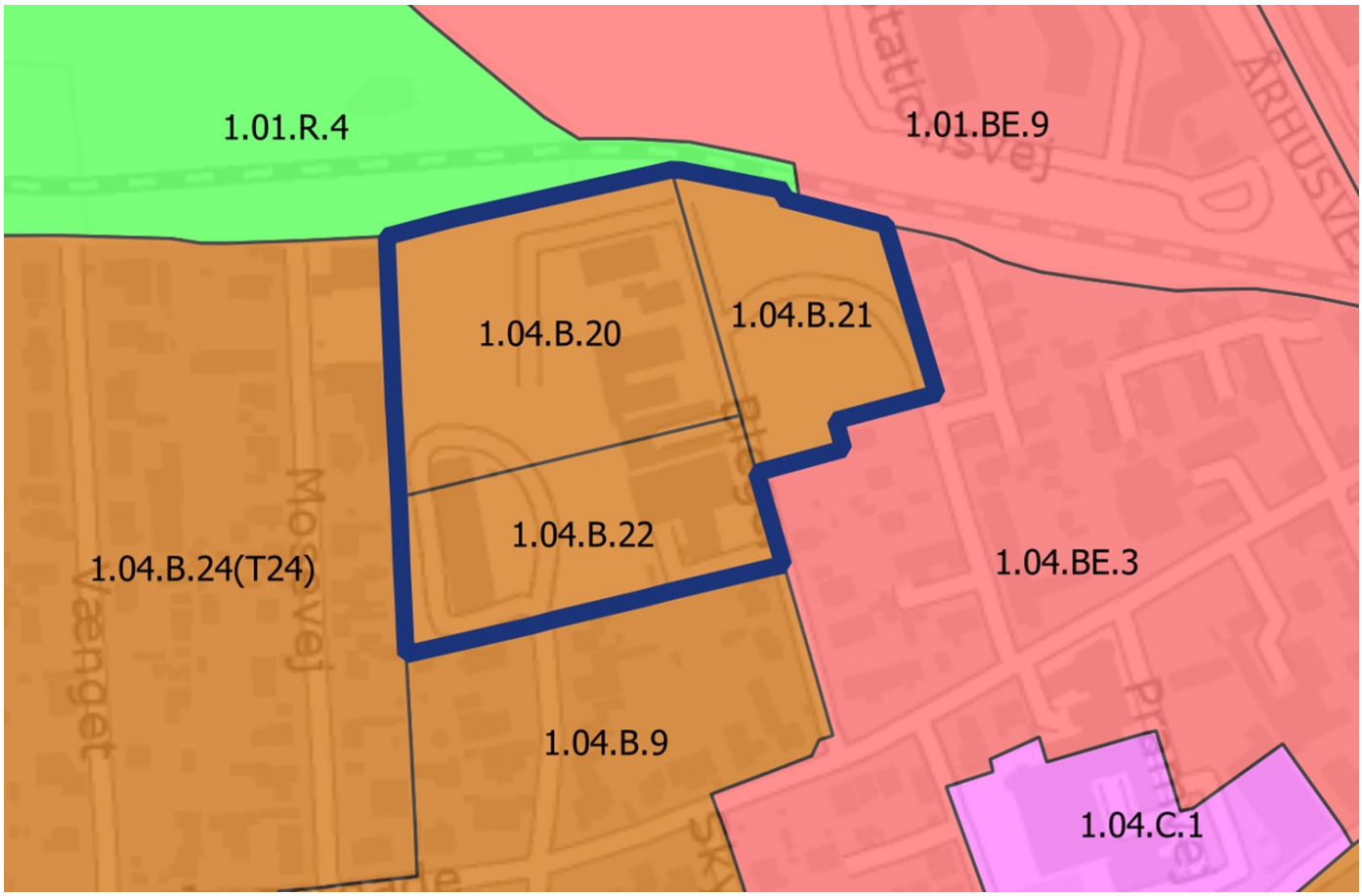
Der er tale om at ændre et område, der tidligere var erhvervsområde og nu ligger forsømt og ubenyttet hen. Udførelsen af lokalplanen forventes ikke at have væsentlig negativ effekt på bilag IV arter.

Ændringer med dette tillæg

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 1.04.B.20 - Blegen Vest, 1.04.B.21 - Blegen Øst og 1.04.B.22 - Hviidsvej, der er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune.

Planlægningen for etablering af boliger på "Møllestensgrunden" er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, for så hvidt angår bebyggelsesprocent, højder og etageantal. Der er derfor udarbejdet Tillæg 34 til Kommuneplan 2017.

Tillægget omfatter ny rammeområde 1.04.B.28(T34) der aflyser eksisterende rammeområde 1.04.B.20 - Blegen Vest, 1.04.B.21 - Blegen Øst og 1.04.B.22 - Hviidsvej.



Med Tillæg 34 ændres:

- det maksimale etageantal fra 6 til 4 etager og den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 125 til 95 for rammeområde 1.04.B.20 - Blegen Vest. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.
- det maksimale etageantal fra 7 til 4 etager og den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 125 til 95 for rammeomåde 1.04.B.21 - Blegen Øst. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.
- Ejendommens maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 80 til 95 for rammeområde 1.04.B.22 - Hviidsvej. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Rammebestemmelserne for 1.04.B.28(T34) bliver følgende:

Områdets anvendelse: Etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke genererende erhverv.

Bygningshøjde: Bebyggelsen må ikke opføres højere end 17 meter.

Etageantal: Bebyggelse må ikke opføres i mere end 4 etager.

Bebyggelsesprocent: bebyggelsesprocent i området må ikke overstige 95%. Bebyggelsen gælder for den enkelte ejendom.

Fremtidig zonestatus: Byzone.

Miljøklasse: I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-2.

Bebyggelsens omfang: Etageboliger.

Miljøvurdering

Baggrund for screeningen
Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).
Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer.

Afgørelse
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.

Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Planen er ikke omfattet af bilag 1 eller 2 men sætter rammerne for fremtidig anlægtilladelser 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 jvf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering. Der skal således udarbejdes en miljørapport, som omhandler:

- Trafikafvikling/-kapacitet:
  Udviklingen af området medfører en øget trafikmængde på godt 650 bilture i døgnet. Det er forvaltningens vurdering, at en realisering af lokalplanen vil have væsentlig påvirkninger for det omkringliggende vejnet.

Konklusion
Randers kommune vurderer at udfordringerne dog ikke er større, end at den byudvikling, som er indeholdt i den aktuelle planlægning, kan realiseres uden at dette vil medføre væsentlige forringelser af områdets trafikafvikling.

Beslutningen herom kan påklages.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til boligbebyggelse ved Møllestensgrunden i Vorup er vedtaget af Randers Byråd 13. januar 2020 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Torben Hansen	Jesper Kaas Schmidt
Borgemester	Kommunaldirektør

Boligbebyggelse ved Møllestensgrunden i Vorup er endelig vedtaget af Randers Byråd *xx. måned 202x*.

Torben Hansen	Jesper Kaas Schmidt
Borgemester	Kommunaldirektør

Rammer

Nye rammer, der udlægges ved vedtagelse af tillægget

1.04.B.28(T34) - Møllesten

Rammer, der aflyses ved vedtagelse af tillægget

1.04.B.20 - Blegen Vest

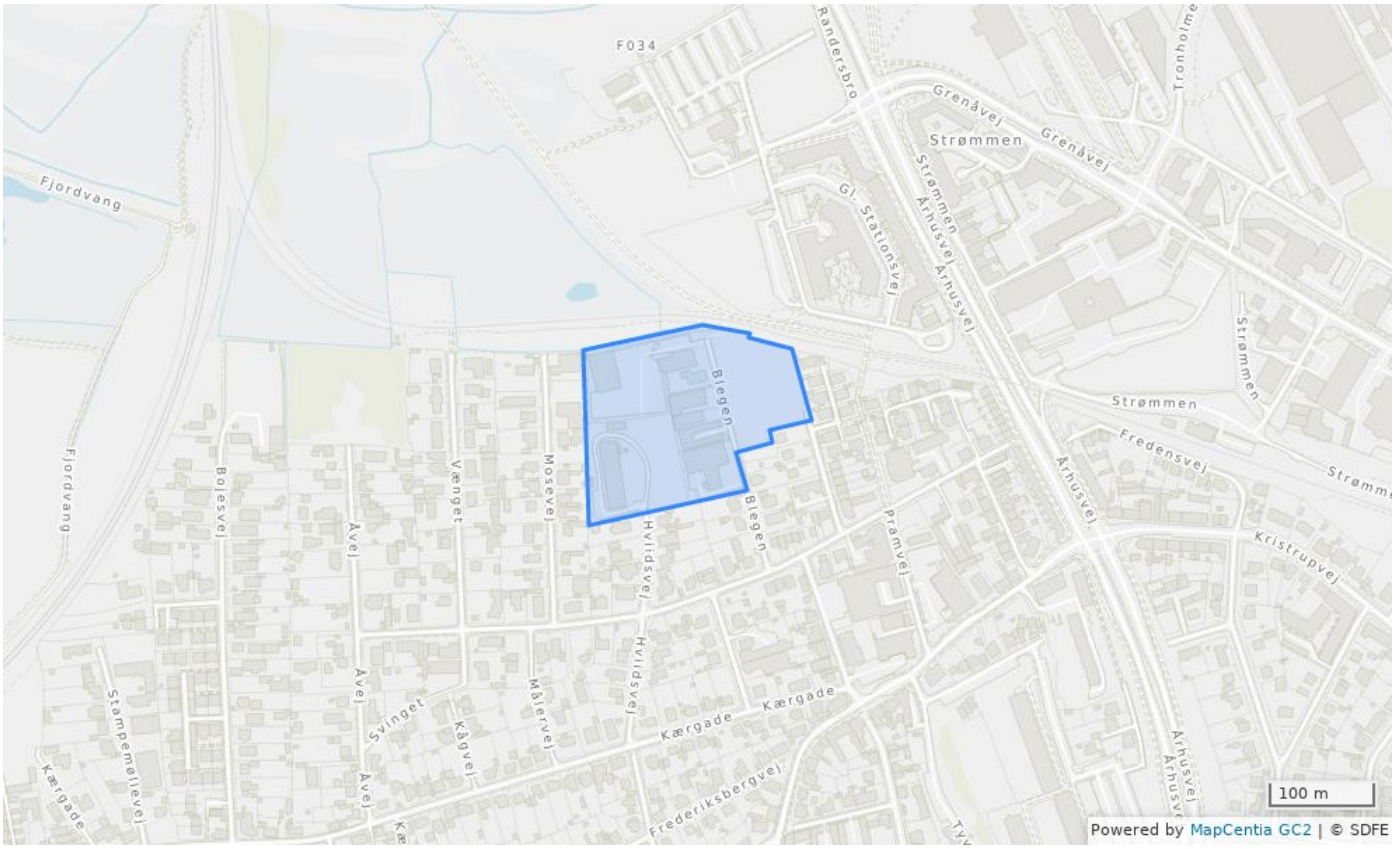
1.04.B.21 - Blegen Øst

1.04.B.22 - Hviidsvej

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.04.B.28(T34) - Møllesten

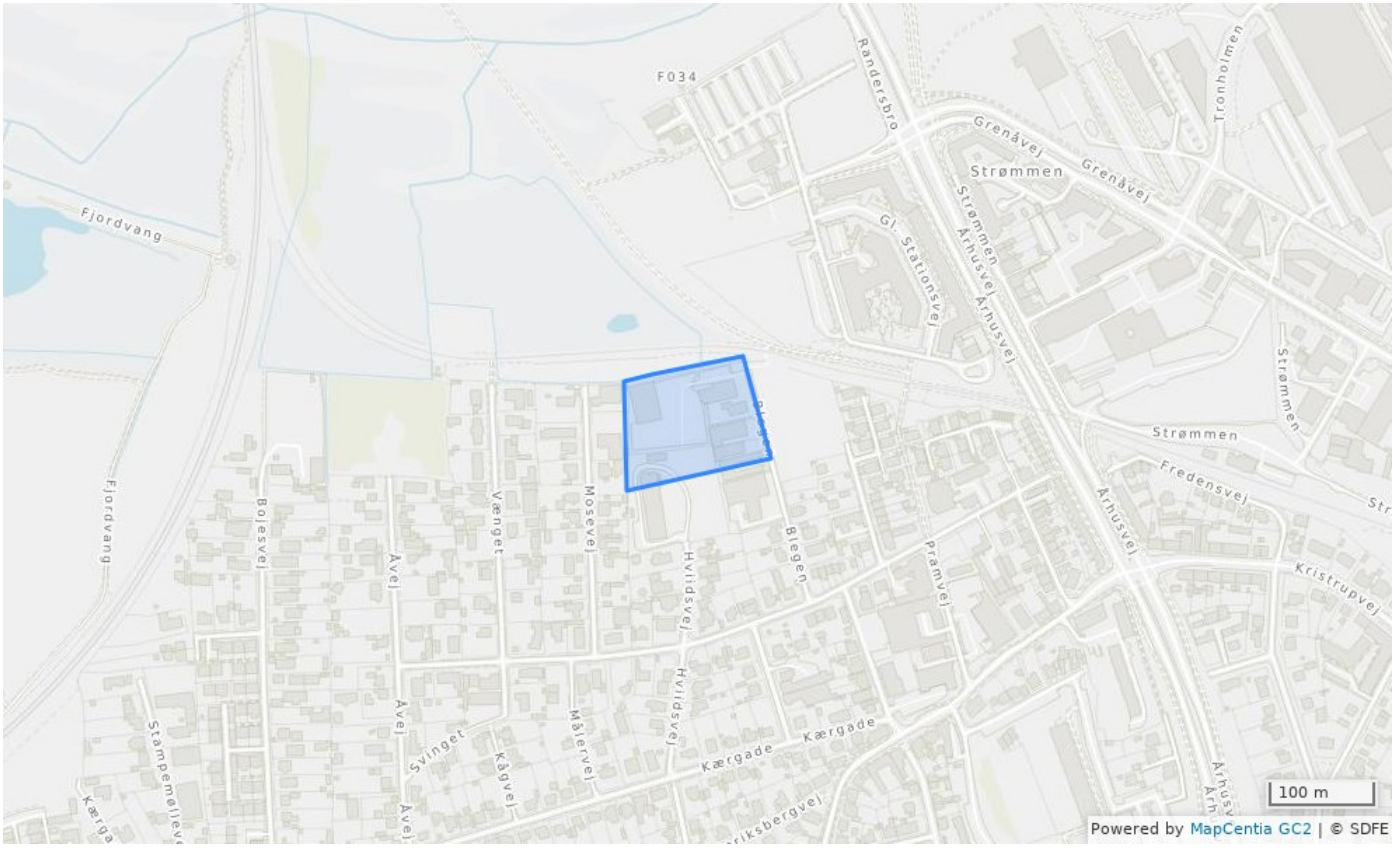


Plannummer	1.04.B.28(T34)
Generel anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke genererende erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	4
Maksimal bygningshøjde	16
Maksimal bebyggelsesprocent	95% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Boligområde

Aflyste rammer

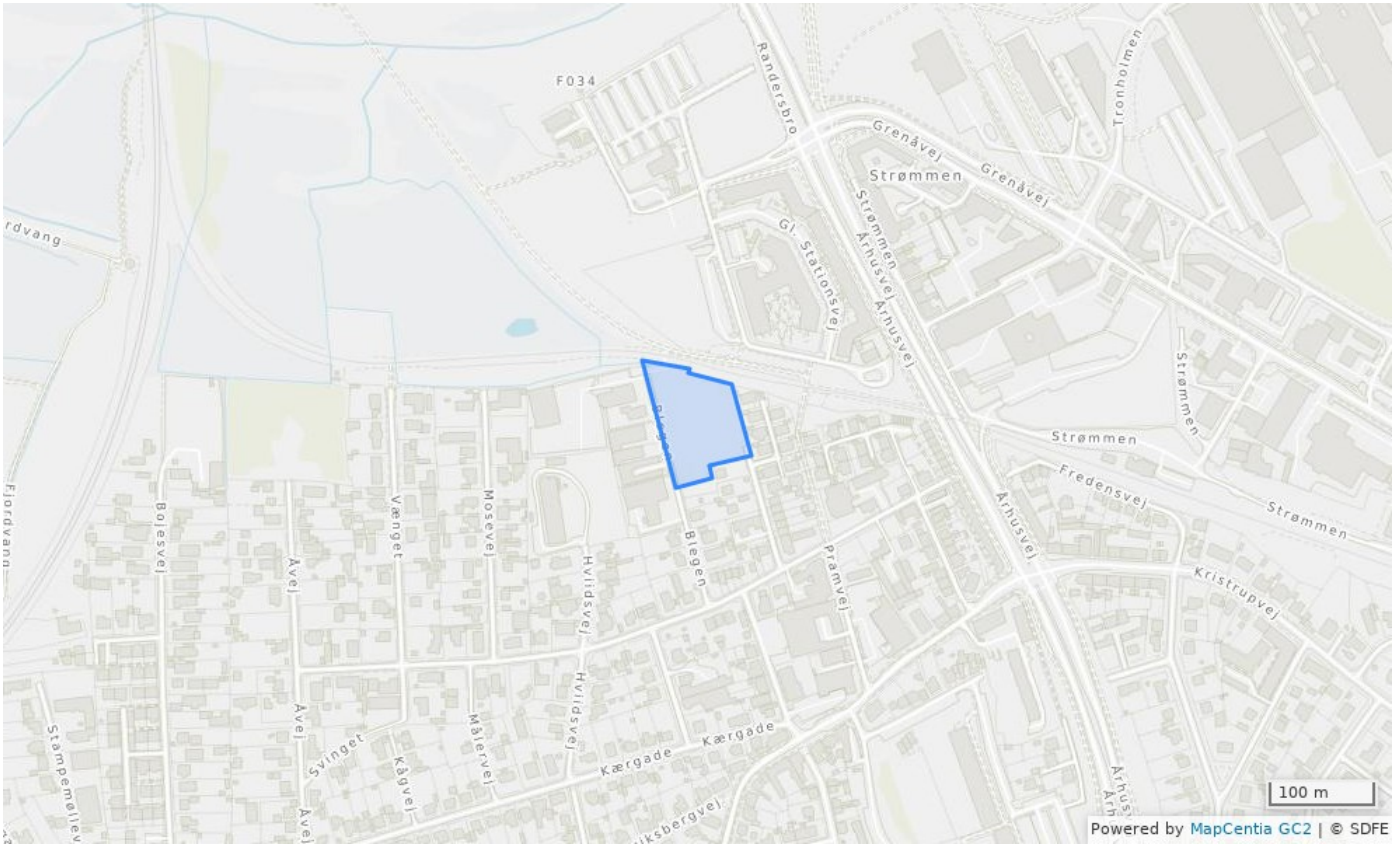
De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.04.B.20 - Blegen Vest



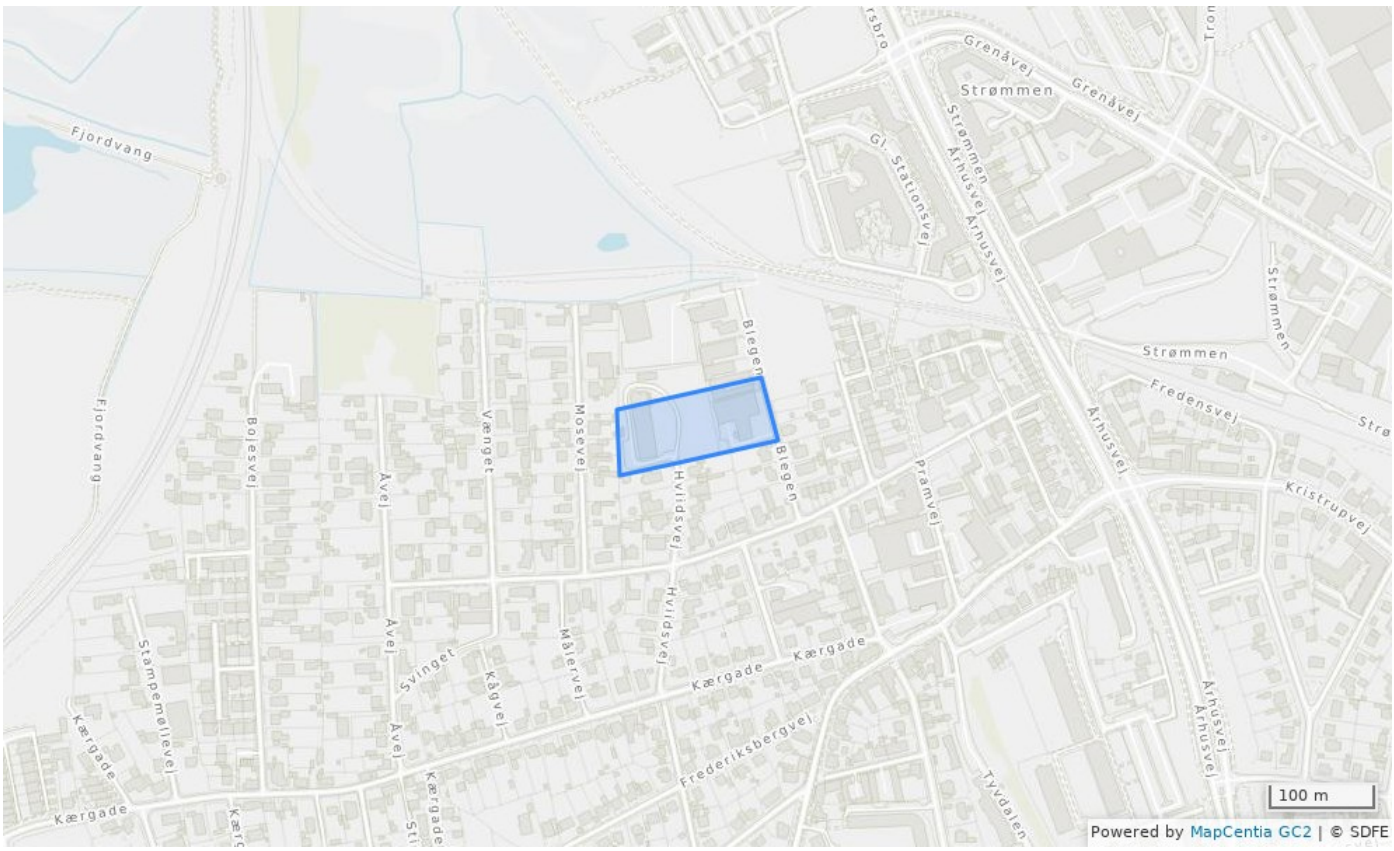
Plannummer	1.04.B.20
Generel anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	6
Maksimal bygningshøjde	21
Maksimal bebyggelsesprocent	125% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, 7131
Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboliger

1.04.B.21 - Blegen Øst



Plannummer	1.04.B.21
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	7
Maksimal bygningshøjde	21
Maksimal bebyggelsesprocent	125% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, 7131
Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboliger

1.04.B.22 - Hviidsvej



Plannummer	1.04.B.22
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	4
Maksimal bygningshøjde	12
Maksimal bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	2
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, 7131
Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboliger