

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 07-03-2019

Mødedato Torsdag d. 07. marts 2019 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 651 - Boliger og centerformål ved Birkevænget i Fårup. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 674 - Boliger og lettere erhverv ved Landsbygaden i Stevnstrup og Tillæg 29 til Kommu	5
Lokalplan 677 - Boligområde på Paderup Mosevej, Randers SØ. Endelig vedtagelse.....	8
Lokalplan 681 og Tillæg 27 til Kommuneplan 2017 - Stevnstrup Fritid- og Idrætsanlæg. Endelig ve	10
Lokalplan 682 - Parkeringsplads ved Tradium på Vester Allé og Tillæg 28 til Kommuneplan 2017.]	12
Tillæg 22 til Kommuneplan 2017 - aflastningscenter Paderup. Endelig vedtagelse.....	14
Forslag til Lokalplan 653 - Erhverv og rekreativt område ved Bøsbrovej, XL-BYG i Vorup og Fors	18
Forslag til Lokalplan 679 - Centererhverv ved Messingvej i Randers Syd og forslag til Tillæg 25 til	21
Forslag til Tillæg 36 til Kommuneplanen og Forslag til lokalplan 676 - Punkthuse på Gl. Hobrovej	23
Igangsætning af planlægning for boligområde ved Stevnstrup Nord.....	26
Ophævelse af lokalplan 24 og vedtagelse af forslag til tillæg 35 til kommuneplan 2017 i Mejlby.....	29
Igangsætning af bevarende lokalplan for området ved Valsemøllen og Mediehuset i Randers.....	31
Lukket.....	34
Lukket.....	35
Lukket.....	36
Infrastrukturplan.....	37
Sagsstyringsliste pr. 1. marts 2019.....	39
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. marts 2019.....	40

Punkt 24: Lokalplan 651 - Boliger og centerformål ved Birkevænget i Fårup. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-29-17

Resume

Den 13. december 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 651 - Boliger og centerformål ved Birkevænget i Fårup.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at anvende arealerne til op til 21 boliger samt mulighed for centerformål. Lokalplanen sikrer udlæg til fælles opholdsareal, samt en ny vej til at forsyne de nye boliger. Der gives mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2.

Forslaget har været i 4 ugers offentlig høring, og der er kommet 1 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 651 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 13. december 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 651 - Boliger og centerformål ved Birkevænget i Fårup.

Lokalplanen udlægger området til tæt-lav og /eller åben-lav boligbebyggelse og centerformål med mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2 samt rekreative formål.

Lokalplanen giver mulighed for op til i alt 21 boliger. Heraf kan der opføres i alt 12 boliger på de arealer, der allerede er frigivet i henhold til de arkæologiske forundersøgelser.

Der fastsættes bestemmelser om, at tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området.

Der fastsættes bestemmelser for fortsat udbygning af det eksisterende område til centerformål, herunder bestemmelser for skiltning. Lokalplanen giver mulighed for i alt op til 3000 m² detailhandel samt virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-2.

Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på højest 40% for den enkelte grund for boligbebyggelse og højest 50% for den enkelte grund for centerformål. Det er forvaltningens vurdering, at området vil være med til at skabe en fortætning af bymiljøet. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meter.

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles opholdsareal, samt en ny vejforbindelse til at forsyne de nye boliger.

I forbindelse med arkæologiske forundersøgelser, er der registreret 3 fundområder. De 3 fundområder skal arkæologisk undersøges før de kan frigives til byggemodning.

Der er lige nu kun én parcelhusgrund til salg i Fårup. På den baggrund vil forvaltningen inden længe igangsætte forslag til planlægning af flere parcelhusgrunde i Fårup.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 1 høringssvar fra:

1. Museum Østjylland

Høringssvaret er i bilag 2.

Ad.1. Museums Østjylland ønsker en mere uddybende beskrivelse til afsnittet "Arkæologiske interesser"

Forvaltningen foreslår, at indsigelsen imødekommes

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Der er tale om kommunalt ejet jord, og indtægter i forbindelse med salg af grunde vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Der vil være udgifter i forbindelse med byggemodning af frigivet arealer.

Bilag

Lokalplan 651 - Bolig og centerformål ved Birkevænget i Fårup - Endelig vedtagelse

Høringssvar til Forslag til Lokalplan 651

Punkt 25: Lokalplan 674 - Boliger og lettere erhverv ved Landsbygaden i Stevnstrup og Tillæg 29 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-10-18

Resume

Den 3. december 2018 vedtog økonomiudvalget Forslag til Lokalplan 674 - Boliger og lettere erhverv ved Landsbygaden i Stevnstrup og Forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at anvende arealerne til op til 7 nye tæt-lav boliger samt udstykning af den eksisterende ejendom på Landsbygaden 24 - i alt 16 boliger. Lokalplanen sikrer udlæg til et fælles opholdsareal, samt en ny vejforbindelse til at forsyne de nye boliger. Der gives mulighed for erhverv i miljøklasse 1 som fx kontorer.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 2 høringssvar, det ene underskrevet af 31 husstande.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 674 og forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 og bilag 2 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

Sagen sendes retur til forvaltningen.

Forvaltningen bedes udarbejde ny disponering med lavere byggeri i en etage. Der udarbejdet snit med anvisning af maksimal højde.

Ændringer udarbejdes via dialog med udvikler.

Sagsfremstilling

Den 3. december 2018 vedtog økonomiudvalget Forslag til Lokalplan 674 - Boliger og lettere erhverv ved Landsbygaden i Stevnstrup og Forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanen giver mulighed for en åben-lav bolig i stuehuset og ombygning af den eksisterende bygningsmasse til boligformål med mulighed for i alt 8 boliger. Derudover giver lokalplanen mulighed for 7 nye tæt-lav boliger. Der gives mulighed for lettere erhverv som fx kontorer og klinikker i miljøklasse 1. Lokalplanområdet nordlige del udlægges til fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af områdets samlede grundareal. Området vejforsynes fra Landsbygaden.

Det østlige område som er udlagt til ny tæt-lav bebyggelse ligger som et plateau, og der er en niveauforskel på 3,5 meter fra den eksisterende ejendom til dette område. Det kræver derfor en større terrænregulering i forbindelse med vejforsyning. Lokalplanforslaget sikrer, at der sker en hensigtsmæssig bearbejdning af terrænet i området.

Der fastsættes bestemmelser om, at tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området. Lokalplanen sikrer, at projektet disponeres med henblik på at minimere indbliksgener for bebyggelse mod syd. I delområde III fastsættes der en byggelinje på 4 meter fra ydre skel.

Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på højest 50% for den enkelte grund. Det er forvaltningens vurdering, at det med områdets centrale beliggenhed i Stevnstrup vil være med til at skabe en fortætning af bymiljøet. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meter.

Da lokalplanen giver mulighed for at opdele og udstykke det eksisterende stuehus og længehusene, indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer gårdens arkitektoniske helhed i facadens udtryk.

Forslag til tillæg 29 til Kommuneplan 2017 ændrer afgrænsningen af rammeområde 3.02.BE.2 til at omfatte hele ejendommen, så der gives mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 50%.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 6. december 2018 til den 3. januar 2019.

Der har den 18. december 2018 været afholdt orienteringsmøde med naboerne. Referat af mødet er i bilag 3.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 2 høringssvar.

Høringssvarene er samlet i bilag 4.

Høringssvarene er behandlet i forhold til følgende tværgående emner:

- A. Bebyggelsens indpasning i området
- B. Højde / etageantal / indkigsgener
- C. Fortætning
- D. Trafik

Forvaltningen gennemgår i bilag 5 høringssvarene og foreslår, at høringssvarene giver anledning til følgende justeringer og ændringer ved lokalplanens endelige vedtagelse:

- I delområde III ændres udstykningsplanen så der gives lov til op til 6 boliger i stedet for 7, så der skabes mere afstand og luft i bebyggelsen. Der er udarbejdet forslag til ændret kortbilag 2 til lokalplanen.
- Delområde II må kun anvendes til maks. 9 tæt-lav og etageboliger i form af boliger med vandret eller lodret lejlighedsskal og lettere erhverv i eksisterende bygninger.
- I delområde III skal boligbebyggelse have en afstand af mindst 4,5 meter til ydre skel mod Landsbygaden og 4,0 meter til ydre skel mod stiforløbet der løber mellem delområde III og matriklerne på Snehvidevej.
- I delområde III skal vinduer i gavlene etableres med underkant af vindue i en minimumshøjde på 1,7 meter over gulvkote.
- I det sydlige skel mod Landsbygaden 20A og 22 skal der etableres et levende hegn med en højde på mindst 1,7 meter.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Bebyggelsens højde

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne delvist imødekommer høringssvarene og mindsker indkigsgenerne for naboerne.

Forvaltningen anbefaler ikke, at naboernes ønsker om, at bebyggelse kun kan etableres i en etage imødekommes. Dette er begrundet i, at de omkringliggende lokalplaner også tillader bebyggelse i 2 etager og 8,5 meter, hvilket i øvrigt svarer til byggeretten jf. bygningsreglementet.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at der i lokalplanområdet ikke er særlige forhold, der giver anledning til at begrænse bygningens højde til én etage.

Hvis udviklingsudvalget ønsker at imødekomme naboernes ønske om, at bebyggelse kun må etableres i 1 etage, vil det kræve en ændret disponering af arealet og sandsynligvis en fornyet høring.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Forslag til lokalplan 674 - Boliger og lettere erhverv ved Landsbygaden i Stevnstrup

tillaeg_29_til_kommuneplan_2017_-_boliger_og lettere_erhverv_ved_landsbygaden_i_stevnstrup

Mødereferat

Samlet høringssvar

Indsigelsesnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse, KS

Præsentation

Punkt 26: Lokalplan 677 - Boligområde på Paderup Mosevej, Randers SØ. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-100-18

Resume

Den 13. december 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 677 for et boligområde på Paderup Mosevej.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at udstykke op til 12 rækkehuse med tilhørende fælles opholdsareal. Derudover indeholder lokalplanen et rekreativt areal.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 2 høringssvar, hvor af det ene er fra en grundejerforening med 50 husstande.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 677 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 13. december 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 677.

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke op til 12 boliger i form af rækkehuse med tilhørende fælles opholdsareal i form af 500 m² på privat areal og 210 m² på kommunalt areal. Derudover indeholder lokalplanen et større rekreativt areal på 1,2 ha.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 18.12.2018 til den 15.01.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 2 høringssvar.

Høringssvarene er samlet i bilag 2.

Høringssvarene omhandler:

- Rekreativt areal / Grøn kile
- Bebyggelsens omfang
- Vejforhold / Øget trafik
- Antennemast

Begge høringssvar deler en bekymring for den effekt, det planlagte byggeri vil have på området, da det kommunalt ejede jord altid har været betragtet som et grønt, rekreativt areal. Tilmed menes det, at trafikken på Paderup Mosevej vil stige betragteligt. Sidst udtrykkes der bekymring om, at en antennemast vil skæmme området og have negativ effekt på ejendommenes salgsværdi.

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Arealet for det planlagte nybyggeri er udlagt til boligområde i både nuværende Byplanvedtægt 20-R og i

Kommuneplan 2017. Byplanvedtægt 20-R udlægger hele området for lokalplanen til boligområde, med mulighed for etagebebyggelse, række-, klynge-, gårdhuse eller lignende koncentreret bebyggelse. Lokalplan 677 sikrer således et større område til rekreative formål, så dette forbliver en grøn forbindelse i området.

Forvaltningen foreslår, at imødekomme høringssvar om antennemast og dermed fjerne muligheden for opstilling af sådanne. Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Der er delvist tale om kommunalt ejet jord, og indtægter i forbindelse med salg af grund til 4 tæt-lav boliger vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Bilag

Forslag til ændringer til Lokalplan 677 ved endelig vedtagelse

Høringssvar

Gennemgang og behandling af høringssvar til planforslaget

Punkt 27: Lokalplan 681 og Tillæg 27 til Kommuneplan 2017 - Stevnstrup Fritid- og Idrætsanlæg. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-88-18

Resume

Den 13. december 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 681 for Stevnstrup Fritids- og Idrætsanlæg og Forslag til Tillæg 27 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre nyt klubhus, samt diverse anlæg til idrætsformål. Samtidig sikrer lokalplanen, at Børnehuset Gudenådalens fremtidige kan udvides.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 27 til Kommuneplanen.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 2 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 681 med de i bilag 1 nævnte ændringer vedtages endeligt,
3. at forslag til Tillæg 27 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer,
4. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 13. december 2018 vedtog udviklingsudvalget Forslag til Lokalplan 681 for Stevnstrup Fritids- og Idrætsanlæg og Forslag til Tillæg 27 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt klubhus samt diverse anlæg til idrætsformål. Derudover sikrer lokalplanen, at Børnehuset Gudenådalens fremtidige kan udvides.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 ændrer afgrænsningen på de to rammeområder, så hele lokalplanens område omfattes af ramme 3.02.O.3. Dermed vil kommuneplanrammen være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelse til offentlige formål. Tillæg 27 til Kommuneplan 2017 er i bilag 2.

Planforslagene var været i offentlig høring fra den 18.12.2018 til den 15.01.2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 2 høringssvar.

Høringssvarene er samlet i bilag 3.

Høringssvarene omhandler

- Lokalplanens kortbilag
- Parkeringsforhold
- Lysmaster
- Boldhegn

- Tilbygning/udbygning
- Tekniske anlægsinstallationer

Høringssvar fra (1) går på et ønske om en mere konkret lokalplan, der udpeger en mere præcis placering af henholdsvis parkering, lysmaster og boldhegn. Høringssvar fra (2) er en bekymring for udvidelse af Børnehuset Gudenådal, hvorvidt en eventuel udbygning/tilbygning vil fratage dem udsigten fra deres bolig.

Forvaltningen gennemgår i bilag 4 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Forvaltningen foreslår at imødekomme høringssvar omhandlende bekymring for udvidelse af Børnehuset Gudenådal ved at tilføje en byggelinje samt ændre bestemmelse for højde på bebyggelse. Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 1.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en lokalplan uden principiel betydning.

Økonomi

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv udgifter for kommunen.

Der er bevilget anlægsmidler til at bygge et nyt klubhus.

Bilag

Forslag til ændringer til Lokalplan 681 ved endelig vedtagelse

Tillæg 27 til Kommuneplan 2017 - Stevnstrup fritid- og idrætsanlæg til endelig vedtagelse

Høringssvar

Gennemgang og behandling af høringssvar til planforslagene

Punkt 28: Lokalplan 682 - Parkeringsplads ved Tradium på Vester Allé og Tillæg 28 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.

01.02.05-P16-93-18

Resume

Udviklingsudvalget vedtog 13. december 2018 forslag til Lokalplan 682 for et parkeringsplads ved Tradium, Campus Midt, i Randers, samt forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2017.

Den nye planlægning giver mulighed for at etablere en ny parkeringsplads vest for Vester Allé, over for Tradiums hovedindgang ved Vester Allé 26.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 4 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 682 og forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 1 nævnte ændringer,
3. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden den offentlige bekendtgørelse af planerne.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget vedtog 13. december 2018 forslag til Lokalplan 682 for en parkeringsplads ved Tradium på Vester Allé og forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2017. Planforslag med forslag til ændringer ved endelig vedtagelse er i bilag 1.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for at udlægge området til én sammenhængende parkeringsplads med plads til ca. 100 biler, og der gives ikke mulighed for opførelse af bygninger. Desuden giver lokalplanen mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan nedrives, herunder den bevaringsværdige bygning på Vester Allé 33B.

Forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2017 ændrer området fra boligområde til offentlige formål. Med vedtagelsen af Tillæg 28 vil rammebestemmelserne blive tilpasset den tidligere beslutning (jvf. rammebestemmelserne i Tillæg 24 til Kommuneplan 2013) og den gældende lokalplan, så:

- den maksimale bygningshøjde er 20 meter (svarende til de eksisterende bygninger i rammeområdet),
- det maksimale etageantal er 5 etager,
- den maksimale bebyggelsesprocent er 100, og miljøklassen er 1-3.

De øgede byggemuligheder fremgår allerede af den gældende Lokalplan 635 for Tradium, der bl.a. giver mulighed for etablering af det nye skolehjem.

Høringssvar

Planforslagene har været i offentlig høring i 4 uger fra 19. december 2018 til 16. januar 2019. Der er kommet 4 høringssvar. Høringssvarene findes i bilag 2.

Behandling af høringssvar

Høringssvarene omhandler:

- Kommentar til Tillæg 28 til Kommuneplan 2017,
- Parkeringsplads, trafik- og vejforhold,
- Ubebyggede arealer, og
- Værditab på ejendom.

Forvaltningen gennemgår i bilag 3 høringssvarene og stiller følgende forslag til behandling af disse.

Lokalplan - Forvaltningen foreslår følgende ændringer til lokalplanforslaget ved den endelige vedtagelse:
§ 10.5 ændres så det kommer til at fremgå, at: 'Den levende hæk *skal min.* have en højde på 1,8 meter'.
§ 10.7 ændres så det kommer til at fremgå, at: 'Det faste hegn skal etableres i skel og *skal min.* have en højde på 1,8 meter'.

Kommuneplan - Sct. Peders Sogns Menighedsråd ønsker at deres ejendom på Rådmands Boulevard 15 tilbageføres til rammeområde til boligformål. Senest blev ejendommen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017 flyttet fra boligformål til offentlige formål. Forvaltningen anbefaler, at den ønskede ændring indgår i processen ved Kommuneplan 2021.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer kan delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Dog kan ejeren af en ejendom, der ved lokalplanlægning blive forbeholdt til et offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Bilag

Forslag til Lokalplan 652 (inkl. forslag til Tillæg 28)

Samledokument - Høringssvar til forslag til Lokalplan 682 og forslag til Tillæg 28

Indsigelsesnotat - Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse

Punkt 29: Tillæg 22 til Kommuneplan 2017 - aflastningscenter Paderup. Endelig vedtagelse

01.02.15-P15-7-18

Resume

Forslag til tillæg 22 om detailhandel i aflastningscenter Paderup har været i offentlig høring. Der er kommet 4 høringssvar.

Tillægget har til formål at understøtte detailhandel i Randers midtby og sikre, at aflastningscenteret og midtbyen i større grad supplerer hinanden.

Med tillægget reduceres muligheden for detailhandel i aflastningscenter Paderup fra 93.000 m² til 86.000 m², og der vil ikke kunne planlægges for nye overdækkede butikscentre i aflastningscentret.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt uden ændringer,
eller
2. at forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med en samlet ramme på 93.000 m²,
3. at der igangsættes lokalplan, der fastlægger en ramme på højst 86.000 m² til detailhandel,
4. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden bekendtgørelse af planen.

Beslutning

Daniel Madie, Mogens Nyholm stemmer for 1. at.

Henning Jensen Nyhuus, Steen Bundgaard tager forbehold for 1. at.

Claus Omann Jensen, Lars Søgaard og Frank Nørgaard stemmer imod 1., 2. og 3. at med begrundelse om, at partierne ikke ønsker indskrænkelse af mulighederne for overdækket butikscenter.

Alle stemte for 4. at.

Sagsfremstilling

Det fremgår af mål for detailhandel i Kommuneplan 2017, at byrådet bl.a. vil:

- Sikre en afbalanceret butiksudvikling mellem Paderup og Randers bymidte
- koncentrere udvalgsvarebutikkerne i midtbyen og i Paderup.
- Koncentrere handelsmiljøet (i Randers midtby) med en blanding af butikker, offentlige funktioner og andre servicefunktioner, så de ligger centralt i bymidten og inden for gåafstand.
- Understøtte en afbalanceret udvikling i de to vigtige handelsdestinationer Randers bymidte og aflastningscenteret i Paderup.

For at understøtte detailhandel og byliv i Randers midtby, anbefaler forvaltningen, at ny udvalgsvarehandel - med undtagelse af særlig pladskrævende varer - bør placeres i Randers midtby og Paderup. Planlægningen bør sikre, at de to områder i større grad supplerer hinanden i stedet for at konkurrere om de samme butikker og de samme kunder. Mindre udvalgsvarebutikker bør som udgangspunkt placeres i Randers midtby, hvorimod større butikker kan placeres i Paderup.

Der blev i 2017 på baggrund af en række ønsker om udvalgsvarehandel - herunder muligheden for butikker på den nuværende busterminal i Randers midtby - udarbejdet en analyse af behovet for udvalgsvarehandel de næste 12 år.

Analysen viser, at Randers by som helhed står stærkt i forhold til oplandet, men også at balancen mellem Randers Midtby og Paderup er ændret, idet omsætningen i Randers midtby de sidste 20 år er faldet med 800 mio. kr., mens omsætningen i Paderup er steget med 700 mio. kr.

Analysen viser, at der inden for de næste 12 år vil være behov for udvalgsvarerhandel i et spænd fra 6.900 m² mindre end i dag til 16.300 m² mere. Dette afhænger bl.a. af samfundsudvikling, byudvikling samt udvikling i internethandel. Dette omfatter al udvalgsvarerhandel med undtagelse af bilforhandlere.

Der er på nuværende tidspunkt planlagt for betydeligt mere udvalgsvarerhandel, end der vil blive behov for. Der er fx mulighed for yderligere 17.168 m² i aflastningscenter Paderup, heraf er 10.000 m² lokalplanlagt til udvidelse af Randers Storcenter. Der er mulighed for ca. 25.000 m² ny detailhandel i Randers midtby. Dertil kommer andre butiksområder bl.a. 128.500 m² til særlig pladskrævende varer.

Efter fordebat besluttede byrådet 19. marts 2018 bl.a., at kommuneplanen skulle ændres for aflastningscenter Paderup, så:

- rammen for detailhandel i aflastningscenter Paderup reduceres fra 93.000 m² til 86.000 m² (hvormed restrummeligheden reduceres fra ca. 17.000 m² til 10.000 m²),
- butikstørrelsen for udvalgsvarerbutikker fastholdes på mindst 500 m², og
- der ikke kan planlægges for overdækkede butikscentre.

Planforslag

Forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2017 blev vedtaget af byrådet 8. oktober 2018. Planforslaget er i bilag 1.

Planforslaget har følgende hovedindhold for aflastningscenteret:

- den samlede detailhandelsramme i aflastningscenter Paderup reduceres fra 93.000 m² til 86.000 m², svarende til 10.000 m² ny detailhandel,
- udvalgsvarerbutikker på over 2.000 m² må kun etableres på baggrund af særskilt planlægning, dog kan der i aflastningscenter Paderup etableres udvalgsvarerbutikker på op til 5.000 m²,
- restrummeligheden i aflastningscenter Paderup skal primært anvendes i området vest for Merkurvej,
- der kan ikke planlægges for nye overdækkede butikscentre i aflastningscenteret,
- i aflastningscentret må det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarerbutikker ikke overstige 1.200 m² og 5.000 m², og
- bruttoetageareal for den enkelte udvalgsvarerbutik i aflastningscentret må ikke være mindre end 500 m².

Høring

Planforslaget var i offentlig høring fra 11. oktober til 6. december 2018. Der kom 3 høringssvar samt et høringssvar efter fristen.

Høringssvarene er i bilag 2. Behandlingen af høringssvar er i bilag 3.

Der er kommet høringssvar fra:

1. Centerforeningen Randers Storcenter
2. NCC Property Development A/S
3. DEAS Centermanagement
4. TK Development (kommet efter høringsfristen)

Ad 1) Centerforeningen for Randers Storcenter argumenter for, at planforslaget vil begrænse centrets udviklingsmuligheder. Centret vil miste markedsandele i den regionale konkurrence, og hermed vil centret fremstå mindre attraktivt for kunder, lejere samt nye koncepter, som skal være med til at drive centrets

udvikling.

Ad 2) NCC Property Development gør opmærksom på, at den nye planlov giver mulighed for etablering af nye udenlandske butikskæder, der indtil nu har holdt sig ude af det danske marked på grund af butiksstørrelser. NCC's vurderer at der vil være basis for ca. 20.000 m² store udvalgswarebutikker i aflastningscenter Paderup.

Ad 3) DEAS Centermanagement mener, at analysen, der danner grundlag for Tillæg 22 er behæftet med en række fejlslutninger, bl.a.:

- at faldet i detailhandelsomsætningen de sidste 20 år i Randers Midtby skyldes en tilsvarende omsætningsstigning i aflastningscenteret inkl. Randers Storcenter,
- at begrænsede udviklingsmuligheder for Randers Storcenter i Paderup kan motivere detailhandlens positive udvikling i Randers Midtby,
- at nye butikstyper og udvidelsen af eksisterende butikskæder vil vælge at etablere sig i Randers Midtby, hvis deres etablering begrænses i Randers Storcenter. De vil blot vælge ikke at etablere sig i Randers.

DEAS opfordrer desuden til at etablere et samarbejde mellem interessenter i detailhandelen i Randers Kommune.

Konkret ønsker DEAS / Randers Storcenter at udvide centeret med omkring 7.500 m² til store udvalgswarebutikker på mindst 500 m².

Ad 4) TK Development har i 2013 været i dialog med kommunen om etableringen af nyt byggeri på op til 4.400 m² til detailhandel ved Marsvej. Byrådet besluttede i oktober 2013 at bemyndige forvaltningen til at iværksætte udbud og gennemføre mageskifte. Aftalen ville falde bort efter tre år.

Forvaltningen vurderer, at aftalen er udløbet. Planforslaget er dog ikke til hinder for detailhandel ved Marsvej, da der fortsat vil være mulighed for detailhandel vest for Merkurvej.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at planlægningen bør skabe rammerne for, at nye butikker med udvalgsvarer primært placeres i Randers midtby.

Muligheden for nye butikker i aflastningscenteret bør målrettes butikker, der ikke hensigtsmæssigt kan placeres i Randers midtby.

De to butiksområder bør supplere hinanden frem for at konkurrere om de samme butikker, butiksstørrelser og koncepter. Forvaltningen anbefaler derfor, at der ikke bør etableres nye - eller udvides - overdækkede butikcentre i Paderup, og at butiksstørrelser skal være mindst 500 m².

Hvis forslag til tillæg 22 vedtages uden ændringer vil den samlede mulighed for detailhandel i aflastningsområdet blive reduceret til 86.000 m². Nye butikker skal anvendes vest for Merkurvej, så området ved Neptunvej bl.a. kan udbygges. Dette betyder, at udbygningen kan ske i et område, hvor der i forvejen ligger boks-butikker i tilknytning til ny vejføring fra syd og med god tilknytning til det overordnede vejnet. Oversigtskort, der viser ændring i detailhandelsareal, er i bilag 4.

Tillægget fjerner muligheden for at udvide Randers Storcenter yderligere. Det hindrer dog ikke, at der kan ske en opdatering af centerets butikker, eller at centeret kan tiltrække nye og større butikker.

Det samlede butiksareal i storcenteret i dag omfatter både butikker, restauranter og øvrige erhverv. Storcenteret kan derfor udvide butikker eller etablere nye butikker, hvis de lejemål, der omfatter restauranter og øvrige erhverv inddrages.

Alternativ - regulering via lokalplan

Hvis rammen til detailhandel reduceres i kommuneplanen, og byrådet på et senere tidspunkt ønsker at udvide aflastningscentret, skal der redegøres for kundegrundlag, konkurrencevilkår og påvirkning af butikker i bymidten, landsbyer og oplandskommuner. Der skal ske høring af nabokommuner, der kan komme med indsigelse/veto, hvis planlægningen har væsentlig betydning for nabokommunens udvikling. Da der er tale om en national interesse i forhold til kommuneplanlægning, vil Erhvervsstyrelsen kunne nedlægge veto. Der er således ikke garanti for, at byrådet efterfølgende igen kan udvide rammen til detailhandel i aflastningscenteret.

Hvis byrådet ønsker sikkerhed for, at der på sigt kan være mulighed for 93.000 m² detailhandel i Paderup, så kan byrådet beslutte i stedet at begrænse den nuværende mulighed for detailhandel med en ny lokalplan. En lokalplan kan give mulighed for 10.000 m² nye butikker ved Merkurvej/Neptunvej. Den samlede ramme til detailhandel vil være fastholdt i kommuneplanen og vil kunne inddrages ved ny lokalplanlægning.

Det er forvaltningens vurdering, at dette alternativ, hvor den samlede ramme er uændret i kommuneplanen og i stedet reguleres med lokalplan, er i overensstemmelse med intensjonen i forslag til Tillæg 22 til kommuneplanen. Samtidig betyder det, at byrådet selv kan bestemme, om detailhandel i aflastningscenteret på sigt skal øges yderligere.

Øvrigt indhold

Tillæg 22 giver desuden mulighed for, at den maksimale størrelse på dagligvarebutikker i Randers midtby øges fra 3.500 m² til 5.000 m² som følge af ændringer i planloven.

Der er ikke kommet høringssvar til dette. Et konkret projekt for en større dagligvarebutik i Randers midtby vil forudsætte lokalplanlægning og politisk behandling i hvert enkelt tilfælde.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planforslaget kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da planlægningen har principiel betydning.

Økonomi

Planlægningen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for Randers Kommune.

Bilag

Forslag - Tillæg 22 - Detailhandel Paderup

Høringssvar til Tillæg 22

Behandling af høringssvar

Oversigtskort

Præsentation til udviklingsudvalget

Punkt 30: Forslag til Lokalplan 653 - Erhverv og rekreativt område ved Bøsbrovej, XL-BYG i Vorup og Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2017 samt tilbageførsel af areal til landzone. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-59-16

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for XL-BYG i Vorup.

Den nye planlægning giver mulighed for at opføre flere nye bygninger, herunder en 15 m høj lagerbygning.

Der er udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for at ændre fordelingen mellem erhvervsområde og område til rekreative formål.

Sideløbende med planlægningen skal forslag om at tilbageføre areal fra byzone til landzone i høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 653 og Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 8 uger,
2. at tilbageførsel af lokalplanens delområde III fra byzone til landzone sendes i høring hos ejeren,
3. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 7. september 2017 igangsat planlægning for en udvidelse af XL-BYG i Vorup.

Forslag til Lokalplan 653 og Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2017 er i bilag 1.

Planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter et ca. 8,1 ha stort areal, der ligger sydvest for Vorup, i den nordlige del af et større erhvervsområde langs Bøsbrovej. Lokalplanområdet ejes af Vorup Tømmerhandel og Byggecenter.

Lokalplanen bliver udarbejdet for:

- At udvide erhvervsområdet med 3,1 ha mod nord.
- At overføre areal fra landzone til byzone.
- At opføre en lagerbygning på 6.000 m² med en højde på op til 15 m.
- At fastlægge større byggefelter end i den hidtil gældende lokalplan.

Desuden gives der nye byggemuligheder og udvidelse af muligheden for detailhandel til pladskrævende varegrupper, hovedsageligt omkring eksisterende bebyggelse.

Lokalplanforslaget

Lokalplanområdet er inddelt i følgende tre delområder:

- Delområde I er det hidtidige byzoneområde med butik og lager.

- Delområde II er et område med lagerbygninger og udendørs oplag i landzone. Området overføres til byzone.
- Delområde III er et ubebygget område, der udlægges til grønt område.

Planforslaget giver mulighed for, at delområde I og II fortsat kan udvikles som byggemarked, tømmerhandel og havecenter m.m.

Der er i delområde I og II i alt 18.270 m² byggeri. Planforslaget giver mulighed for yderligere 6.430 m² byggeri inden for fire byggefelter. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 34,6 %.

Planforslaget sætter en grænse på maks. 35 % i bebyggelsesprocent for delområde I og II som helhed.

Den maksimale byggehøjde hæves fra de hidtidige 10 m til

- maks. 12 m i Byggefelt B1, og
- maks. 15 m i Byggefelt B2.

Der er i planområdet én butik på 6.222 m² til pladskrævende varegrupper (Tømmerhandel, byggemarked og havecenter). Planforslaget giver mulighed for, at denne butik kan udvides op til i alt 10.000 m².

Delområde III udlægges til rekreative formål, der skal friholdes for enhver form for byggeri og anlæg. Området skal tilbageføres fra byzone til landzone. Dette sker efter en selvstændig procedure, hvor der sker høring, samtidig med at lokalplanforslaget er i offentlig høring.

Gældende byplanvedtægt og lokalplan

Området er omfattet af gældende Byplanvedtægt 32 og Lokalplan 299.

Lokalplan 299 giver mulighed for byggeri i 1 etage op i en højde af maks. 10 m.

Byplanvedtægt 32 og Lokalplan 299 ophæves for det område, der er omfattet af planforslaget, ved den endelig vedtagelse af Lokalplan 653.

Forhold til kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanen delvist udlagt til erhverv, delvis til rekreative formål. Området er omfattet af retningslinjer for erhverv og detailhandel.

I området til erhverv kan der være én butik på maks. 10.000 m² til pladskrævende varegrupper. Området må anvendes til lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed. Byggehøjden er maks. 10 m.

I området til rekreative formål er der forbud imod bebyggelse. Området må kun anvendes til bypark, grønt område og lignende.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår rammegrænser, bebyggelse og byggehøjde. Der er derfor udarbejdet et Forslag til Tillæg 10 til kommuneplanen.

Med tillægget ændres der følgende:

- 3,1 ha (lokalplanens delområde II) flyttes fra rekreative formål til en ny ramme til erhverv, der omfatter området med XL-BYG. I den nye ramme hæves byggehøjden fra 10 m til 15 m.
- 0,7 ha (lokalplanens delområde III) flyttes fra erhverv til rekreative formål. Det fastsættes, at området ikke må bebygges.

Med tillægget fordeles detailhandelsmulighederne mellem de to erhvervsrammer på følgende måde:

- I det nye ramme til erhverv, med XL-BYG, må der være én enkelt butik til pladskrævende varegrupper. Denne butik må have et bruttoetageareal på maks. 10.000 m².
- I den resterende ramme, med resten af erhvervsområde ved Vorup, må arealet for den enkelte butik til pladskrævende varegrupper ikke overstige 4.000 m². Samlet areal til butiksformål i området fastsættes til 6.000 m².

Med tillægget ændres også grænsen af rammeområdet ved Bogensevej, ca. 600 m syd for XL-BYG. Denne ændring tilpasser kommuneplanen til den faktiske anvendelse i området. Der overføres ca. 0,6 ha fra rekreative formål til erhverv. Det pågældende areal ligger op af motorvejen og har siden 1999 været anvendt til oplagsformål af virksomheder på Bogensevej 40.

Fordebat

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen i forhold til ændring af anvendelse har der været gennemført fordebat i 4 uger.

Hovedspørgsmålene var hensynet til rekreative kvaliteter og omfanget af kommende byggeri. Materiale fra fordebatten er i bilag 3.

Indkomne forslag og ideer fra fordebatten fremgår i bilag 4. Forvaltningens bemærkninger er i bilag 5.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslagene antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene påvirker ikke internationale beskyttelsesområder. Planforslagene omfatter heller ikke områder med beskyttet natur, særlige værdifulde landskaber eller særlige kulturhistoriske eller arkitektoniske interesser.

Planforslagene kan medføre

- at der kommer mere trafik i området. Men der bliver tale om trafik på det eksisterende vejnet, og der bliver ikke tale om en væsentlig ændring af trafikken.
- at der bliver opført nye bygninger, som kan medføre visuelle ændringer i området. Men der bliver ikke tale om væsentlige ændringer i den visuelle oplevelse af erhvervsområdets bygninger. Lokalplanforslaget indeholder desuden krav til bygningers udformning og krav slørende beplantning.

Ændringerne vurderes ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet i området og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget, men bør fortsat ske i byrådet, da der er tale om større ændringer i kommuneplanen.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Bilag

Forslag til Tillæg 10 til kommuneplanen

Forslag til Lokalplan 653, XL-BYG i Vorup

Kopi af fordebat-hæftet

Høringssvar

Gennemgang af høringssvar fra fordebatten

Præsentation udviklingsudvalget

Punkt 31: Forslag til Lokalplan 679 - Centererhverv ved Messingvej i Randers Syd og forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-87-18

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for centererhverv ved Messingvej i Randers syd.

Den nye planlægning giver mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, serviceformål og lignende samt en ny tilkørsel til Messingvej fra Århusvej.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, så der er udarbejdet et forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 679 og Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 23. august 2018 igangsat planlægning for centererhverv ved Messingvej i Randers syd.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 679 og Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og 2. Forslagene skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Planforslagene omfatter området mellem Århusvej, Hammelvej og Stålvvej i Randers syd. Området er ca. 20,6 ha og ligger i byzone. Området rummer en gradvist ved at ændre karakter fra produktionserhverv til mere publikumsorienterede erhverv.

Lokalplanforslaget giver bl.a. mulighed for at realisere et konkret projekt for detailhandel med pladskrævende butikker, restaurant, erhverv, parkering mv. på Århusvej 120.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget udlægger området til centererhverv med mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, serviceformål, engros, mindre værksteder og lignende op til miljøklasse 4. Den enkelte butik kan være op til 4.000 m², og der kan i alt etableres op til 7.400 m² detailhandel med særligt pladskrævende varer.

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om omfang og placering af ny bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85% med et maksimalt bebygget grundareal på 50%. Bebyggelse må ikke opføres højere end 12 meter og 3 etager. For at sikre en aktiv facade mod Århusvej er der bestemmelser om, at bebyggelse langs Århusvej skal have en "aktiv" facade med indgang mod Århusvej og med vinduer svarende til mindst 20% af facadelængden.

På baggrund af den ændrede anvendelse til centererhverv, giver lokalplanen mulighed for en højresvingsbane ved Århusvej 120. Den nye adgangsvej vil forbinde Århusvej og Messingvej og skal medvirke til en hensigtsmæssig afvikling af den forventede øgede trafikmængde til hele området.

Lokalplanforslaget har til formål at sikre et grønt forareal langt Århusvej og Hammelvej, så der sikres en visuel sammenhæng, der kan bidrage til en attraktiv indkørsel til Randers. Der må derfor ikke etableres parkering og oplag samt opsættes skilte, flag og lignende på det grønne forareal.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Byplanvedtægt 37 / Lokalplan 111, som udlægger området til erhverv. Planerne ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 679.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 10 meter.

Der er i kommuneplanen et samlet bruttoetageareal til butiksførmål på 10.000 m² i de to erhvervsområder ved Messingvej og Stålvej (rammeområde ramme 1.10.E.6-1.10.E.7). Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik til særlig pladskrævende varegrupper må ikke overstige 4000 m². Der er mulighed for i alt 7.400 m² ny detailhandel.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsen. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 25 til kommuneplanen. Med tillægget ændres anvendelsen til centererhverv: Kontorer, service og ikke generende fremstillingsvirksomheder, restauranter, offentlige formål og butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

For at give mulighed for mere markant byggeri langs Århusvej hæves den maksimale bebyggelseshøjde til 12 m og 3 etager for hele rammeområdet.

Fordebat

Af hensyn til offentligheden og indhentning af ønsker til vejadgang har der været afholdt fordebat i 4 uger. Hovedspørgsmålet var placeringen af tilkørslen fra Århusvej til Messingvej.

Byrådet behandlede høringssvarene og fastlagde placeringen af vejadgang fra Århusvej den 14. januar 2019.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslagene antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer:

- Der ingen natur, kultur eller sundhedsmæssige påvirkninger af omgivelserne som følge af planforslagene.
- Planforslagene regulerer eksisterende erhvervsområde og giver kun i begrænset omfang mulighed for ny anvendelse.
- Der gives med lokalplanforslaget mulighed for en ny tilkørsel fra Århusvej til Messingvej, som vil medføre ændrede forhold på Århusvej og give trafiksikkerhedsmæssige udfordringer. Der skal derfor, i forbindelse med den endelige projektering, sættes trafiksikkerhedsmæssige høje krav til udformningen af de enkelte kryds. Området er dog generelt disponeret til at håndtere erhvervskørsel og forventes derfor at kunne optage trafikmængden.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres. Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Udgifter til svingbane og koblingen til Messingvej, stier mv. forventes afholdt af bygherre.

Bilag

Lokalplan 679 forslag

Tillæg 25 til Kommuneplan 2017

Punkt 32: Forslag til Tillæg 36 til Kommuneplanen og Forslag til lokalplan 676 - Punkthuse på Gl. Hobrovej 49. Vedtagelse af forslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-55-17

Resume

Udviklingsudvalget har igangsat ny planlægning for seks punkthuse i 3-5 etager ved Gl. Hobrovej 49 i Randers.

Den nye planlægning giver mulighed for etageboligbebyggelse med 131 boliger, fordelt på seks punkthuse på henholdsvis 3, 4 og 5 etager. Byggefelter udlægges med særligt fokus på at mindske indbliksgener.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvorfor der er udarbejdet et forslag til Tillæg 36 til kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at Forslag til Lokalplan 676 og Forslag til Tillæg 36 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene,
3. at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 25. oktober 2018 igangsat planlægning for seks punkthuse på Gl. Hobrovej 49.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Tillæg 36 til Kommuneplan 2017 (bilag 1) og Forslag til Lokalplan 676 (bilag 2). Forslagene skal fremlægges i offentlig høring i 4 uger inden de kan vedtages endeligt.

Planforslaget omfatter et areal på 1,4 ha, der ligger vest for Gl. Hobrovej og syd for Frejasvej. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive byzone. Området har tidligere været anvendt til industri og senest produktionshøjskole.

Lokalplanforslaget

Lokalplanområdet er disponeret med 6 punkthuse beliggende i et parklignende område. Bebyggelsen placeres centralt i området med grønne opholdsarealer på terræn.

De to nordligste punkthuse kan opføres i 3 etager og grænser op til parcelhusbebyggelse på Frejasvej. De to sydligste punkthuse opføres i 4 etager og grænser op til byggeri i 3,5 etage ved Gl. Hobrovej 31-35. Punkthusene i midten - mod Gl. Hobrovej mod øst - opføres i 5 etager og vil stå længst inde i området og ligge i afstand til bebyggelsen på Gl. Hobrovej. Punkthuset i midten - mod vest - opføres i 4 etager og grænser op til etagebebyggelse på Hobrovej.

Hele bebyggelsen trækkes tilbage fra Gl. Hobrovej, da der er planlagt for et parkeringsareal mod og langs vejen. Dette medvirker til at begrænse indkigs- og skyggegener. Der er tilknyttet parkeringsareal til hvert punkthus.

Punkthusene skal opføres i tegl i overensstemmelse med de eksisterende bebyggelser i området.

Vejadgang er fra Gl. Hobrovej. Området kobles på det eksisterende stinet.

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål med mulighed for etageboligbebyggelse. Den nye planlægning giver mulighed for 131 boliger, fordelt på seks punkthuse på henholdsvis 3, 4 og 5 etager.

Planforslaget giver mulighed for fortætning i området, dog med en bygningshøjde der er tilpasset omgivelserne. Hvert byggefelt udlægges med særligt fokus på at mindske indbliksgener.

Nabobebyggelsen mod syd og vest er primært orienteret væk fra planområdet, hvilket betyder at der ikke vil være indbliksgener til opholdsarealer.

Planforslaget sikrer, at facaderne udføres i blank mur af røde teglsten med mulighed for bygningsdetaljer i andre materialer.

Alle lejligheder skal have indeliggende altan på mindst 6 m², og sammen med opholdsarealer på terræn, overholder planen kommuneplanens krav om opholdsarealer.

Bygningshøjder

Der er planlagt for én bygning i 5 etager, der derved er højere end omgivelserne. Byggefeltet er placeret centralt i området med en afstand på ca. 30 meter til Gl. Hobrovej, hvilket gør at bebyggelsen ikke adskiller sig væsentligt fra omgivelserne.

Der er mod parcelhusområdet ved Frejasvej, mod nord, planlagt for ny bebyggelse på 3 etager. De 3 etager fremstår i 11 meter, som er lavere end de 14,5 meter, som den gældende kommuneplan muliggør. Der kan dog opstå skyggegener i haverne på Frejasvej om formiddagen.

Ved igangsætningen af lokalplanlægningen godkendte udvalget punkthuse på 3, 4 og 5 etager, svarende til 10, 13 og 16 meter. Grundet nye krav om etagedæk og tagopbygning i bygningsreglementet 2018, er det ikke muligt at overholde de tidligere godkendte bygningshøjder.

De maksimale bygningshøjder er derfor i planforslaget fastsat til 11, 14 og 17 meter.

Ydre fremtræden

Hvert punkthus skal have forskydninger i bygningskroppen, som giver varierede facader. Bygningernes facade skal brydes for mindst hver 15 meter. Facaden skal bestå af teglsten med mindre elementer af træ- og/eller let pladebeklædning. Materialerne er med til at give et varieret udtryk også indenfor hvert enkelt punkthus - med et sammenhængende facadeudtryk.

Støttemur og terræn

Anvendelsen til industriformål har skabt et par større terrænspring i forbindelse med af- og pålæsningsramper samt tilkørselsforhold. Planen udligner landskabet mellem punkthusene og sikrer et jævnt og naturligt fald fra Gl. Hobrovej til Hobrovej 110-114 mod sydvest.

Der bevares en tinglyst støttemur mellem projektområdet og Gl. Hobrovej 31-35. Støttemuren fungerer som en konstruktiv del af flere garageanlæg, hvormed den visuelle indvirkning begrænses. Et beplantningsbælte langs støttemuren sikrer et grønt udtryk.

Gældende lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål (1.02.B46).

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår bygningshøjden og bebyggelsesprocenten. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 36 til kommuneplanen.

Med tillægget ændres bygningshøjden fra 14,5 meter til 17 meter og bebyggelsesprocenten ændres fra højst 50 til 83.

Miljøvurdering

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planen med bestemmelser sikrer, at bebyggelsesstrukturen er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse.

- Der er udarbejdet en støjrapport der konkluderer, at man med den foreslåede bebyggelsesplan, vil kunne overholde de vejledende vilkår til vejtrafikstøj.
- Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvandsinteresser i området.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.

Delegation

Byrådet har besluttet, at vedtagelsen af visse planer delegeres.

Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og da planlægningen ikke har principiel betydning.

Økonomi

Der forventes ikke kommunale udgifter i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Er der afledte investeringer i infrastruktur og vejombygning, skal disse i så fald pålægges bygherre.

Bilag

Forslag til tillæg 36 til Kommuneplan 2017

Forslag til lokalplan 676 - Punkthuse på Gl Hobrovej

Punkt 33: Igangsætning af planlægning for boligområde ved Stevnstrup Nord

01.02.05-P16-103-18

Resume

Udviklingsudvalget har besluttet, at forvaltningen skal udarbejde en dispositionsplan for et nyt boligområde i den nordlige del af Stevnstrup med henblik på igangsætning af lokalplanlægning.

Forvaltningen har udarbejdet tre forslag til dispositionsplaner for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Forvaltningen indstiller, at dispositionsplaner med mulighed for tæt-lav nærmest Fladbro Skov danner grundlag for udarbejdelse af en lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning igangsættes med udgangspunkt i forslag 1-2 som beskrevet.

Beslutning

Planlægning igangsættes med udgangspunkt i forslag 2.

Sagsfremstilling

Udviklingsudvalget har den 7. februar 2018 besluttet, at forvaltningen skal udarbejde en dispositionsplan for et boligområde ved Skovparken i den nordlige del af Stevnstrup med henblik på lokalplanlægning.

Området afgrænses af Randersvej mod nordvest og Fladbro Skov mod nordøst, af nyere boligområde ved Snehvidevej mod syd/vest og af eksisterende boligområde ved Skovparken mod syd/øst.

Området er ca. 10 ha. og fremstår som et ubebygget græsareal. Terrænet fremstår meget stigende med en forskel på 14 meter.

Udviklingsudvalget har den 13. december 2018 behandlet første udkast til en dispositionsplan for området. Udvalget besluttede at tilbagesende sagen til forvaltningen, som blev bedt om at udarbejde en ny dispositionsplan med en mindre intensiv arealudnyttelse tættest skoven.

Tidligere sagsfremstilling og udkast til dispositionsplan er i bilag 1. Forvaltningen har udarbejdet tre nye forslag til, hvordan området kan disponeres. De tre udkast til dispositionsplan og diagram af grønne forbindelser er i bilag 2.

De tre forslag til dispositionsplan indeholder en revideret plan for bebyggelsen tættest skoven, hvor der holdes en større afstand til skoven. Derudover har forvaltningen justeret den øvrige disponering, så vejene ikke stiger mere, end det anbefales.

Den sydlige del af dispositionsplanen indeholder i alle tre forslag 42 grunde til åben/lav boligbebyggelse.

Oversigtskort med udkast til lokalplangrænse er i bilag 3.

Forslag til dispositionsplan

Planernes hovedtræk er at understrege landskabet og sikre gode og oplevelsesrige forbindelser i det nye boligområde. Vejene følger områdets terræn og mindsker dermed behovet for større terrænreguleringer. Området vejforsynes fra Skovparken.

Grunde til åben-lav ligger i alle forslag i den sydlige del af området. Boligområdet åbner sig mod det fælles opholdsareal mod nord. To større grønne fælles opholdskiler er placeret midt i boligbebyggelsen og forbinder området med naboområderne. De grønne kiler medvirker til at binde hele området sammen. De tværgående grønne forbindelser giver en optimal tilgængelighed i området. Boligbebyggelserne holder en afstand på mindst 30 meter til skovbrynet.

Forslagene adskiller sig primært for den nordlige del af området - nærmest skovbrynet.

Forslag 1 består mod nord af 3 grupper af rækkehuse med hver ca. 8-10 boliger, der både orienterer sig mod naturen og hinanden. Boligerne forbindes af en intern fordelingsvej/torv. Placeringen giver mulighed for, at skovbrynet stadig kan opleves på afstand, og der er grønne kiler mellem boligerne, så der er adgang til skovbrynet og det grønne område langs skoven for alle. Opdelingen i mindre grupper giver mulighed for, at området både kan sælges som en storparcel eller i mindre enheder.

Forslag 2 består af 31 gårdhuse på sokkelgrunde. Gårdhusene har ikke private haver ud over terrasse/gårdhave og frigiver dermed et større areal til fælles ophold. Gårdhusene kan placeres mere frit på grunden. De er placeret omkring interne torve, hvor der også kan etableres opholdsarealer. Der er store grønne områder mellem husene, som vil være tilgængelige for offentligheden og sikre adgang til skoven.

Der kan i lokalplanen stilles krav om arkitektonisk kvalitet til bebyggelsen i forslag 1 og forslag 2, der sikrer, at bebyggelsen fremstår med et sammenhængende udtryk. Det kan være muligt at lokalplanlægge, så forslag 1 og forslag 2 er muligt inden for samme lokalplan. Eksempler på, hvordan rækkehuse og gårdhuse på sokkelgrunde kan se ud er i bilag 4.

Forslag 3 består mod nord af 16 parcelhuse med private haver samt fælles opholdsarealer. Dispositionsplanen består derved udelukkende af parcelhuse. Den sydlige gruppe ligger på det kuperede terræn med udsigt og den nordlige gruppe ligger med direkte adgang til skov. De private haver til parcelhusene betyder, at der kun er begrænsede offentlige grønne arealer mellem grundene, hvilket kan begrænse adgangen til skoven samt synligheden af skovbrynet.

Udover boligbebyggelsen er der taget højde for den eksisterende hovedsti, der forløber mellem lokalplanområdet og Skovparken. Der planlægges etableret en fodgængerovergang eller lignende ved krydsningen mellem sti og vej.

Forvaltningens vurdering

Dispositionsplanen giver mulighed for en sammenhængende disposition af området, der tager udgangspunkt i landskabet og områdets karakter i naturen nær Fladbro Skov. Dispositionsplanen giver mulighed for at trække større naturområder ind mellem de bebyggede arealer som medvirker til at give området nogle herlighedstræk som kan have en positiv indvirkning på en kommende bebyggelse.

Forvaltningen anbefaler, at en ny lokalplan tager udgangspunkt i forslag 1-2, hvor der er placeret rækkehuse/sokkelhuse mod skovbrynet.

Begrundelsen for dette er:

- Tæt-lav mod skovbrynet sikrer større visuel sammenhæng til skoven samt bedre adgang til skoven og grønne områder.
- Variation af boligtyper giver mulighed for en varieret beboersammensætning og kan medvirke til at tiltrække såvel førstegangskøbere som mere modne købere, der ønsker en mindre bolig i naturskønne omgivelser.
- Variation af boligtyper er i overensstemmelse med intensjonen i planstrategien om, at boligområder bør indeholde forskellige boligtyper og størrelser.
- Områder til tæt-lav kan give mulighed for anderledes boligformer som fx bofællesskaber.

Lokalplanen kan udlægge området til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse som kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meter.

Planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Området ligger i landzone og skal overføres til byzone. Udstykningen er desuden lokalplanpligtig og kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål i ramme 3.02.B.4.

Planlægningen for nyt boligområde ved Stevnstrup Nord er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området har siden 2005 været udlagt til boligområde på baggrund af en strukturplan fra 2000. Strukturplanen fremgår bl.a. af lokalplan 177-L for naboområdet. Strukturplanen er i bilag 5. Udsnit af Kommuneplan 2005 for Langå Kommune er i bilag 6.

Henvendelser fra naboer

Forvaltningen er blevet kontaktet af naboer, der ønsker at gøre indsigelse mod planlægningen. Naboernes bemærkninger er i bilag 7.

Naboerne giver udtryk for, at byrådet vil inddrage et grønt område til boligformål. Området har dog siden 2005 været udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Øvrige bindinger

En del af området er omfattet af skovbyggelinje i forhold til Fladbro Skov. Skovbyggelinjen er på oversigtskort i bilag 8. Skovbyggelinjen er som udgangspunkt 300 m fra skovbrynet og har til formål at sikre udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Det er praksis, at skovbyggelinjen ved ny planlægning for sammenhængende bebyggelser kan reduceres ned til 30 m fra skovbrynet. De nye forslag til dispositionsplan holder en afstand på mindst 30 meter fra de yderste træers placering i skovbrynet og er disponeret, så der tages hensyn til oplevelsen af skovbrynet. Det tidligere forslag holdt en afstand på 30 m til matrikelgrænsen mod skoven, ligesom den eksisterende bebyggelse ved Skovparken. Forskellen er ca. 10 m. Det er Miljøstyrelsen, der træffer afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen vil først blive reduceret efter vedtagelse af lokalplanen. Hvis skovbyggelinjen ikke reduceres, vil bebyggelse i hvert enkelt tilfælde kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Det er kommunen, der er myndighed i forhold til at meddele dispensation fra skovbyggelinjen.

I områdets nordligste hjørne ligger et fortidsminde (gravhøj) med en beskyttelseslinje på 100 meter.

Der er gennemført arkæologiske forundersøgelser. Arealet er frigivet til bebyggelse.

Der skal i forbindelse med planlægningen undersøges, om der skal etableres støjvold mod Randersvej. Der er afsat plads til støjvold og beplantning.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Da området ikke er omfattet af spildevandsplanen, skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Økonomi

Planlægningen forventes at medføre udgifter for kommunen i forbindelse med byggemodning. Planlægning forventes at medføre indtægter ved efterfølgende grundsalg.

Bilag

Tidligere sagsfremstilling og udkast til dispositionsplan

3 forslag til dispositionsplan

Oversigtskort

Eksempler på rækkehuse/gårdhavehuse

Strukturplan 2000 fra LP 177-L

Kommuneplan 2005 for Langå Kommune

Bemærkninger fra naboer

Oversigtskort med skovbyggelinje

Præsentation udviklingsudvalget

Punkt 34: Ophævelse af lokalplan 24 og vedtagelse af forslag til tillæg 35 til kommuneplan 2017 i Mejlby

01.00.00-P16-2-18

Resume

Forvaltningen ønsker at sælge en ejendom i Mejlby til boligformål.

Der er derfor udarbejdet et forslag til ophævelse af lokalplan 24 for et institutionsområde i Mejlby og et forslag til tillæg til kommuneplanen, der udlægger området til boligformål.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. Forslag til ophævelse af Lokalplan 24 for et institutionsområde i Mejlby og Forslag til Tillæg 35 til Kommuneplan 2017 vedtages til offentlig høring i 4 uger,
2. at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Lokalplan 24 omfatter et område, der tidligere er anvendt til offentlige formål (institution). Der er ikke længere et kommunalt behov for offentlige formål, og ejendommen ønskes solgt til boligformål. Det forudsætter, at lokalplanen ophæves og kommuneplanen ændres til boligformål.

Forvaltningen har derfor udarbejdet forslag til ophævelse af Lokalplan 24 og forslag til Tillæg 35 til Kommuneplan 2017, der er i bilag 1 og 2.

Forslagene skal i offentlig høring i 4 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Planforhold

Området er omfattet af gældende Lokalplan 24 - for et institutionsområde i Mejlby. Lokalplan 24 blev udarbejdet for at sikre et areal til daginstitution. Der er en enkelt bygning på ejendommen, der tidligere har været anvendt til børnehave. Ophævelse af lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus, som bliver i landzone.

Lokalplanen ophæves i sin helhed.

Kommuneplanen 2017 udlægger området til offentlige formål som børnehave, skole, idrætshaller, idrætsbaner og lign.

Med vedtagelsen af Tillæg 35 til Kommuneplan 2017 udlægger området til boligområde.

Miljøvurdering

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- Ophævelsen vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da ophævelsen af planen muliggør udvidelse i anvendelsen fra offentlige formål til boligområde.
- Der vil ikke ske ændringer i trafikken i området.
- Der er ikke særlige naturinteresser.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig planforslagene.

Delegation

Byrådet har besluttet at delegere vedtagelsen af visse planer.

Den endelige vedtagelse af planerne sker i udviklingsudvalget, da der er tale om ophævelse af en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen uden principiel betydning.

Økonomi

Der er tale om kommunalt ejet jord, og indtægter i forbindelse med salg vil indgå i rammen for indtægter ved grundsalg, som allerede indgår i budgettet.

Bilag

Forslag til ophævelse af lokalplan 24

Forslag til tillæg 35 til Kommuneplan 2017

Punkt 35: Igangsætning af bevarende lokalplan for området ved Valsemøllen og Mediehuset i Randers

01.00.00-P20-341-15

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at nedrive Valsemøllen, Rosenørnsgade 8, i Randers.

Bygningen er bevaringsværdig. Miljø- og teknikudvalget har besluttet, at der skal nedlægges forbud mod nedrivning med henblik på vedtagelse af en ny lokalplan.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen udover Valsemøllen også omfatter karreens øvrige bebyggelse, som bl.a. omfatter Mediehuset.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Lars Søgaard tager forbehold.

Sagsfremstilling

På baggrund af en ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Valsemøllen, besluttede miljø- og teknikudvalget den 18. september 2018, at der skulle nedlægges et forbud mod nedrivning af Valsemøllen. Forvaltningen har derefter nedlagt et §14 forbud efter planloven. Det betyder, at der inden for et år skal udarbejdes et forslag til lokalplan med forbud mod nedrivning.

Fotos af Valsemøllen er i bilag 1. Miljø- og teknikudvalgets beslutning er i bilag 2.

Valsemøllen er en del af et bymiljø med flere industriminder fra samme tid. Udover Valsemøllen er det de tidligere industribygninger Mediehuset og Trifoliumbygningen, som også er bevaringsværdige. Derudover er der en tilbygning til Valsemøllen og Gaia Museum. Alle bygningerne indgår i samme karre mellem Rosenørnsgade, Niels Brocks Gade og Lene Bredals Gade i Randers. Oversigtskort over området er i bilag 3.

Karreén består af randbebyggelse med et samlet centralt parkeringsareal. Der er også parkeringspladser på Mediehusets sydlige side. Bebyggelsen er overvejende rødstensbyggeri. Valsemøllen skiller sig ud, da denne på et tidspunkt er blevet pudset op og pt. står med facader i lys rødokker.

Valsemøllen står tom og anvendes ikke pt. Mediehuset er opdelt i lejemål til liberale erhverv. Gaia er en selvejende institution, som dels hører til i bygningen langs Lene Bredals Gade, men med dertilhørende faciliteter i Mediehusets stueetage. Trifoliumbygningen anvendes til kontor og tilbygningen til Valsemøllen er ligeledes en kontorbygning.

Valsemøllen er registreret som bevaringsværdig med en værdi på 4. SAVE-registrering er udført af et uvildig rådgivningsfirma i 2015.

Mediehuset har en bevaringsværdi på 4 og Trifolium har en bevaringsværdi på 3. SAVE-registreringen er sket i forbindelse med Randers Kommuneatlas i 1999 og derefter optaget i kommuneplanen.

Nuværende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

I det der er nedlagt et forbud mod nedrivning af Valsemøllen jf. planlovens §14, skal Randers Kommune vedtage et forslag til lokalplan inden for et år.

Området er i kommuneplanen udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for kulturarv, hvor det fremgår, at de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier i de bevaringsværdige bygninger så vidt muligt skal bevares og gerne forbedres. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger, samt ved ændring af facader, skal der så vidt muligt tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og markant beliggende bygninger. Bevaringsværdige bygninger og kulturhistorisk værdifulde samlede bebyggelser skal respekteres og så vidt muligt sikres gennem lokalplanlægning.

Planlægningen for området er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer. SAVE-registrering af Rosenørnsgade 8 mangler at blive overført til kommuneplanen, hvilket kræver et tillæg til kommuneplanen.

Principper for planlægningen

Det primære formål med lokalplanen er at sikre et forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Valsemøllen og de andre bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen kan desuden sikre, at udvendige facadeændringer sker med respekt for bevaringsværdierne og skal godkendes af Randers Kommune.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen kommer til at omfatte hele karréen. Valsemøllen, Trifoliumbygningen og Mediehuset er en del af et bynært industriminde, som udover nedrivningsforbud, bør bevares og sikres mod ændringer. Det bør ligeledes sikres, at visse karakteristiske elementer på den øvrige bebyggelse bevares bl.a. materialevalg og at bygningernes enkle indpassede arkitektur ikke sløres ved ændringer. Udover bevarende bygningsregulerende bestemmelser anbefaler forvaltningen, at lokalplanen vil omfatte bestemmelser angående skiltning med udgangspunkt i den gældende skiltepolitik, så det bliver tydeligere for erhverv i bygningerne, hvordan der må skiltes.

Der er tale om et udbygget bynært område med eksisterende lovlige forhold, som der i lokalplanlægningen vil blive taget højde for. Forvaltningen vurderer ikke, at der skal gives mulighed for, at bygningernes størrelse kan ændres eller at der gives mulighed for yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen bør udlægge området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Miljøforhold

Planlægningen skal screenes for miljøvurdering.

Økonomi

Et fremtidigt afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Manglende vedligehold og udgifter til istandsættelse medfører som udgangspunkt ikke overtagelsespligt. Det medfører således ikke overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive og opføre nyt end at bevare den eksisterende bygning.

For Valsemøllen er vurderingen, at der ikke er stor sandsynlighed for, at taksationskommissionen vil kræve, at kommunen overtager bygningen, da et forbud mod nedrivning ikke vil hindre ejerne i at anvende ejendommen. Der kan ikke ved nedrivning forventes mere byggemulighed i forhold til omgivelserne. En ny byggemulighed ville derfor ikke bevirke nye anvendelsesmuligheder eller yderligere kvadratmeter, end de nuværende.

Hvis overtagelsespligt kommer på tale ved Valsemøllen, vil det være, fordi udgifterne til ombygning og istandsættelse betydeligt overskrider bygningens værdi efter disse er udført. Det er forvaltningens vurdering, at prisen ved en overtagelse i så fald vil svare til en ubebygget grund, da det vil betyde, at bygningen ikke har en værdi. Ud fra de estimerede udgifter til ombygning og istandsættelse er der forvaltningens vurdering, at der ikke tale om en m² pris, der væsentligt adskiller sig fra, hvad nyistandsatte lejligheder kan sælges for i Randers midtby.

Ejeren af ejendommen har i forbindelse med varsling af forbud mod nedrivning givet udtryk for, at de ønsker at Randers Kommune overtager ejendommen eller finder en køber. Høringssvar fra grundejer er i bilag 4.

Randers Kommune henviser gerne købere til ejendommen. Et evt. salg afhænger dog forventeligt af ejerens forventninger til pris. En lokalplan med byggemuligheder kan bidrage til at ejendommen bliver nemmere at sælge.

Bilag

Valsemøllen

Oversigtskort

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalget den 18. februar 2019

Høringssvar fra grundejer

Punkt 36: Lukket

13.06.01-Ø54-1-17

Punkt 37: Lukket

13.06.01-G10-1-18

Punkt 38: Lukket

01.00.00-P00-10-18

Punkt 39: Infrastrukturplan

05.01.35-P15-1-18

Resume

Forvaltningen skal udarbejde en ny Infrastrukturplan i løbet af 2019. Som led i dette arbejde afholdes en konference, hvor borgere og erhvervsliv har mulighed for at bidrage konstruktivt til løsningerne på fremtidens infrastrukturudfordringer i Randers Kommune.

Infrastrukturplan omfatter både vej- og stinettet og søger at understøtte de overordnede målsætninger for Byen til Vandet. Således skal planen medvirke til at sikre en god mobilitet for alle kommunens borgere, sikre gode betingelser for erhvervslivet og gode forbindelser til kommunens unikke rekreative kvaliteter.

Der er afsat 500.000 kr. på budget 2019 til udarbejdelse af planen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at der gives en anlægsbevilling på 500.000 kr. til udarbejdelse af infrastrukturplanen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet har bedt forvaltningen om at udarbejde en ny Infrastrukturplan i løbet af 2019.

Den seneste infrastrukturplan for Randers Kommune er fra 2008, og den modsvarer derfor ikke den udvikling, som er sket indenfor kommunen i løbet af de sidste 10 år. Den afspejler heller ikke de nyeste planer og visioner.

Udgangspunktet for den nye infrastrukturplan er, at den skal bakke op omkring visionerne i Byen til Vandet. Planen skal derfor understøtte en større integration af byen med åen og fjorden og bidrage til, at Randers Kommune øger sin attraktivitet for både bosætning og erhvervsliv. Samtidigt vil Klimabroen betyde en markant ændring af trafikken, ikke bare i Randers men i hele kommunen.

Derfor skal arbejdet med Infrastrukturplanen resultere i gode og robuste løsninger, som fungerer og sikrer god mobilitet i perioden, indtil Klimabroen anlægges, men som i lige så høj grad bidrager til en god infrastruktur, når Klimabroen er bygget.

I forbindelse med udarbejdelsen af Infrastrukturplanen afholdes i løbet af efteråret en konference, hvor borgere, erhvervsliv og øvrige interesserede har mulighed for at deltage og bidrage med perspektiver på fremtidens transport i Randers Kommune. På konferencen præsenteres et debatoplæg der indeholder første data om, analyser af og muligheder for infrastrukturen i Randers Kommune. Debatoplægget skal danne baggrund for en diskussion af tendenserne indenfor transportområdet på både det nationale plan og i Randers Kommune.

Med udgangspunkt i disse tendenser afsøges fremtidens udfordringer for infrastrukturen i Randers Kommune, og i samarbejde peges på løsninger, hvilket danner baggrund for færdiggørelsen af et forslag til Infrastrukturplan til politisk behandling og offentlig høring.

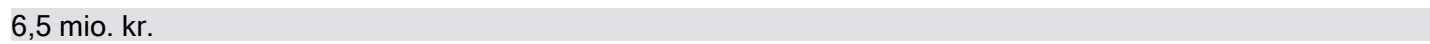
Det er målet, at Infrastrukturplanen skal søge at integrere de forskellige transportformer til ét samlet system. Planen har derfor ud over god afvikling af trafikken på vejene også fokus på at skabe gode stiforbindelser i hele kommunen, og samtidigt inddrages perspektiver omkring etablering af letbane og øvrigt højklasset kollektiv transport.

Arbejdet med Infrastrukturplanen vil strække sig over hele 2019.

Økonomi

På budget 2019 er der afsat 500.000 kr. til udarbejdelse af Infrastrukturplanen. Udgifterne finansieres af de afsatte midler til Byen til Vandet. Herefter vil det udisponerede restbeløb i 2019 til Byen til Vandet udgøre ca.

6,5 mio. kr.



Punkt 40: Sagsstyringsliste pr. 1. marts 2019

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 1. marts 2019 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_1-3-2019

Punkt 41: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. marts 2019

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 7. marts 2019.