



Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 - Bolig og erhvervs bebyggelse på Markedsgade 8-10

Status: Forslag

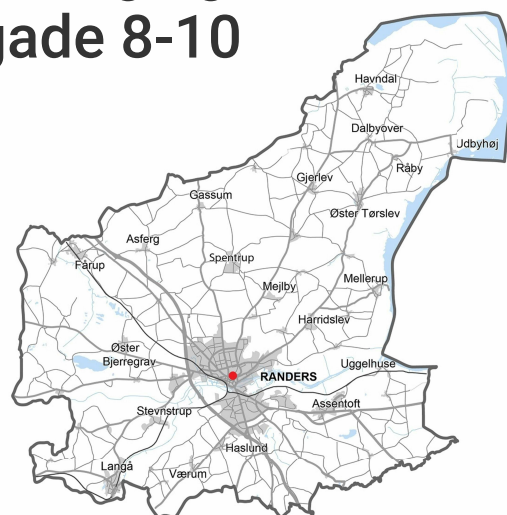
Offentliggørelse af forslag start: 25.11.2019

Høringsperiode start: 25.11.2019

Høringsperiode slut: 23.12.2019

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 - Bolig og erhvervs bebyggelse på Markedsgade 8-10

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget omfatter et område på Markedsgade i Randers Midtby, som i dag anvendes til erhverv i form af en dagligvarebutik, med tilhørende parkering. En del af ejendommen er ikke udnyttet og fremstår som grusplads, samtidig består ejendommen en stejl skrænt med tæt beplantning.

Baggrunden for Tillæg 37 til Kommuneplan 2017, er et ønske om at muliggøre bolig og erhvervs bebyggelse i op til 6 etager på ejendommen Markedsgade 8-10. Området er i dag omfattet af rammeområde 1.02.BE.9 til bolig og erhverv, der angiver et maks. etageantal på 3,5 mod Markedsgade og 4,5 mod skrænten.

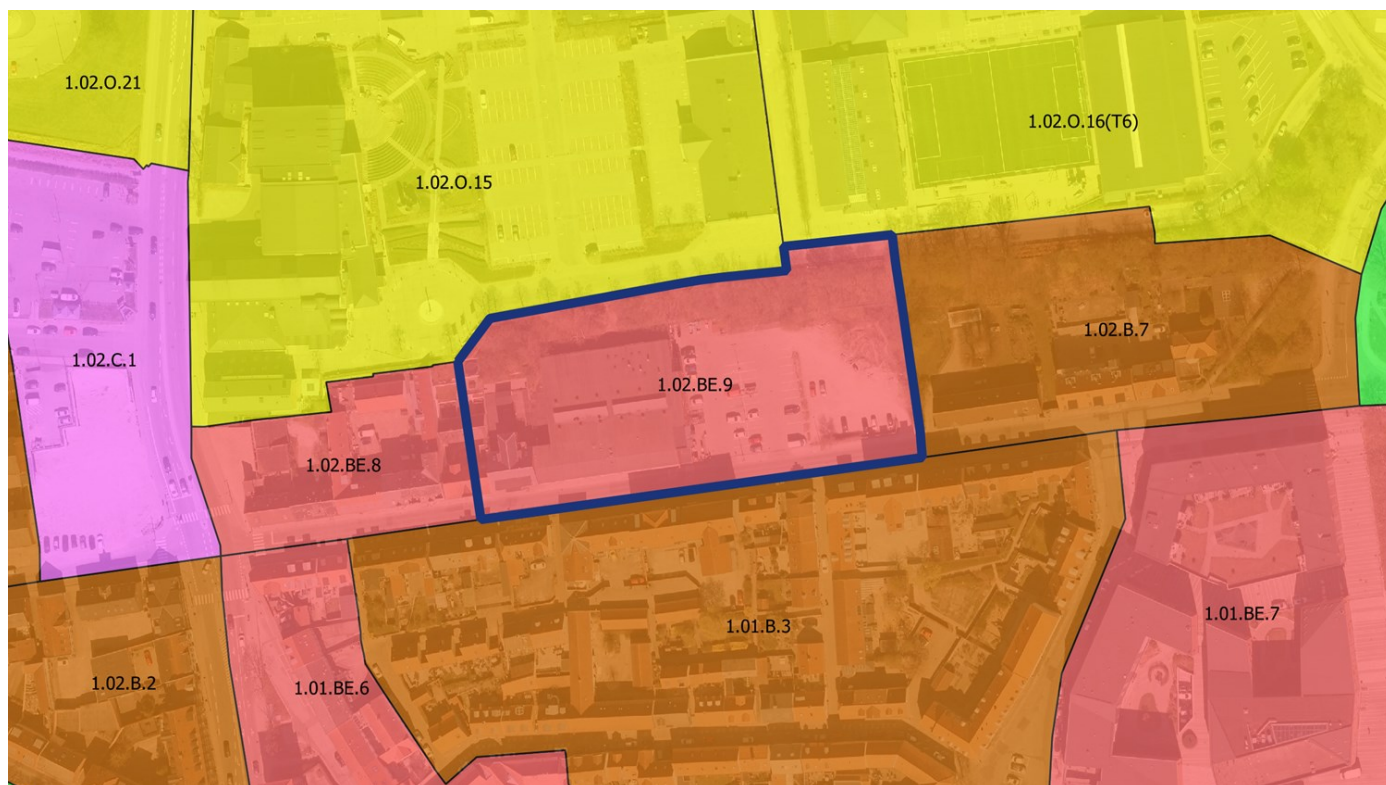
Ændringerne med Tillæg 37 består af justeringer i rammebestemmelserne. Etageantal og bebyggelsesprocenten ændres.

Redegørelse

Der er sideløbende med Tillæg 37, udarbejdet Lokalplan 703 - Bolig og erhvervs bebyggelse i Markedsgade 8-10, der gør det muligt at opføre bolig- og erhvervsbebyggelse i 3,5 - 6 etager.

Området er i Kommuneplanen 2017 omfattet af rammeområde 1.02.BE.9 til blandet bolig og erhverv.

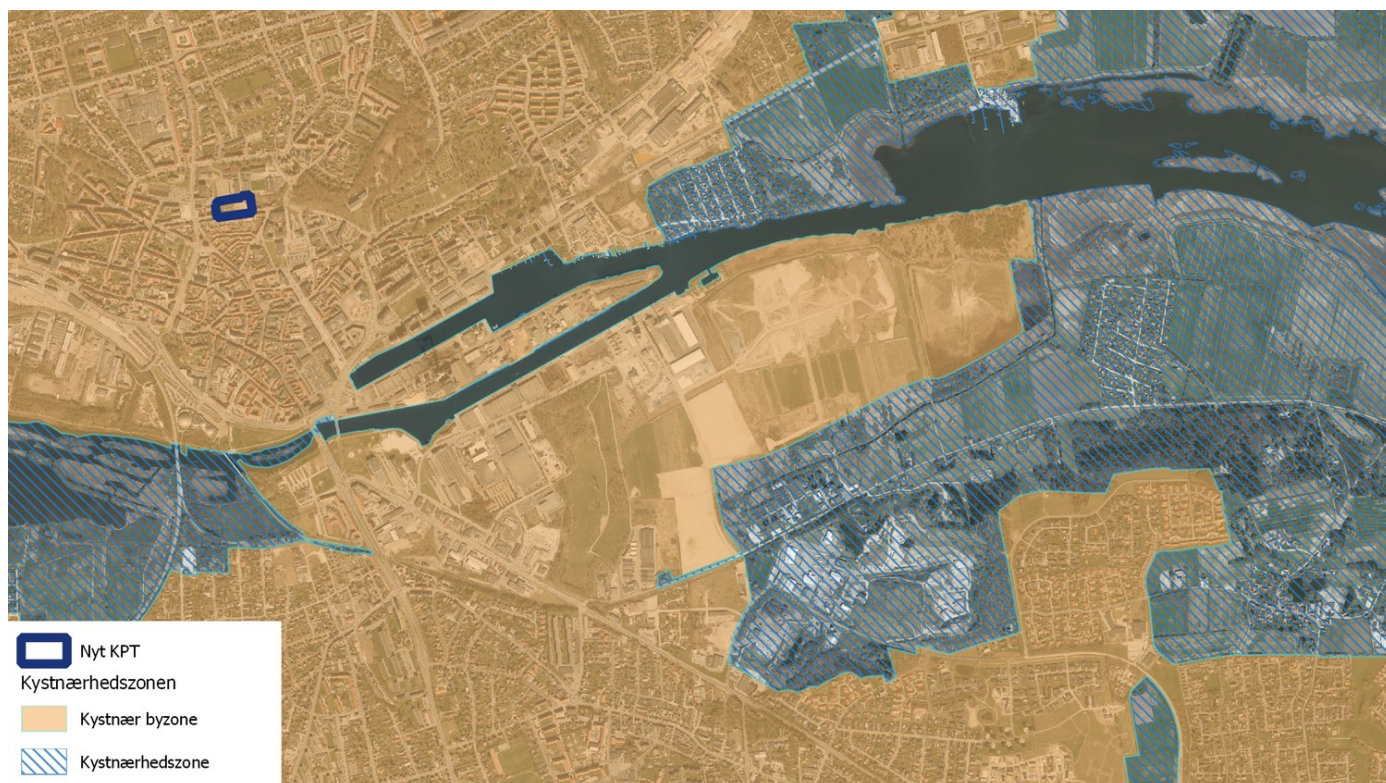
Tillæg 37 til Kommuneplan 2017, består af en ændring i rammebestemmelserne i den eksisterende ramme.



De samlede bestemmelser for rammer, der vedtages eller aflyses med planen, kan ses til sidst i tillægget.

Kystnærhedszonen

Området ligger i kystnær byzone, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.



Detailhandel

Der er mulighed for, at etablere i alt 1.200 m² butik til dagligvarehandel (inkl. personalefaciliteter).

Der må kun etableres én dagligvarebutik indenfor planområdet.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, og tilhørende konsekvensområder. Tillæg 37 (og Lokalplan 703) omfatter et rammeområde til blandet bolig og erhverv. 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 pga. afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke at have negativ effekt på Natura 2000-området.

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

Ændringer med dette tillæg

Rammeområde 1.02.BE.9 - Markedsgade, ændres som følgende:

- Etageantal ændres fra maksimalt 4,5 etage til maksimalt 6 etager.
- Bebyggelsesprocent hæves fra 100% til 160%.

Rammen kaldes herefter for 1.02.BE.9(T37).

Zonestatus for området er byzone og skal forblive byzone.

Miljøvurdering

Der er foretaget miljøscreening af kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. I screeningen er det vurderet, om planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning, kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

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

- Planens område indeholder ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3.
- Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.
- Planforslagene vil medføre en øget trafik på Markedsgade, men ikke af væsentlig karakter.
- Planforslaget opfylder behovet for parkering som følger byggeriet.
- Der er betydelig støjbelastning fra trafikken på Markedsgade og der findes støjende erhverv inden for området, i form af vareindlevering til dagligvarebutik. Boliger skal indrettes således at de ikke belastes.

Dermed vurderer Byrådet, at planen ikke udløser krav om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til *Tillæg 37 - Bolig og erhvervs bebyggelse på Markedsgade 8-10* vedtaget af Randers Byråd den 21. november 2019 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Torben Hansen

Borgemester

Jesper Kaas Schmidt

Kommunaldirektør

Rammer

Nye rammer, der udlægges ved vedtagelse af tillægget

1.02.BE.9(T37) - Markedsgade

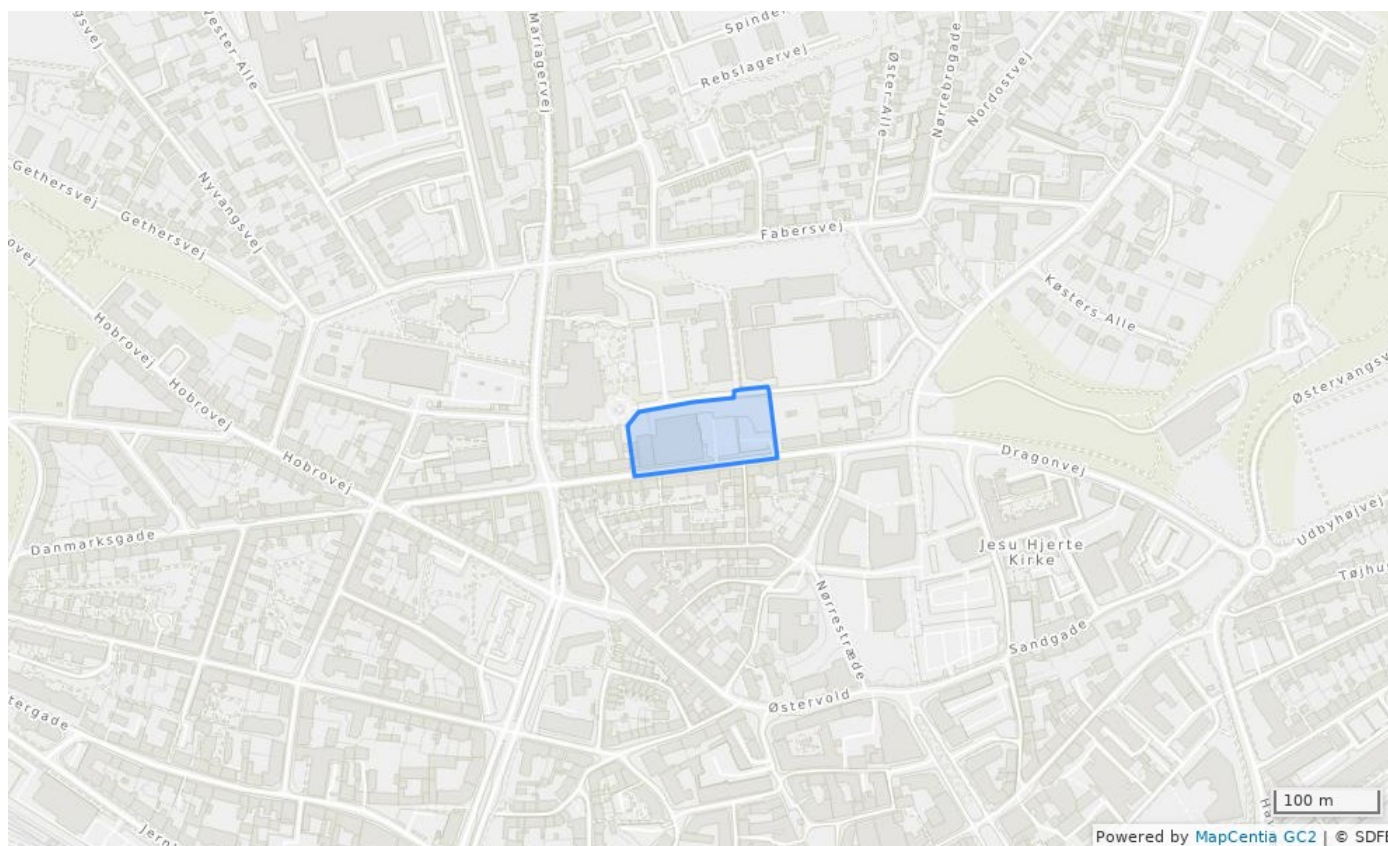
Rammer, der aflyses ved vedtagelse af tillægget

1.02.BE.9 - Markedsgade

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.02.BE.9(T37) - Markedsgade

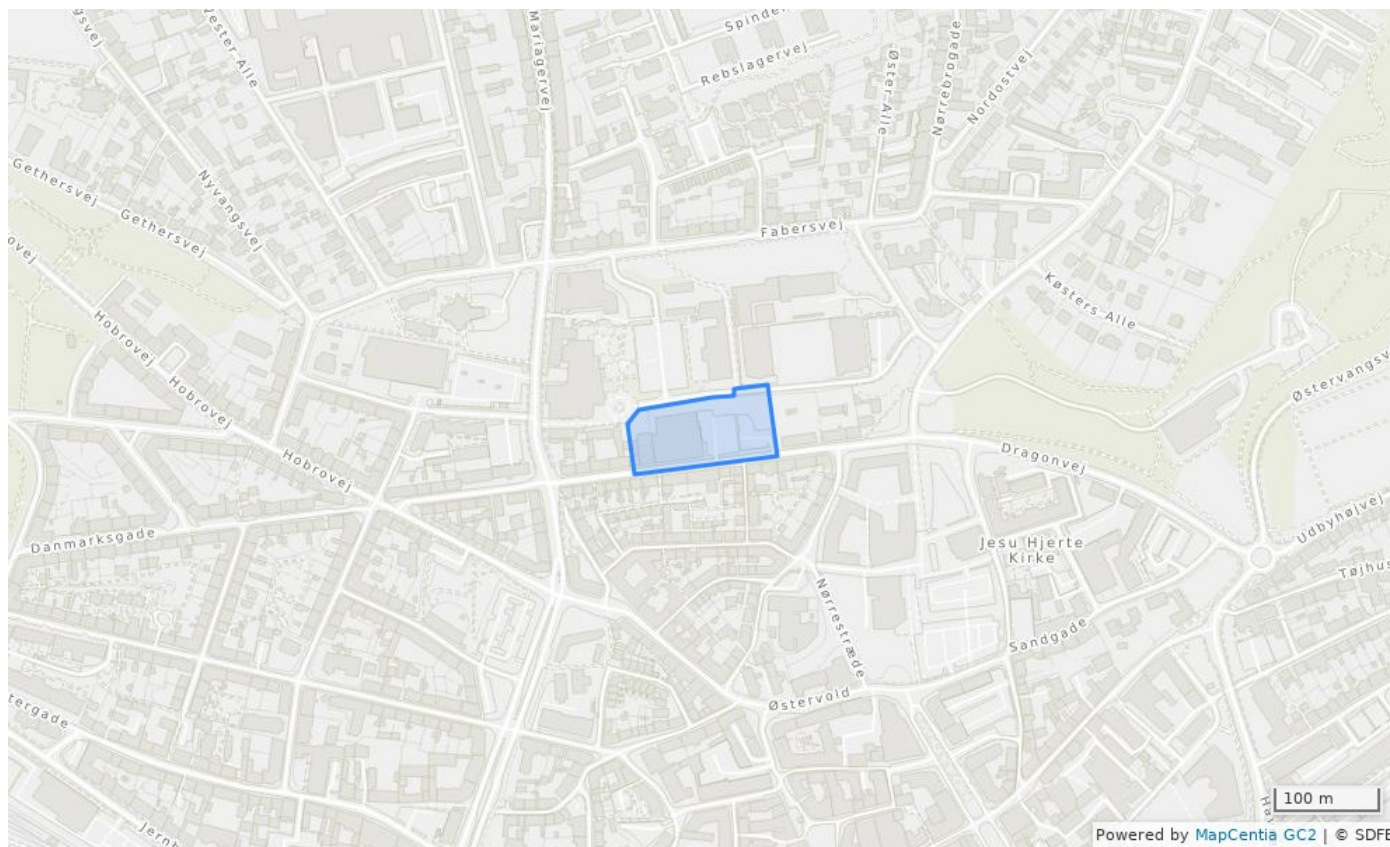


Plannummer	1.02.BE.9(T37)
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	6
Maksimal bebyggelsesprocent	160% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	3
Specifik anvendelse	Boligområde, Erhvervsområde, Etageboligbebyggelse
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal etableres med et max. etageantal mod Markedsgade på 3,5 og mod skrænten 6.
Øvrige bestemmelser	Der kan etableres i alt 1.200 m2 butik til dagligvarehandel inkl. personalefaciliteter.

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.02.BE.9



Plannummer	1.02.BE.9
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageantal	3.5
Maksimal bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	3
Specifik anvendelse	Boligområde, Erhvervsområde, Øvrige ferie- og fritidsformål, Område til offentlige formål, 7131