

Endelig vedtagelse af Lokalplan 107-707 Boliger samt centerformål i Østerbrogade 14-24, Grenaa

21/5437 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog 18. januar 2022 forslag til lokalplan og forslag til tillæg til kommuneplanen.

Forslag til lokalplanen for Boliger samt centerformål i Østerbrogade 14-24, Grenaa har nu været offentliggjort fra 24. januar til 21. marts 2022, og der skal tages stilling til endelig vedtagelse.

Planernes indhold

Lokalplan 107-707 giver mulighed for etablering af boliger samt centerformål i ejendommene Østerbrogade 14-24. Tillæg 7 til Kommuneplan 2021 giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse i 3 etager indenfor lokalplanområdet.

Offentlig høring og indkomne høringssvar

I forbindelse med den offentlige høring er der kommet høringssvar fra:

- Kystdirektoratet, som bemærker, at det ikke fremgår af forslaget til kommuneplantillægget, at der er en fare for oversvømmelse indenfor rammeområdet. Kystdirektoratet efterlyser, om der vil blive taget højde for det, når et nyt lokalplanforslag sendes i høring inden for området.

Forvaltninger bemærker, at lokalplanen har været i samtidig høring, og at der i lokalplanen er taget stilling til klimaproblematikken. Dette er efterfølgende oplyst til Kystdirektoratet.

Lokalplanområdet ligger i gennemsnitskote 3,5 m til 5 m og er kun en lille del af rammeområde 1C1. Der er udlagt nyt rammeområde 1C1.12, som alene omfatter lokalplanområdet. De historiske bygninger indenfor lokalplanområdet er løftet på plateau, som yderligere sikrer mod vandindtrængen.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for yderligere tiltag.

- Banedanmark gør opmærksom på, at banestrækningen fra Grenaa Station og ned til havnen ikke er nedlagt. Det betyder, at banestykket kan tages i drift igen og diverse regler og krav til eksempelvis støj samt jernbaneloven skal derfor overholdes. Jernbanesporet, som går forbi lokalplanområdet, er kategoriseret som havnebane og er forbindelsesbanen til Grenaa Havn og til de firmaer, som ligger derude. Sporene på havnearealerne er omfattet af diverse aftaler, som pt. ikke er opsagte.

Forvaltningen foreslår, at der tilføjes til lokalplanens redegørelse:

”Langs lokalplanområdets sydlige skellinje ligger en ikke nedlagt jernbane, som ikke har været anvendt i flere år. Det kan dog ikke udelukkes at jernbanetraceen på sigt kan blive aktuel som alternativ godstransportlinje, eller at letbanen mellem Aarhus og Grenaa kan passere på samme strækning og have sit naturlige stop ved Grenaa færgerne. En reetablering af banetraceen til togtrafik forventes at være en proces, hvor øvrige berørte boliger langs strækningen skal inddrages. Den oplyste støjafgivelse fra moderne letbanetog ved 40 km/t er 70 dB, som ved lydabsorption fra sekundære bygninger og vægge langs strækningen, ikke vurderes at overstige Lden 64 dB. Der gælder, at støjpåvirkning i boligers opholdsrum skal overholde $L_{den} \leq 33$ dB med lukkede vinduer.

Støjregulerende tiltag skal ikke undersøges før end banetraceen er reetableret for togtrafik. Området ligger uden for kommuneplanlagt støjbelastet areal.”

Forvaltningen foreslår, at der tilføjes til lokalplanens punkt 8.6 i bestemmelsesdelen:

”Afskærmning langs banen må ikke være til gene for togtrafik eller banetraceens installationer. Afskærmning må etableres med grøn vegetation.”

- Museum Østjylland finder, at der i lokalplanforslaget er taget hensyn til området som kulturhistorisk miljø, idet lokalplanen skal sikre en sammenhængende bygningsmasse i tråd med det nuværende facadeudtryk, hvoraf enkelte bygninger er klassificeret med bevaringsværdi.

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

- MP Advokater gør indsigelse på vegne af ejer af ejendommen Havnevej 8, 8500 Grenå.
Deres klients ejendom er beliggende i den østlige ende op mod lokalplanområdet. Adgangen til deres klients ejendom betjenes fra lokalplanområdet, således at der altid er sket parkering indenfor lokalplanområdet. Ligeledes er der etableret indgang til deres klients ejendom via låge mellem den nuværende parkeringsplads og deres klients ejendom. Der oplyses, at der ikke er anden adgang til deres klients ejendom. I forbindelse med den fremtidige lokalplan bedes der taget højde for deres klients indretninger og anvendelse.

Forvaltningen bemærker, at naboejendommen Havnegade 8 har en almindeligt bred overkørsel og adgang til Havnevej/Østerbrogade. Der findes ingen tinglysning, som giver nabo råderet over dele af matrikel 7nu. Der er tale om et privatretslig forhold, som er lokalplanen uvedkommende.

Havnevej 8 skal sikre parkeringsforhold på egen grund.

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 107-707 for boliger samt centerformål i Østerbrogade 14-24 samt tillæg 7 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer i sagsfremstillingen.

Tidsplan:

7. juni 2021	Miljø- og Teknikudvalget - igangsættelse af planlægning
15. juni 2021	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægning
22. juni 2021	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægning
20. december 2021	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag lokalplan og tillæg til Kommuneplan
11. januar 2022	Økonomiudvalget - behandling af forslag lokalplan og tillæg til Kommuneplan
18. januar 2022	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag lokalplan og tillæg til Kommuneplan
Januar-marts 2022	8 ugers offentlighedsperiode
23. maj 2022	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af lokalplan og tillæg til Kommuneplan

14. juni 2022	Økonomiudvalget - behandling af lokalplan og tillæg til Kommuneplan
21. juni 2022	Kommunalbestyrelsen - endelig vedtagelse af lokalplan og tillæg til Kommuneplan
Juli 2022	4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Plan- og Udviklingsstrategi og Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at tillæg 7 til Kommuneplan 2021 og lokalplan 107-707 for Østerbrogade 14-24 i Grenaa vedtages endeligt med ændringer foreslået i sagsfremstilling.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 23-05-2022

Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 14-06-2022

Tiltrådt.

Bilag:

- | | | | | |
|---------|------|--|------------|-----|
| 1 - | Åben | Kommuneplantillæg 7 Østerbrogade | (60320/22) | (H) |
| 3280534 | | | | |
| 2 - | Åben | Lokalplan 107-707 Center og boligformål i Østerbrogade | (61786/22) | (H) |
| 3282149 | | 14-24 i Grenaa | | |
| 3 - | Åben | Samlede høringssvar | (65428/22) | (H) |
| 3286313 | | | | |