

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 - Boliger og erhverv ved Ribevej

Status: Forslag

Dato for vedtagelse af planforslag: 27. september 2022

Høringsperiode start: 29. september 2022

Høringsperioden slut: 24. november 2022

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 - Boliger og erhverv ved Ribevej

Baggrund og formål

Randers Kommune ønsker at give mulighed for at realisere et konkret projekt for etageboligbebyggelse. Planlægningen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021, hvad angår anvendelsen som etageboligbebyggelse. Planlægningen kræver derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Redegørelse

Muligheden for at kunne opføre etageboligbebyggelse er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021, da rammebestemmelserne for boliganvendelse lyder på åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Der er derfor udarbejdet Tillæg 3 til Kommuneplan 2021. Med kommuneplantillægget tilføjes anvendelsen som etageboliger til det eksisterende rammeområde 1.04.BE.8. Der tilføjes en maks. bebyggelsesprocent på 50 for den specifikke anvendelse "Etageboligbebyggelse". Bygningshøjden ændres ikke fra de nuværende 10 meter.

En del af området er udpeget som areal i risiko for oversvømmelse fra nedbør ved skybrud. Anvendelsen giver ikke udfordringer i forhold til risikoudpegningen, som skal håndteres ved konkret planlægning af området.

Det tilføjes maks. bebyggelsesprocent på 40 gældende for specifik anvendelse 3: "Tæt-lav boligbebyggelse". Tilføjjelsen sker som en teknisk fejl, som rettes op på for eksisterende ramme.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 3,5 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.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter nær lokaliteten og ved eftersøgning i databaserne fugleognatur og Arter.dk er der ikke fundet nogle observationer. Det ansøgte vurderes ikke at have en sådan karakter, at det kan påvirke eventuelle bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitat-direktivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Ændringer med dette tillæg

Ændring af eksisterende ramme 1.04.BE.8:

Rammeområde 1.04.BE.8 ændres, så "Etageboligbebyggelse" tilføjes som en mulig specifik anvendelse i rammebestemmelserne. Der tilføjes en maks. bebyggelsesprocent på 50 for den specifikke anvendelse "Etageboligbebyggelse". Der ændres ikke på rammens geografiske afgrænsning. Rammen kaldes herefter for "1.04.BE.8(T3)"

Det tilføjes ligeledes maks. bebyggelsesprocent på 40 gældende for specifik anvendelse 3: "Tæt-lav boligbebyggelse". Tilføjjelsen sker som en teknisk fejl, som rettes op på for eksisterende ramme.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagene 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 planforslagene ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslagene muliggør udstykning og byggeri af tæt-lav etagebebyggelse med tilhørende veje, stier og fællesarealer. I områdets sydlige del gives mulighed for etablering af regnvandsbassin.

Til grund for afgørelsen er lagt følgende:

- Planforslagene muliggør byggeri i to etager og skal med bestemmelser sikre, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse.
- Planforslagene indeholder bestemmelser, som skal beskytte boliger mod trafik- og virksomhedsstøj
- Planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.

- Det vurderes, at den visuelle påvirkning af projektet ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.
- Planforslagene vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Tillæg 3 er godkendt af Randers Byråd den 27.09.2022 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Torben Hansen

Borgmester

Jesper Kaas Schmidt

Kommunaldirektør

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den xx.xx.xxxx.

Torben Hansen

Borgmester

Jesper Kaas Schmidt

Kommunaldirektør

Nye rammer, der udlægges ved vedtagelse af tillægget

1.04.BE.8(T3) - Blandet bolig erhverv Ribevej

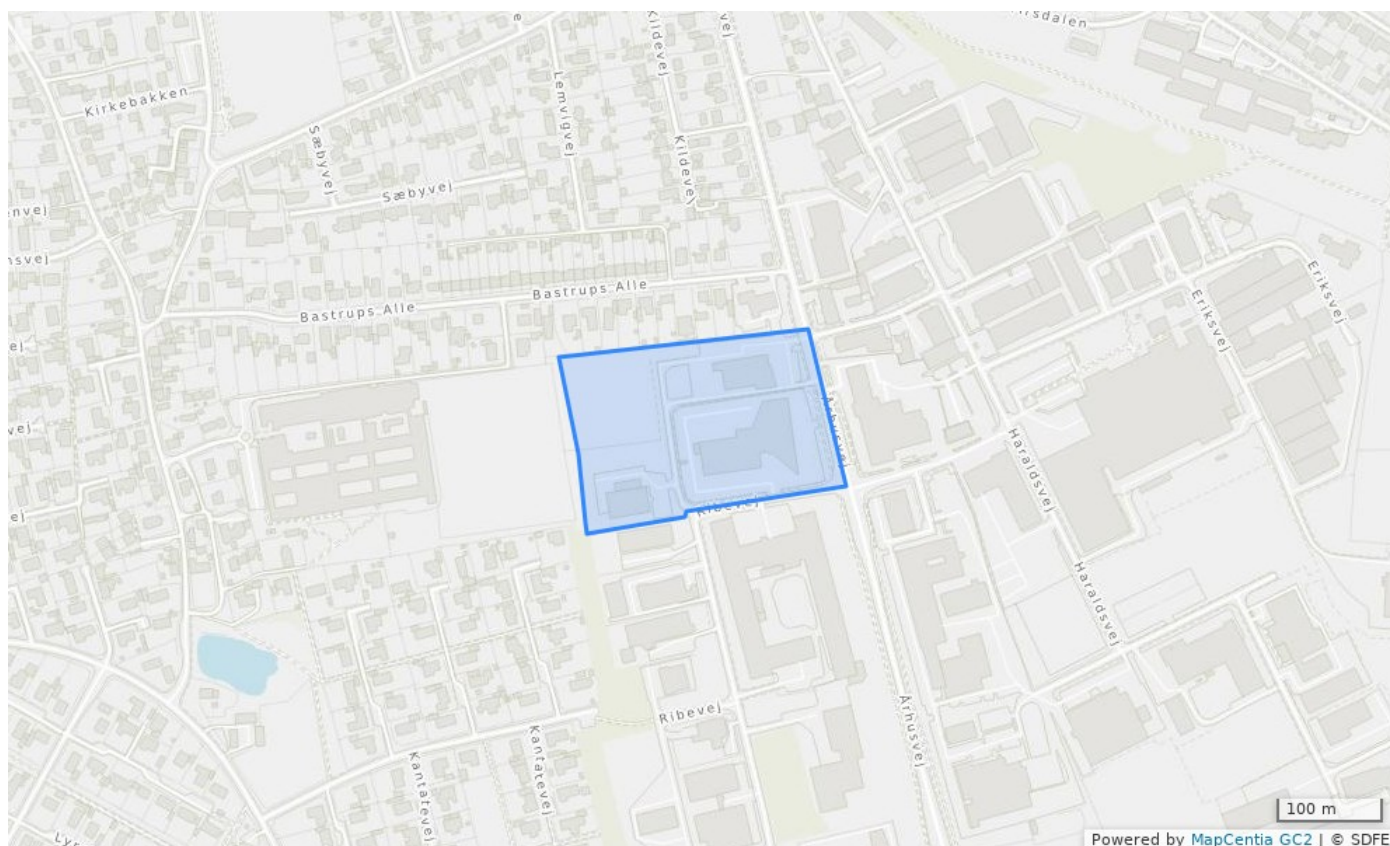
Rammer, der aflyses ved vedtagelse af tillægget

1.04.BE.8 - Blandet bolig erhverv Ribevej

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.04.BE.8(T3) - Blandet bolig erhverv Ribevej



Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål, offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper.
Bygningshøjde, maks. [m]	10
Etageantal, maks.	2
Bebyggelsesprocent, maks. [%]	85% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Bebygget areal, maks. [% af grundarealet]	50%
Specifik anvendelse 1	Boligområde
Specifik anvendelse 2	Åben-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent, maks. - særligt for specifik anvendelse 2	30
Bebyggelsesprocenten gælder for	Den enkelte ejendom
Specifik anvendelse 3	Tæt-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent, maks. - særligt for specifik anvendelse 3	40

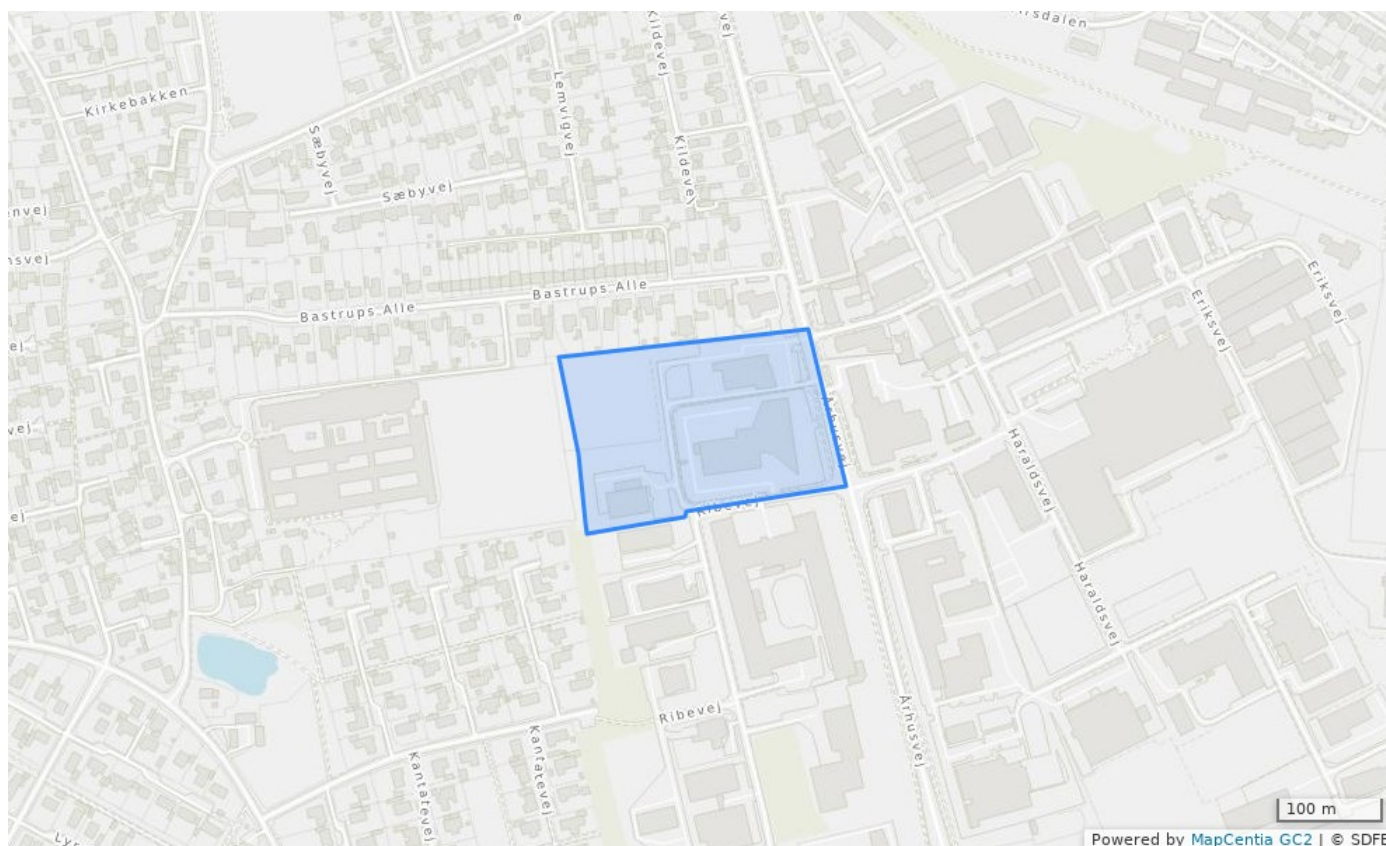
Bebyggelsesprocenten gælder for	Den enkelte ejendom
Specifik anvendelse 4	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent, maks. - særligt for specifik anvendelse 4	50
Bebyggelsesprocenten gælder for	Den enkelte ejendom
Specifik anvendelse 5	Erhvervsområde
Specifik anvendelse 6	Butikker med særligt pladskrævende varer
Specifik anvendelse 7	Øvrige ferie- og fritidsformål
Specifik anvendelse 8	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse 9	Kulturelle institutioner
Laveste tilladte miljøklasse	1
Højeste tilladte miljøklasse	3
Fremtidig zonestatus	Byzone

Her gælder også kommuneplanens generelle rammebestemmelser

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.04.BE.8 - Blandet bolig erhverv Ribevej



Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål, offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper.
Bygningshøjde, maks. [m]	10
Bebyggelsesprocent, maks. [%]	85% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Bebygget areal, maks. [% af grundarealet]	50%
Specifik anvendelse 1	Boligområde
Specifik anvendelse 2	Åben-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent, maks. - særligt for specifik anvendelse 2	30
Bebyggelsesprocenten gælder for	Den enkelte ejendom
Specifik anvendelse 3	Tæt-lav boligbebyggelse
Specifik anvendelse 4	Erhvervsområde
Specifik anvendelse 5	Butikker med særligt pladskrævende varer
Specifik anvendelse 6	Øvrige ferie- og fritidsformål
Specifik anvendelse 7	Område til offentlige formål

Specifik anvendelse 8	Kulturelle institutioner
Laveste tilladte miljøklasse	1
Højeste tilladte miljøklasse	3
Fremtidig zonestatus	Byzone

Her gælder også kommuneplanens generelle rammebestemmelser