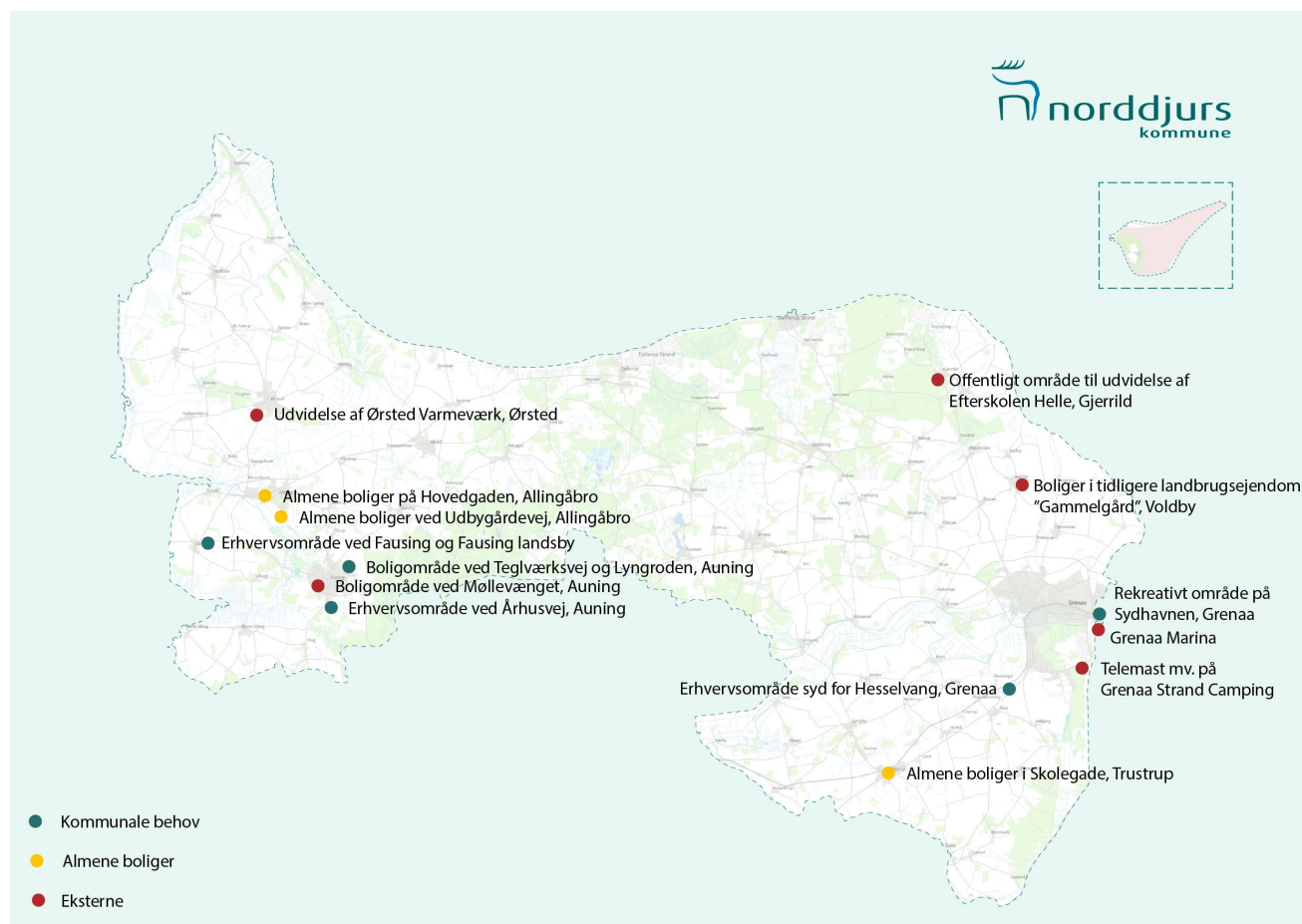


Ansøgninger om ny lokalplanlægning og kommunale lokalplanbehov

Forvaltningens resumé, bemærkninger, mv.

Bilag til Erhvervs-, Vækst- og Klimaudvalgets møde den 19. oktober 2026 ifm. sag ”Prioritering og igangsætning af ny lokalplanlægning”

Udg. 13. oktober 2026



Oversigt over ansøgninger om ny lokalplanlægning og kommunale lokalplanbehov.

Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	s. 3
Kommunale lokalplanbehov	s. 4
Lokalplan for erhvervsområde ved Århusvej, Auning	s. 4
Lokalplan(er) for erhvervsområde ved Fausing og Fausing landsby	s. 6
Lokalplan for rekreativt område på Sydhavnen, Grenaa	s. 8
Lokalplan for boligområde ved Teglværksvej og Lyngroden, Auning	s. 10
Lokalplan for erhvervsområde syd for Hesselvang, Grenaa	s. 12
Ansøgninger om lokalplanlægning for almene boliger	s. 14
Lokalplan for almene boliger i Skolegade, Trustrup	s. 14
Lokalplan for almene boliger på Hovedgaden, Allingåbro	s. 16
Lokalplan for almene boliger ved Udbygårdevej, Allingåbro	s. 19
Ansøgninger om lokalplanlægning fra eksterne	s. 21
Lokalplan for boligområde ved Møllevænget, Auning	s. 21
Lokalplan for telemast mv. på Grenaa Strand Camping, Grenaa	s. 24
Lokalplan for offentligt område til udvidelse af Efterskolen Helle, Gjerrild	s. 27
Lokalplan for boliger i tidligere landbrugsejendom "Gammelgård", Voldby	s. 29
Lokalplan for udvidelse af Ørsted Varmeværk, Ørsted	s. 32
Lokalplan for Grenaa Marina, Grenaa	s. 34

Læsevejledning

I nærværende bilag findes forvaltningens resumé af ansøgninger om ny lokalplanlægning og kommunale lokalplanbehov. Der redegøres i bilaget bl.a. for gældende planlægning og andre relevante forhold, ansøgningens/lokalplanbehovet i relation til de foreslåede prioriteringskriterier, samt umiddelbare opmærksomhedspunkter i den eventuelt videre lokalplanlægning.

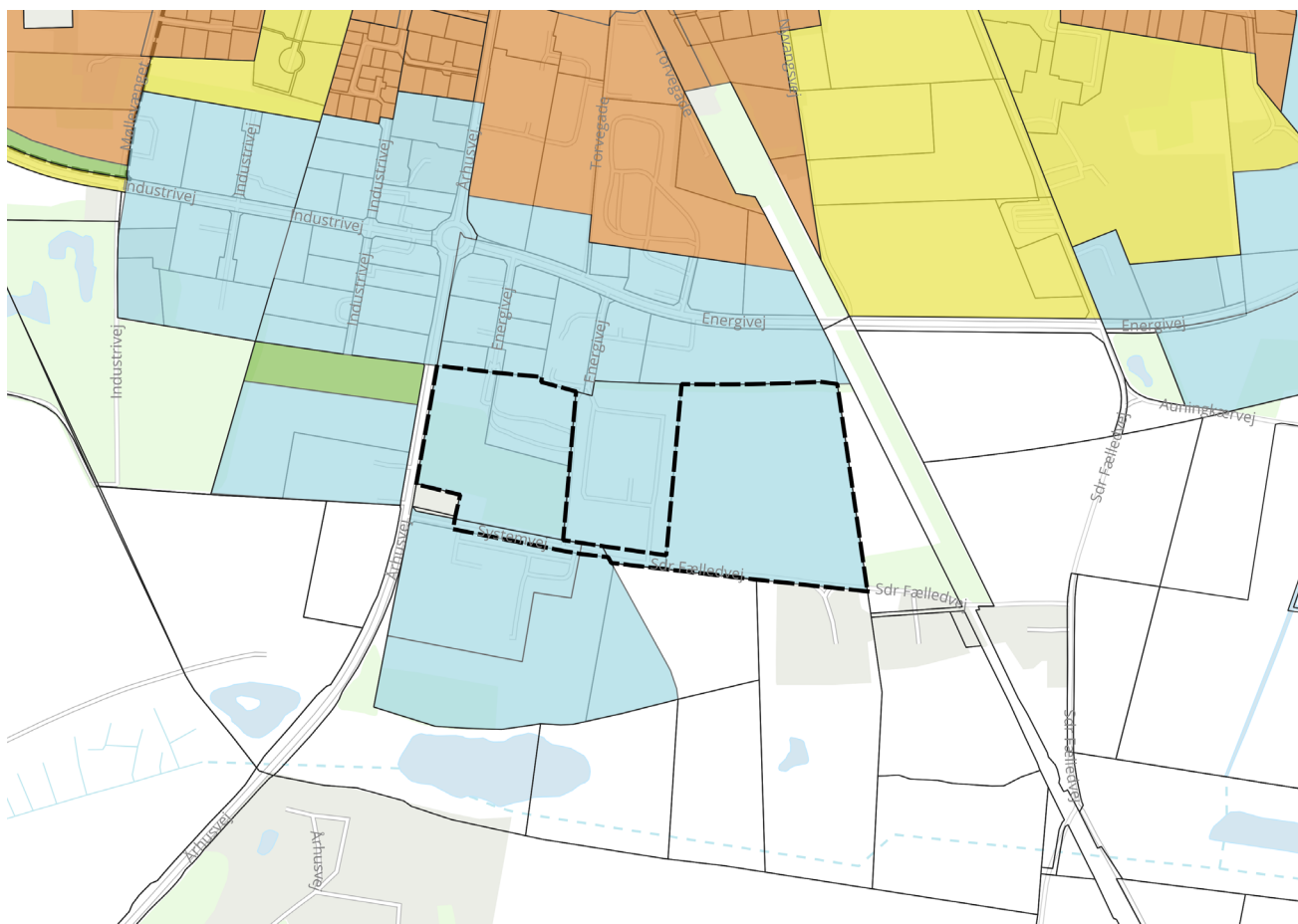
Ansøgningerne er vedlagt i deres fulde omfang som et separat bilag.

Ved hver ansøgning (undtaget de kommunale lokalplanbehov) er der i nærværende bilag indsat en pil på kortet over ansøgningsområdet samt et foto taget fra COWI gadefotos fra 2024. Pilen viser fotoets standpunkt.

De viste afgrænsninger af områderne er foreløbige og kan ændres i en videre proces.

Kommunale lokalplanbehov

Lokalplan for erhvervsområde ved Århusvej, Auning



Lokalplanens formål og området

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af erhvervsvirksomheder i form af kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området i Kommuneplan 2025.

Området ligger i den sydlige del af Auning, øst for Århusvej. Området består af to "del-områder" opdelt af Auning Varmeværk.

Området omfatter den kommunalt-ejede matrikelnr. 13bd, Auning By, Auning - hvoraf den nordligste del pt er i udbud med henblik på salg. Den øvrige del af området er privat-ejet.

Området udgør ca. 7,5 ha. Den kommunalt-ejede matrikel er altovervejende skov. Området vejbetjenes i dag via Energivej og Systemvej.

Den viste afgrænsning af området er foreløbig og kan ændres i den videre proces.

Gældende planlægning og andre forhold

Området ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt. Området ligger indenfor to forskellige rammeområder i Kommuneplan 2025:

Ramme 1E.4 (Erhvervsområde ved Energivej) udlægger området til erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk og transport- og logistikvirksomheder. I rammebestemmelserne gøres der opmærksom på at udnyttelse af matrikelnr. 13bd forudsætter at fredskovspligten ophæves.

Den pågældende del af ramme 1E.4 er udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2025 med baggrund i et imødekomme ønske om at etablere nyt hovedkontor for en lokal virksomhed på en del af arealet.

Ramme 1E.9 (Erhvervsområde nord for Systemvej) udlægger området til erhvervsformål, herunder let industri og håndværk.

Den kommunalt-ejede matrikelnr. 13bd, Auning By, Auning er fredskov. Der gælder for den del, at der skal søges om ophævelse af fredskovspligten ved Miljøstyrelsen mod eventuel etablering af erstatningsskov, forud for realisering af området til erhverv.

I tilknytning til området findes en eksisterende bolig - matrikelnr. 13bl.

Prioriteringskriterier

Lokalplanen vil bidrage med tilvejebringelse af områder til erhvervsudvikling i Auning, i tråd med Kommunalbestyrelsens visionsskitse, strategiske mål, mv., herunder mål om flere arbejdspladser. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens udlæg af området til erhvervsformål.

Lokalplanen vurderes realiserbar, dog med forbehold for at der kan opnås tilladelse til ophævelse af fredskovspligten jf. ovenfor.

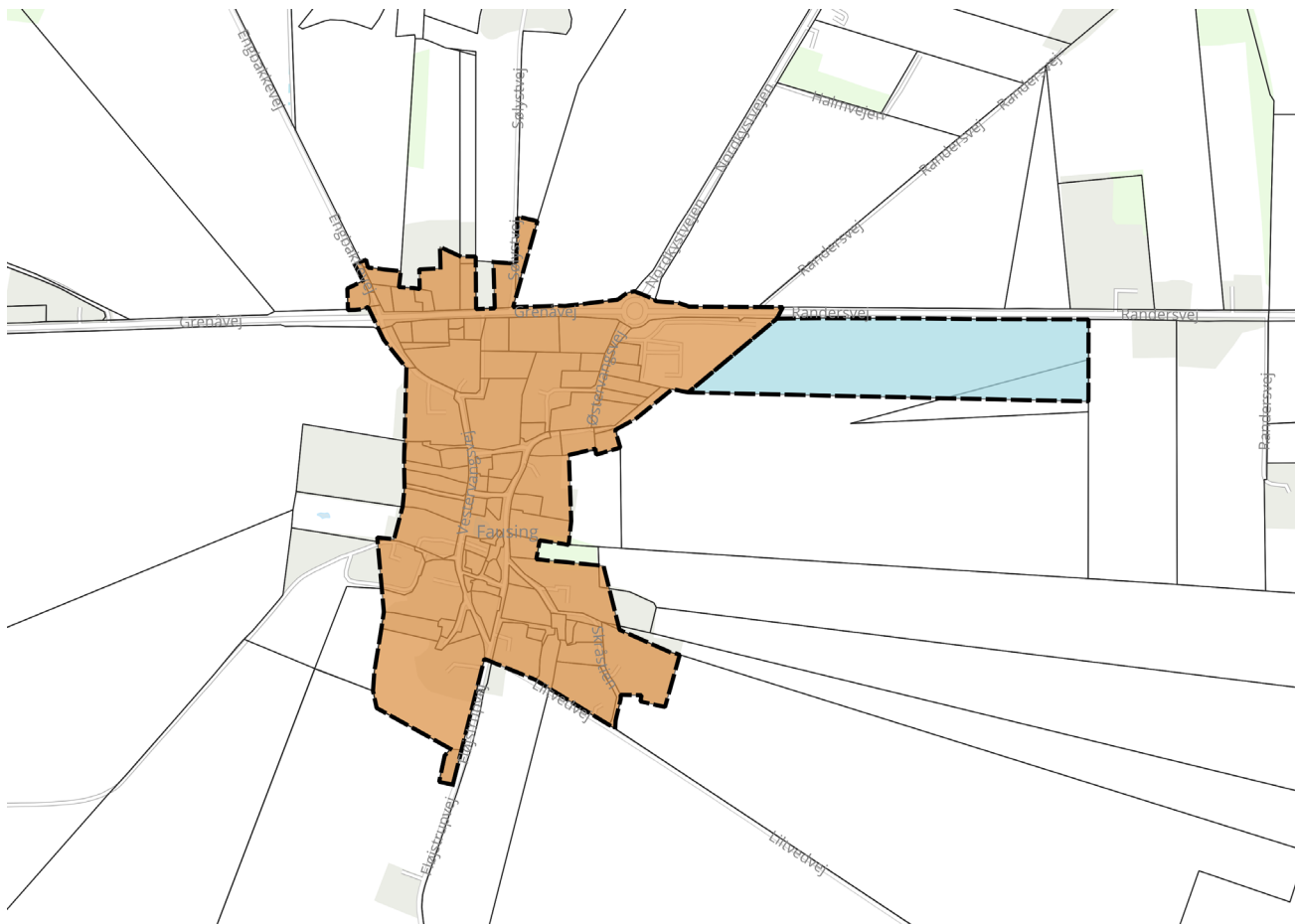
En realisering af erhvervsområdet forudsætter desuden, at der kan indgås en aftale med den private lodsejer inden for området, enten om kommunens erhvervelse af arealet eller om lodsejerens egen udvikling af området til erhvervsformål.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Fredskov, herunder eventuel etablering af erstatningsskov
- Vej- og adgangsforhold til området
- Nærliggende bolig, herunder forhold vedrørende trafik, støj og visuel påvirkning
- Vandhåndtering
- Evt. inddragelse af erhvervsarealet syd for området

Lokalplan(er) for erhvervsområde ved Fausing og Fausing landsby



Lokalplanens formål og området

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af erhvervsvirksomheder i form af let industri og håndværk og transport- og logistikvirksomheder i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området i Kommuneplan 2025. En lokalplanlægning for det pågældende erhvervsområde forudsætter, at der tilvejebringes en lokalplan for Fausing landsby først.

Området er beliggende ved Rute 16 (Randersvej) i tilknytning til landsbyen Fausing, ca. 5 km vest for Auning og ca. 13 km øst for tilkørslen til E45.

Området udgør ca. 25 ha, hvoraf ca. 5 ha er udlagt til erhvervsformål. De resterende ca. 20 ha omfatter landsbyen Fausing med eksisterende boligområder, mindre erhvervsvirksomheder samt øvrige landsbyfunktioner. Området rummer således både erhvervsarealer og eksisterende bymæssig bebyggelse.

Den viste afgrænsning af området er foreløbig og kan ændres i den videre proces.

Gældende planlægning og andre forhold

Området ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt. Området ligger indenfor to forskellige rammeområder i Kommuneplan 2025:

Ramme 9E1 (Erhvervsområde Fausing Øst) udlægger området til erhvervsformål, herunder let industri og håndværk og transport- og logistikvirksomheder.

Ramme 9B1 (Fausing) udlægger området til blandet bebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Rammeområde 9E1 kan først lokalplanlægges efter, at rammeområde 9B1 er overført til byzone ved lokalplanlægning. En lokalplanlægning for det pågældende erhvervsområde forudsætter således, at der tilvejebringes en lokalplan for Fausing landsby først.

De to lokalplanbehov er gensidigt afhængige, og uanset at der udarbejdes to separate lokalplaner, anbefales det, at de procesmæssigt følges ad. De optræder derfor på nærværende liste som én samlet opgave, men vil optage kapacitet jf. sagsfremstillingen svarende til 2 lokalplaner.

Området er beliggende inden for kystnærhedszonen. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der derfor redegøres for anlæggets og bebyggelsens visuelle påvirkning af kystlandskabet, herunder områdets synlighed fra kysten.

Prioriteringskriterier

Lokalplanen vil bidrage med tilvejebringelse af områder til erhvervsudvikling i tråd med Kommunalbestyrelsens visionsskitse, strategiske mål, mv., herunder mål om flere arbejdspladser. Lokalplanen/lokalplanerne er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanerne vurderes umiddelbart realiserbare. Der må dog forventes en længere planproces, idet lokalplanlægningen for det pågældende erhvervsområde forudsætter, at der forinden tilvejebringes en lokalplan for Fausing Landsby.

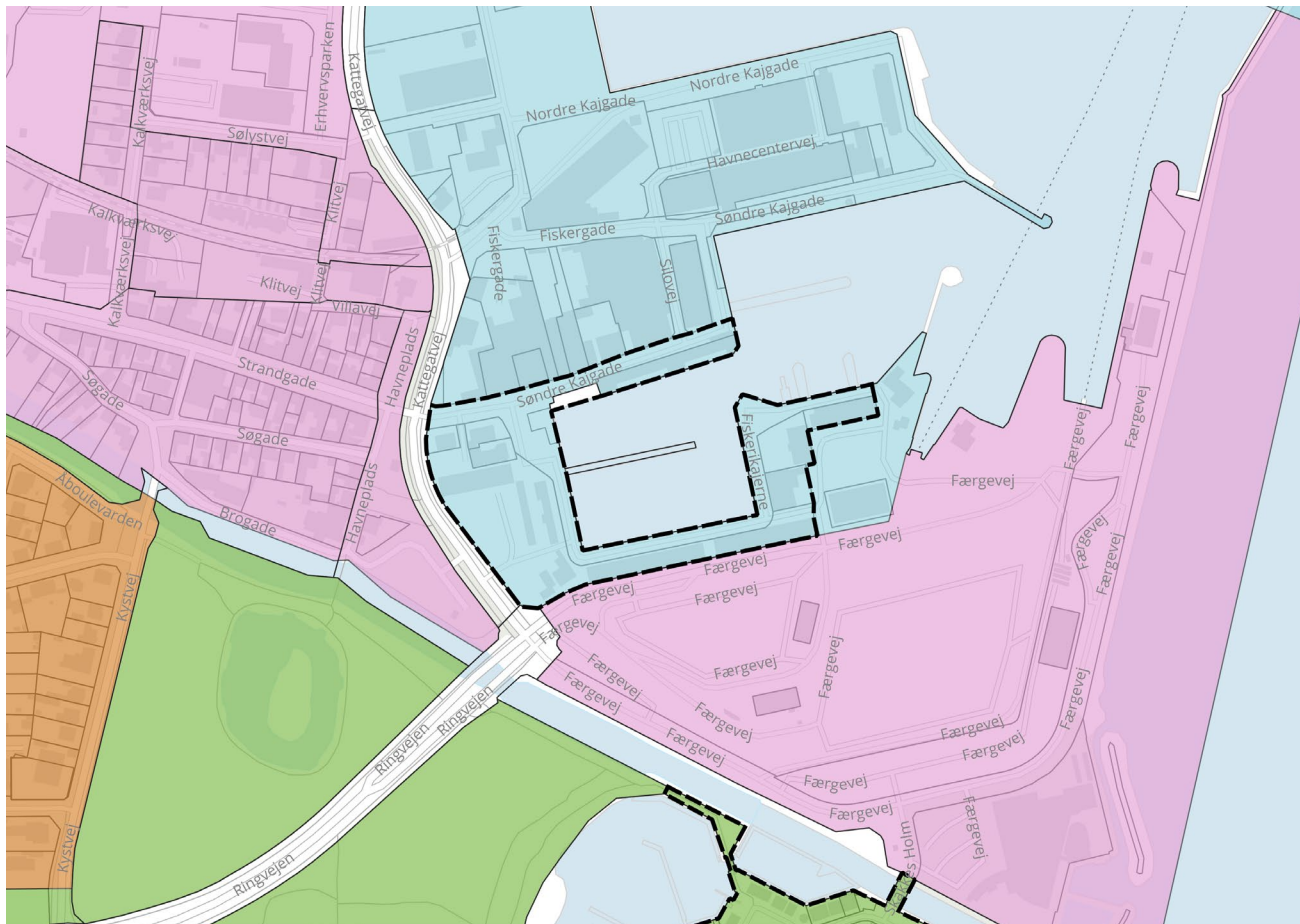
En realisering af erhvervsområdet forudsætter desuden, at der kan indgås en aftale med de private lodsejere inden for området, enten om kommunens erhvervelse af arealet eller om lodsejernes egen udvikling af området til erhvervsformål.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Nærheden til Fausing, herunder forhold vedrørende trafik, støj og visuel påvirkning
- Vej- og adgangsforhold til området
- Områdets synlighed og eksponering fra Rute 16
- Områdets beliggenhed indenfor kystnærhedszonen

Lokalplan for rekreativt område på Sydhavnen, Grenaa



Lokalplanens formål og området

Lokalplanens formål er at skabe de planmæssige rammer for realiseringen af Sydhavnen som et rekreativt oplevelsesområde med fokus på bæredygtighed og fællesskab, herunder de til området hørende funktioner og anvendelser.

Området udgør den sydlige del af Grenaa Havn og er ca. 2,5 ha. stort (eksklusive havnebassin).

Den viste afgrænsning af området er foreløbig og kan ændres i den videre proces.

Gældende planlægning og andre forhold

Området ligger i byzone og er delvist lokalplanlagt.

Området ligger indenfor rammeområder 3H1 (Mellemhavnen, Syd) i Kommuneplan 2025, som udlægger området til *"havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed, som af kommunalbestyrelsen skønnes at have driftsmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlige formål, turistmæssige formål, restaurationsvirksomheder og lignende, som har naturlig tilknytning til området"*.

Prioriteringskriterier

En lokalplan for Sydhavnen er i tråd med Kommunalbestyrelsens visionsskitse, strategiske mål, mv., herunder bl.a. i relation til erhverv og turisme og de deraf afledte arbejdspladser, mv.

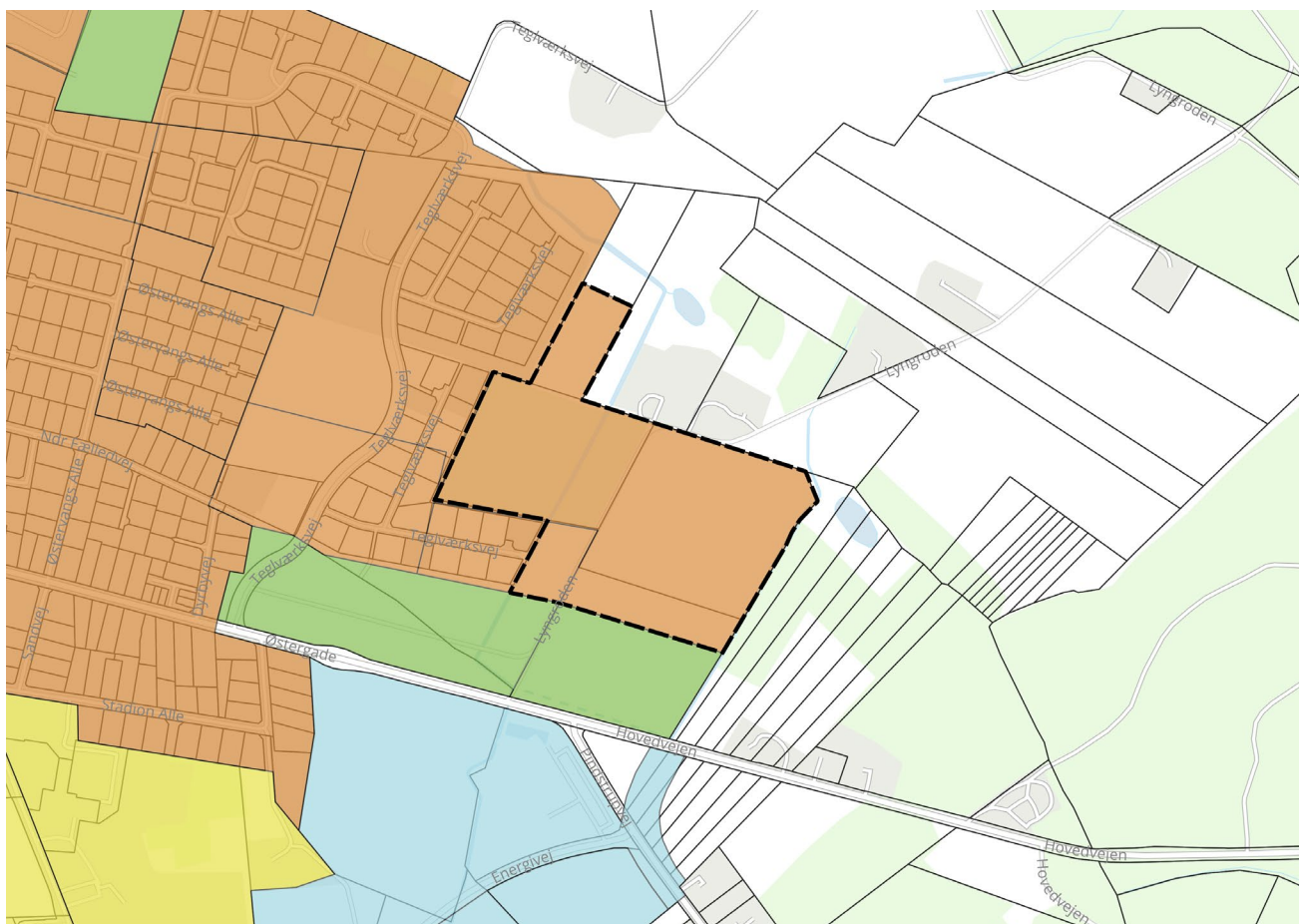
Lokalplanen tager afsæt i Udviklingsplanen Næse for vand, øvrige eksisterende strategiske planer for Grenaa og politiske beslutninger. Lokalplanen tager desuden udgangspunkt i de strategiske styrkepositioner og fremtidsvisioner der er defineret af "Norddjurs Udviklingsforening for klima og bæredygtig udvikling".

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Nærheden til eksisterende bolig- og erhvervsområder, herunder potentielle påvirkninger i form af støj, trafik og øvrige miljøforhold.
- Områdets sammenhæng med Grenaa Havneby og Grenaa Bymidte, herunder forbindelser, tilgængelighed og den overordnede byudviklingsmæssige sammenhæng.

Lokalplan for boligområde ved Teglværksvej og Lyngroden, Auning



Lokalplanens formål og området

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et boligområde til åben-lav og/eller tæt-lave boliger i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området i Kommuneplan 2025.

Området ligger i den østlige del af Auning ved Teglværksvej og Lyngroden i tilknytning til eksisterende boligområder. Området er ca. 8 ha stort og er overvejende privatejet, dog med et mindre kommunalt ejet areal inden for afgrænsningen.

Den viste afgrænsning af området er foreløbig og kan ændres i den videre proces.

Gældende planlægning og andre forhold

Området ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt.

Området ligger indenfor rammeområde 1B.26 (Lyngroden Øst) i Kommuneplan 2025, som udlægger området til boligformål, herunder til åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Området ligger delvist inden for skovbyggelinjen. Det vurderes imidlertid, at dette ikke vil være til hinder for en udvikling af området til boligformål.

Prioriteringskriterier

Lokalplanen vil bidrage med tilvejebringelse af områder til boligudvikling i Auning, i tråd med Kommunalbestyrelsens visionsskitse, strategiske mål, mv., herunder mål om flere indbyggere. Der er aktuelt ledige kommunale parcelhusgrunde på Bakkesvinget og Teglværksvej, ligesom der verserer lokalplanlægning for et større boligområde ved Reimersvej.

En realisering af boligområdet forudsætter, at der kan indgås en aftale med den private lodsejer inden for området, enten om kommunens erhvervelse af arealet eller om lodsejerens egen udvikling af området til boligformål.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Vej- og adgangsforhold til området
- Områdets sammenhæng med de omkringliggende boligområder, herunder forbindelser, grønne områder og lignende
- Områdets beliggenhed inden for skovbyggelinje
- Vandhåndtering

Det fremgår af rammebestemmelserne for området, at vejadgang som udgangspunkt bør etableres via kommunevej, ligesom det fremgår, at der i lokalplanlægningen skal tages til letbanen, herunder sikkerhedsafstand, afskærmningen, og lignende.

Prioriteringskriterier

Lokalplanen vil bidrage med tilvejebringelse af områder til erhvervsudvikling i Grenaa, i tråd med Kommunalbestyrelsens visionsskitse, strategiske mål, mv., herunder mål om flere arbejdspladser. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens udlæg af området til erhvervsformål.

En realisering af erhvervsområdet forudsætter, at der kan indgås en aftale med de private lodsejere inden for området, enten om kommunens erhvervelse af arealet eller om lodsejernes egen udvikling af området til erhvervsformål.

En realisering af erhvervsområdet vil bidrage med et betydeligt erhvervsareal i tilknytning til Rute 15 med forbindelse til Aarhus og E45.

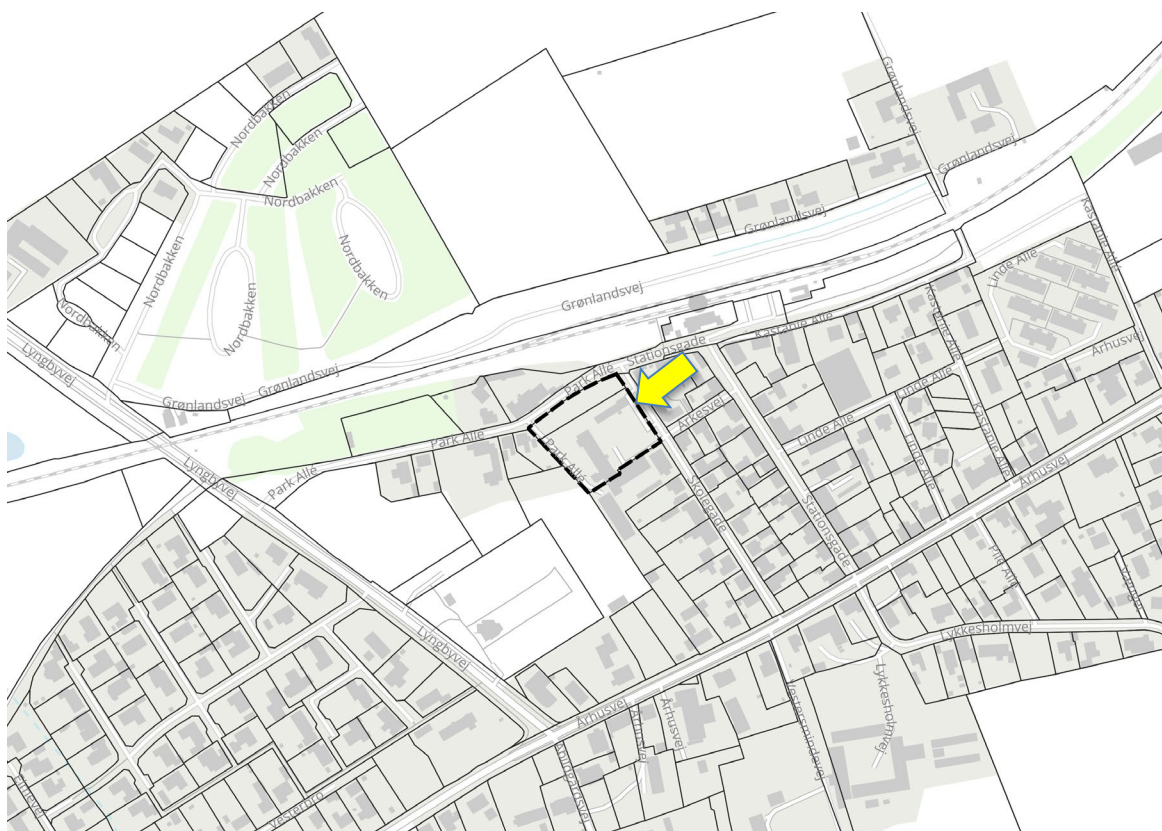
Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Sammenhængen til centerområdet Hesselvang.
- Vej- og adgangsforhold til området.
- Områdets synlighed og eksponering fra Rute 15.

Ansøgninger om lokalplanlægning for almene boliger

Lokalplan for almene boliger i Skolegade, Trustrup



Fakta om ansøgningen - resumé

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra B45 og Arkikon om by- udvikling og forskønnelse af Trustrup. Skolegade 15, (matr.nr. 5n og 5bm Trustrup By, Lyngby) ønskes omdannet til et moderne centerbys-boligområde på i alt 12 boliger. De 12 boliger vil blive opført som tæt/lav boliger og boligenhederne er på ca. 100 m².

Af ansøgningen fremgår også ideer til forskønnelse af Stationsgade og Skolegade ved etablering af bl.a. vejbede, som både skal forskønne gaderne, sænke farten og prioritere bløde trafikanter samt fungere som LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand), som ikke bliver en direkte del af lokalplanen.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 5D1. Området ligger i byzone og er ikke lokalplanlagt.

Ramme nr. 5D1 (Lyngbyvej) udlægger området til offentlige formål - Ikke støjende fritidsaktiviteter, bibliotek, børneinstitution, parkeringsanlæg og kirkeformål.

Området er ikke berørt af særlige udpegninger jf. Kommuneplan 2025. Matriklerne 5n og 5bm ligger indenfor kirkebyggelinjen, der må derfor ikke bygges højere end 8,5 m.

Trustrup er en del af bybånd syd i kommuneplan 2025.

Forvaltningens bemærkninger

Da området er udlagt til offentlige formål, er indsendte ansøgning, ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der skal derfor tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen med henblik på at udlægge området til boligformål.

Prioriteringskriterier

Projektet er i overensstemmelse med prioriteringskriterierne om øget befolkning og realiserbarhed.

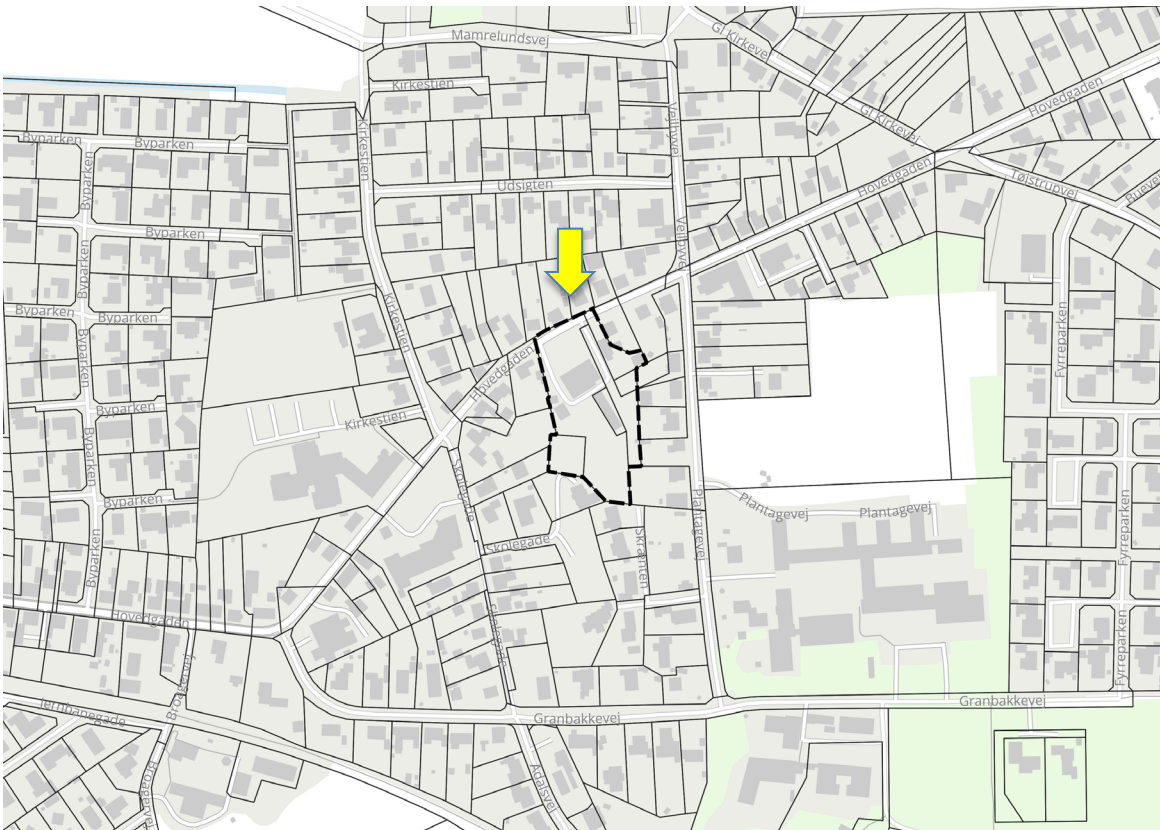
Projektet er desuden relevant i forhold til de afsatte midler i budget 2027-2030 vedrørende områdefornyelse af Trustrup.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Sammenhængen til de omkringliggende bebyggelsers arkitektur og bebyggelsens placering i forhold til gaderummet
- Vej- og adgangsforhold til området
- Eksisterende beplantning i området

Lokalplan for almene boliger på Hovedgaden, Allingåbro



Fakta om ansøgningen - resumé

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra Grenaa Andelsboligselskab til et boligprojekt på Hovedgaden i Allingåbro, omfattende opførelse af ca. 20 nye boliger i tilknytning til den eksisterende erhvervsbebyggelse (Hekla fabrikken) på ejendommen.

Projektet omdanner en allerede bebygget ejendom centralt i Allingåbro med respekt for områdets eksisterende kvaliteter og historiske identitet. Bebyggelsesplanen tager afsæt i den bevaringsværdige industribygning, som udgør områdets arkitektoniske og kulturhistoriske omdrejningspunkt.

Bygningen er synlig fra Hovedgaden og fungerer som et markant vartegn, der fastholder forbindelsen til stedets industrielle fortid.

Den nye boligbebyggelse består af en varieret sammensætning af rækkehuse i ét plan og etageboliger i to plan. Boligerne er disponeret langs områdets adgangsvej og på de graduerede plateauer, der strækker sig bag den bevaringsværdige bygning. Bebyggelsens placering og opbygning er nøje afstemt efter terrænets naturlige niveauforskelle og skaber en harmonisk overgang mellem de enkelte boligtyper.

Mod Hovedgaden opføres bebyggelsen i én etage for at tilpasse sig den eksisterende bymæssige skala og sikre et roligt gadeforløb. Længere inde på grunden hæver bebyggelsen sig til to etager, hvilket både understreger terrænets stigning mod syd og bidrager til en naturlig graduering i områdets bebyggelsesstruktur. Denne disponering skaber gode lysforhold, varierede opholdsrum og visuelle kig gennem bebyggelsen, samtidig med at den bevaringsværdige industribygning fortsat fremstår som områdets centrale identitetsskabende element.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 102 - Allingåbro By. Området ligger i byzone og er ikke lokalplanlagt.

Ramme nr. 102 (Allingåbro By) udlægger området til boliger, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt mindre erhverv, som kan indpasses uden gener for omgivelserne. Udvidelse af mindre virksomheder kan tillades.

Hekla Maskinfabrik er udpeget som et regionalt industriminde af Slots- og Kulturstyrelsen. De regionale industriminder er en del af Industriens Danmarkskort. Slots- og Kulturstyrelsen opfordrer til, at der i den fremtidige udvikling tages størst muligt hensyn til, at der er tale om et sted af regional betydning.

Forvaltningens bemærkninger

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplan 2025, men da det er en større ændring i det lokale miljø, vil det kræve udarbejdelse af lokalplan.

Prioriteringskriterier

Projektet er i overensstemmelse med prioriteringskriterierne om øget befolkning og realiserbarhed.

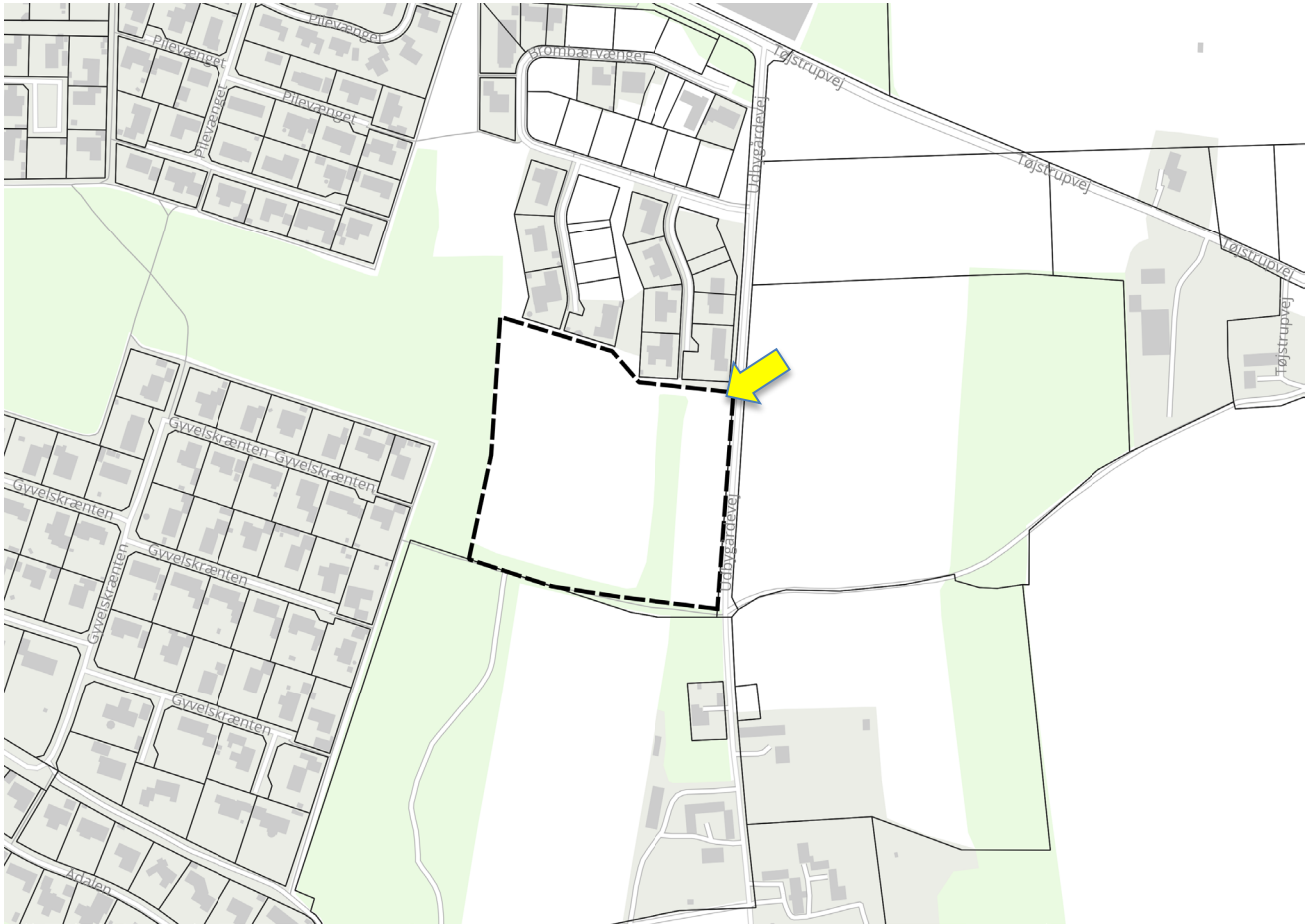
Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:



- Den nye bebyggelses sammenhæng til industrimindet Hekla Maskinfabrik
- Vej- og adgangsforhold

Lokalplan for almene boliger ved Udbygårdevej, Allingåbro



Fakta om ansøgningen - resumé

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra Djursbo til et boligprojekt ved Udbygårdevej i Allingåbro, omfattende opførelse af ca. 22 nye boliger opført som dobbelthuse i én etage.

Projektområdet udgør en andel på ca. 2,4 ha af et samlet jordstykke på ca. 13,9 ha. Det ligger i udkanten af Allingåbro og grænser op til et eksisterende parcelhuskvarter mod nord, åbne marker mod syd og øst, samt fredskov mod vest, hvilket skaber en blanding af bymæssige og naturnære omgivelser.

Lige nord for det ansøgte findes der et område til parcelhuse, mens den ansøgte placering fremstår som ubebygget mark.

Det ansøgte projekt er tilpasset den grønne forbindelseskile mod bl.a. Allingåbro skole.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 122 Udbygårde. Området ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt.

Ramme nr. 122 udlægger området til boliger, offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Ved tæt-lave bebyggelser skal disse udgøre en helhed i udformning, materiale- og farvevalg. Bebyggelsens udformning skal tilpasse sig det omgivende landskab med levende hegn og skovbryn. Den grønne kile fra Allingåbro skolen skal videreføres ud igennem området.

Boligveje skal indrettes børnevenlige og fartdæmpende, og området skal udbygges fra Tøjstrupvej mod syd.

Området er kommunalt ejet.

Forvaltningens bemærkninger

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplan 2025, men da det er en større ændring i det lokale miljø, vil det kræve udarbejdelse af lokalplan.

Inden igangsætning af lokalplanlægning skal der tages politisk stilling til kommunens evt. tilskud i form af grundkapital eller ved at indskyde grunden, som ansøger efterspørger.

Prioriteringskriterier

Projektet er i overensstemmelse med prioriteringskriterierne om øget befolkning.

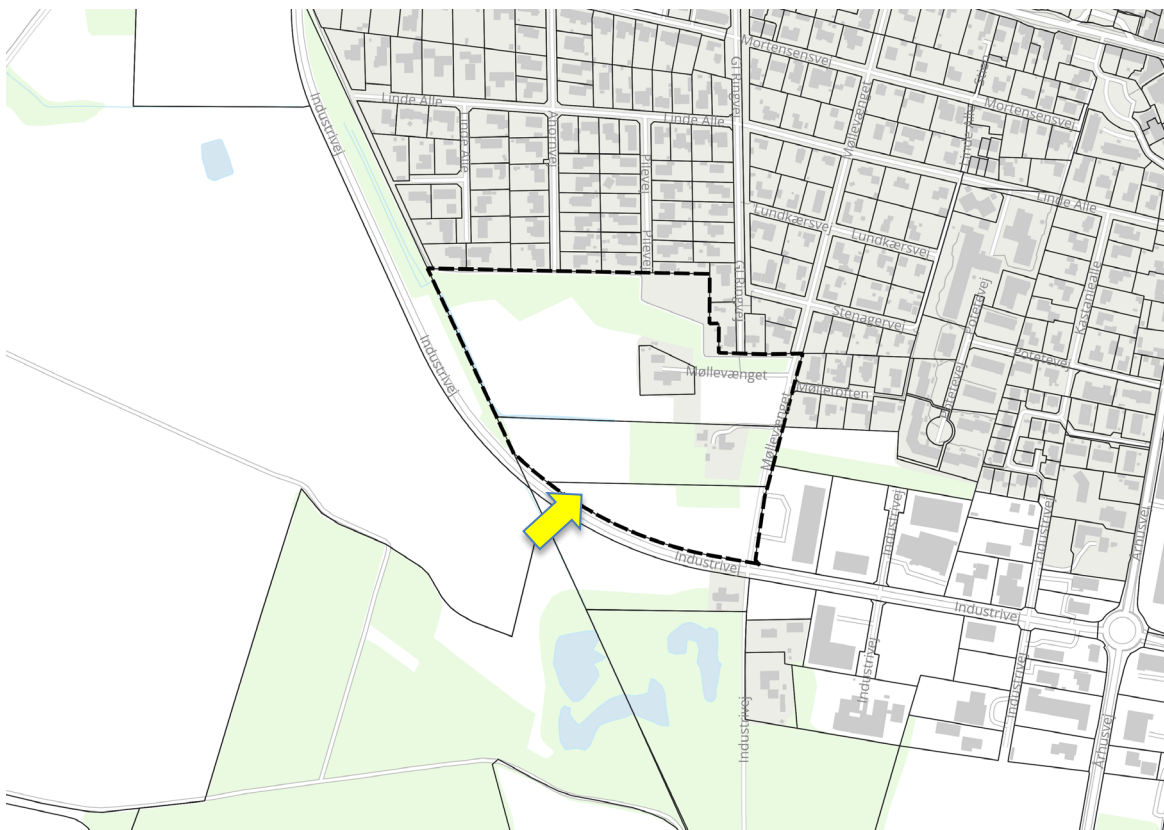
Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- At den grønne kile fra Allingåbro skole videreføres som en naturlig del af området.
- Øvrige rammebestemmelser bl.a. bebyggelsens helhed i udformning, mv.

Ansøgninger om lokalplanlægning fra eksterne

Lokalplan for boligområde ved Mølevænget, Auning



Fakta om ansøgningen - resumé

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra Baks Arkitekter på vegne af en udvikler om et nyt boligområde i den sydvestlige udkant af Auning ved Møllevænget. Arealet i dag er primært et grønt areal på ca. 7 ha. og indeholder to eksisterende boliger.

Ansøgeren ønsker at skabe et nyt boligkvarter tæt på byens hovedgade, der rummer boliger til forskellige aldersgrupper og familiesammensætninger. Området planlægges udviklet til et sammenhængende boligkvarter med mulighed for en etapevis udbygning,

Ansøgeren vil udvikle området med tre parametre i fokus: bebyggelsestypologier, fællesskaber og landskabelige kvaliteter.

Det er ønsket at skabe et boligkvarter med en diversitet i beboersammensætning og boligtyper. I den nordligste del af området opføres en kombination af åbne-lav og tæt-lav boligbebyggelse, med 12 parcelhusudstyknings og 20-25 række-/kædehuse i 2 plan. Det centrale område udlægges til tæt-lav bebyggelse, med 40-75 række-/kædehuse med indrammede haverum. Det sydlige område ønskes fortsat som et grønt areal for ophold kombineret med regnvandsopsamling fra området.

Vejadgang vil ske fra Møllevænget, med en central fordelingsvej i øst-vestgående retning. Der ønskes anlagt rekreative stier i områdets grønne områder, med fokus på koblinger til eksisterende stiforbindelser i nord.

Ansøgeren beskriver også et ønske om at skabe et boligkvarter, som kan favne forskellige menneskers behov, og derfor med synlige rum til fællesskaber på tværs af boligtyperne. Det indebærer blandt andet en række rekreative udeophold og faciliteter, såsom legepladser, petanquebane og bålplads.

Ansøgeren ønsker at tage afsæt i naturen omkring arealet, blandt andet med at sikre udsigt over de sydvest vendte marker, og med at bibeholde det grønne skovområde ved nord.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er omfattet af to rammer i Kommuneplan 2025. Området ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt.

Ramme 1B.27 (Vest for Møllevænget) udlægger hovedparten af området til boligområde for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. I rammebestemmelserne gøres der opmærksom på eventuelle fremtidige støjforhold i forbindelse med omlægning af rute 16.

Ramme 1F.5 (Rekreativt Areal Møllevænget) udlægger et mindre grønt område mellem ramme 1B.27 og Industrivej.

Det påpeges, at matrikel 10i, som ligger i den nordlige del af området og hvor der ligger en eksisterende bolig, ikke er omfattet af en kommuneplanramme. Matriklen er omfattet af visionsplan i ansøgningen, men den eksisterende bolig beholdes, og indgår i planen som en del af området med udstykninger til åben-lav boliger.

Området er berørt af en række udpegninger i Kommuneplan 2025. Industrivej, som omkranser arealet mod syd-vest, er udpeget til et planlagt trafikanlæg i form af en mulig omfartsvej syd for Auning. Dele af området indeholder også naturinteresser i form af en udpeget økologisk forbindelse samt potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Dertil er en del af området udpeget som et lavbundsareal, som kan genoprettes.

Forvaltningens bemærkninger

Området er ny udpeget som boligområde i Kommuneplan 2025, og er beskrevet som 'huludfyldning' i byen, da det er omringet af eksisterende bolig- og erhvervsområder, og ligger nord for Industrivej. Den indsendte ansøgning er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.

I Kommuneplan 2025 er det et af kommunalbestyrelsens mål, at Auning skal udvikle sig som motoren i Bybånd Vest, hvor der skal sikres, at der til enhver tid er udlagt arealer til byudvikling, som modsvarer behovet. Der er p.t. ledige kommunale byggegrunde til parcelhuse på Bakkesvinget og Teglværksvej.

Det er et krav i Kommuneplan 2025, at der laves en vandhåndteringsplan i lokalplanlægning for nye områder. Forvaltningen har i 2025 fået udarbejdet et notat om vandforholdene i nye byudviklingsområder i Auning. I området vest for Møllevænget gøres der blandt andet opmærksom på et centralt lavtliggende område, højtliggende grundvand, samt strømningsveje fra det eksisterende boligområde mod nord. Derfor kan vandforholdene i området betyde, at det ansøgte projekt skal ændres.

Prioriteringskriterier

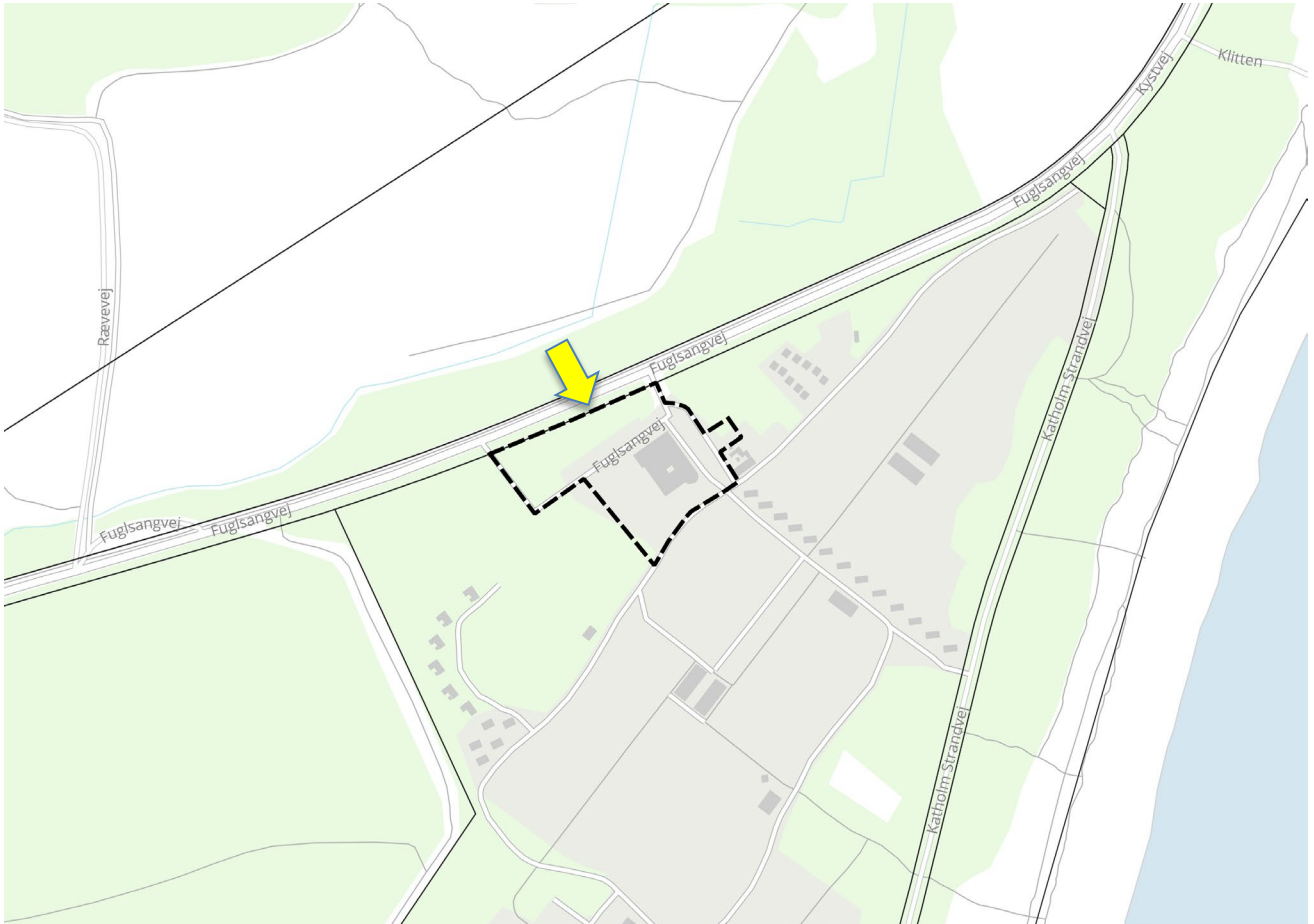
Projektet bidrager til udvikling af boliger i Auning, hvor der i de seneste år har været befolkningsvækst og efterspørgsel på boliger. I kommunalbestyrelsens visionsskitse fra 2026, er det et mål at øge antallet af indbyggere i kommunen.

Lokalplanen vurderes realiserbar, dog med forbehold for vandforholdene på arealet.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at ansøgningen bør vurderes i sammenhæng med behov for vandhåndtering i området, som kan føre til ændringer i placering og antal af boliger.

Lokalplan for telemast mv. på Grenaa Strand Camping, Grenaa



Fakta om ansøgningen - resumé

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning på vegne af Cellnex, OnTower Denmark ApS, om igangsætning af planlægningen for en 36 meter høj fritstående gittermast med dertilhørende teknik.

Masten ønskes etableret af Cellnex, til udbygning af Hi3G's netværk med henblik på, at udvide og fremtids-sikre deres mobilnetværk. Det ses på dækningskort, at der er dårlig eller intet signal i området omkring campingpladsen. Der er i dag en eksisterende antennemast, udformet som en 26 meter høj flagstang, som ønskes erstattet af den ansøgte.

Derudover har Nymann & Juhl Byggerådgivning ApS, på vegne af ejer af campingpladsen, ansøgt om at etablere en overdækning af pladsens swimmingpool samt opførelse af en vandrutsjebane med et tilhørende trappetårn.

Overdækningen har et areal på 725 m² og en højde på 4,5 m. Vandrutsjebane opføres i tilknytning til poolen med lukket rutsje-rør, der ender i pool-området under den nye overdækning.

Overdækningen skal medvirke til at campinggæsterne kan benytte sig af pladsens pool-område ikke kun på solskinsdage, men også på regn- og uvejrsvæjrdsdage.

Trappetårnet har et areal på 33 m² og en højde på 10,12 m, det opføres i fibercement med facader beklædt med HardiePlank, taget pålægges tagpap.

Begge ansøgninger ønskes placeret ved Fuglsangvej 58, 8500 Grenaa, på Grenaa Strand Camping. Forvaltningen har været i dialog med ansøgere omkring et samarbejde omkring én lokalplan. Derfor anses de to ansøgninger som én. Ejer af campingpladsen har desuden tilkendegivet andre udviklingsønsker for campingpladsen.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er beliggende i landzone, og omfattet af gældende lokalplan 123, Norddjurs, Grenaa - område til Polderrev Campingplads ved Fuglsangvej, der udlægger området til Rekreativt område.

Det ansøgte er også omfattet af kommuneplanramme 7F15 Kystvej, Polderrev Camping, der udlægger området til campingplads og vandrehjem. Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra svømmehal og bygninger (såsom campinghytter, kiosk, cafeteria, toiletbygninger o.lign.), der må anses for nødvendige for områdets anvendelse som campingplads.

En større del af campingpladsen er omfattet af strandbeskyttelseslinje.

Forvaltningens bemærkninger

Den ansøgte telemast er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan eller kommuneplan 2025. Den ansøgte overdækning af swimmingpool m.m. er i overensstemmelse med kommuneplanen, men ikke den gældende lokalplan. Da projektet strider mod lokalplanens principper, er det ikke muligt at dispensere. Tilsammen kræver de to projekter derfor en ny lokalplan samt et tillæg til kommuneplan 2025.

I den indledende dialog har flere placeringer til telemasten været drøftet forud for den valgte placering. Det omkringliggende område er omfattet af flere landskab- og naturbeskyttelser, bl.a. fredskov, strandbeskyttelse og kystnærhedszone. En konkret alternativ placering har været afvist af den daværende Miljøstyrelse, og placering på eksisterende høje bygninger/anlæg har også vist sig ikke at være muligt i området.

Området er omfattet af fredskovspligten og en ny lokalplan med anden anvendelse end camping vil kræve dispensation fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV). Ansøger har fået dispensationen.

Maste ansøgningen vedrører en dokumenteret kritisk dækningssituation, hvor der gennem en længere årrække har været arbejdet med alternative placeringer, inden den nuværende løsning blev valgt.

Det er, med baggrund i ovenstående, forvaltningens vurdering at den ansøgte placering, af en telemast, er den bedst egnede bl.a. med henvisning til, at placeringen er i tilknytning til eksisterende bebyggelse og bag eksisterende beplantning, der har en afskærmende virkning, som er at foretrække af hensyn til bl.a. de landskabelige interesser i området.

Derudover er det Forvaltningens erfaring fra tilsvarende mastesager, at en mastehøjde på 42 meter kan blive nødvendig på sigt, for at kunne opfylde dækningskrav og -behov. Det er således baggrunden for, at det forventes, at der med lokalplanen skal gives mulighed for en mastehøjde på 42 meter, som er en øgning i forhold til den ansøgte højde på 36 meter.

Prioriteringskriterier

Telemasten vil bidrage til varetagelse af et samfundsmæssigt hensyn ift. at sikrer mobildækning i området, samt at det må formodes at mobilmasten vil blive realiseret, umiddelbart efter tilladelserne er givet.

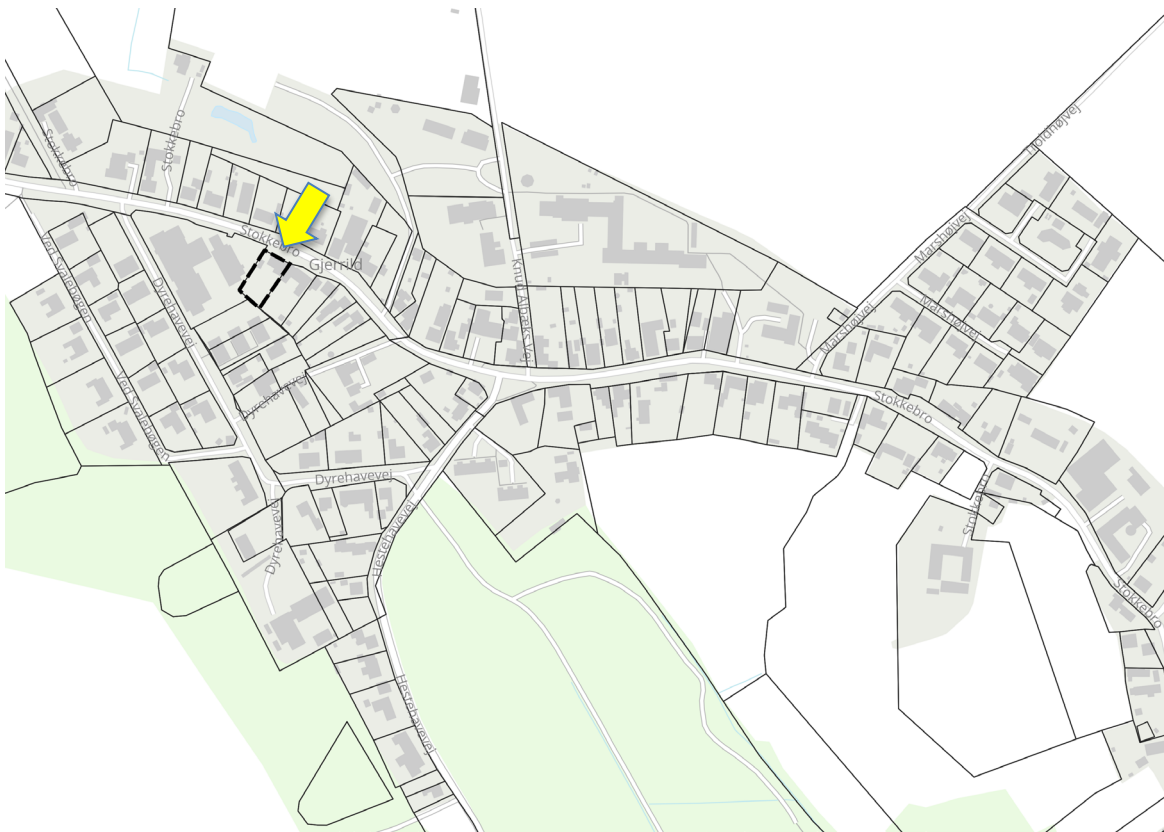
Opgradering af overdækning af pool-område er et mindre projekt som understøtter den eksisterende campingplads som turismeerhverv.

De to selvstændige ansøgninger kan udgøre et samlet realiserbart projekt. Der kan udarbejdes én lokalplan for de to projekter.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Lokalplan 123, Norddjurs, Grenaa - område til Polderrev Campingplads ved Fuglsangvej, omfatter hele campingpladsens areal. Det ansøgte omfatter altovervejende den nordlige del af området, dog vurderer forvaltningen, at den præcise afgrænsning af lokalplanen bør være et opmærksomhedspunkt i lyset af ejerens tilkendegivelse om andre udviklingsønsker.

Lokalplan for offentligt område til udvidelse af Efterskolen Helle, Gjerrild



Fakta om ansøgningen - resumé

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra Efterskolen Helle i Gjerrild om at anvende matrikel 2bv, Gjerrild By, Gjerrild til uddannelse og dertil hørende aktiviteter.

Matriklen ligger i et kommuneplanlagt boligområde og indeholder i dag en enkelt bolig, og derfor vil den ønskede anvendelse kræve ny planlægning.

Ansøgeren har derfor søgt om et tillæg til den gældende lokalplan for Efterskole Helle til at omfatte matriklen, samt et tillæg til Kommuneplan 2025 for at ændre matriklens anvendelse til offentlige og private bygninger og anlæg til uddannelse, idræt, pleje, administration, forlystelse og forsyning, samt kultur-, fritids- og friluftsmål. Matriklen ønskes også anvendt til boliger til elever ved uddannelsesinstitution. Ændringerne vil resultere i, at planlægning for matriklen stemmer overens med den eksisterende planlægning for Efterskole Helle i kommuneplanramme 06-3-O og lokalplan 104-707.

Gældende planlægning og andre forhold

Matrikel 2bv, Gjerrild By, Gjerrild ligger i kommuneplanramme 06-1-B i Kommuneplan 2025, hvor anvendelsen er boligområde. Det ansøgte er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Matrikel 2bv ligger i dag i landzone, og vil derfor overføres til byzone med en lokalplan.

Forvaltningens bemærkninger

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2025, og derfor kræves der udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte, også er lokalplanpligtigt, da anvendelsen af matriklen til uddannelsesformål er en markant ændring i det eksisterende miljø, hvor matriklen anvendes til beboelse i et parcelhus.

Prioriteringskriterier

Lokalplanen vil understøtte kommunalbestyrelsens mål i visionsskitsen fra 2026 for øget sundhed, læring og kulturliv, da det vil bidrage til gode fysiske rammer for læring på Efterskolen Helle.

Lokalplanen vurderes at være realiserbar, da ansøgeren har meddelt, at de er klar til at gennemføre projektet.

I relation til prioriteringskriteriet "lokalplanen bidrager til størst mulig værdig for den samlede indsats" bemærker forvaltningen at det ansøgte arealmæssigt er en mindre ændring, som dog kræver udarbejdelse af både lokalplan og kommuneplantillæg.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

I den videre proces skal der være et opmærksomhedspunkt omkring støj fra skolen i forhold til de nærmeste naboer.

Fakta om ansøgningen - resumé

Ansøger vil skabe et community med 19 boliger, hvor børnefamilier, unge og ældre kan bo side om side. Her kan man få sin egen urtehave og nyde grønne uderum og fællesopholdssteder.

Projektet tager udgangspunkt i transformation af den eksisterende gårdbebyggelse på Birkedommervej 4 i Voldby. Målet er at skabe et samlet og velfungerende boligmiljø inden for gårdens nuværende rammer, hvor de eksisterende bygninger gives nyt liv og ny anvendelse.

Helhedsplanen omfatter i alt 19 boliger, heraf 3 eksisterende og allerede etablerede boliger. De øvrige boliger indrettes inden for den eksisterende bygningsmasse, primært i de nuværende staldbygninger, hvor der etableres lejligheder i både stueplan og tagetage.

Derudover indgår den eksisterende halbygning i projektet som en del af den samlede boligstruktur. Den eksisterende halbygning forventes nedrevet og genopført, da bygningens stand ikke vurderes at kunne danne et hensigtsmæssigt grundlag for ombygning, den opføres i samme omfang og omtrent samme m², men placeret længere oppe på grunden. Dette sker for at skabe den nødvendige afstand til brandvej mellem bygningerne og samtidig opnå en mere harmonisk disponering af de fælles udearealer.

Projektet tager dermed ikke udgangspunkt i ny fritliggende bebyggelse, men i en samlet transformation og videreudvikling af gårdens eksisterende struktur og bebyggelsesprincip.

Helhedsplanen indeholder overordnet:

- 19 boliger på imellem 90 og 150 m².
- 3 eksisterende boliger
- 12 nye lejligheder i eksisterende staldbygninger i både stueplan og tagetage
- 4 nye boliger i genopført halbygning
- Transformation inden for gårdens samlede struktur
- Fællesrum både ude og inde
- Individuelle urtehaver til de enkelte boliger
- Fælles frugthaver og grønne fællesarealer
- Legeplads og forskellige uderum
- Redskabsskure til hver bolig
- Parkering etableret i overensstemmelse med gældende krav
- Parkering forberedes til fremtidig etablering af lade standere

Projektet er tænkt som lejeboliger, hvor ejendommen fortsat ejes, drives og vedligeholdes som én samlet helhed.

Gældende planlægning og andre forhold

Ejendommen ligger delvist i landzone og delvist indenfor rammeområde 03-1-B i Kommuneplan 2025, som udlægger området til boligformål til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Derudover tilhørende fællesanlæg, fx. varmecentral, fælleshuse, institutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende erhverv og virksomheder, som kan indpasses i den enkelte bolig uden at det forandrer ejendommens karakter af beboelsesejendom, og som i øvrigt ikke er til gene for omgivelserne.

Voldby er i Kommuneplan 2025 kategoriseret som en landsby med lokalforankrede aktiviteter. Voldby er i dag præget af landbrugsejendomme, hvoraf nogle er i drift, mens andre er overgået til andre erhverv. Den ældre bydel er præget af en blanding af bolig-, erhvervs- og servicebygninger. Der er cirka 340 indbyggere i Voldby. Det er således en mindre by, men hvor der er offentlig service og planlagt for udvikelse mod syd i retning mod Grenaa.

Forvaltningens bemærkninger

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2025, og derfor kræver det også udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Den del af ejendommen, som ligger i landzone og som lokalplanen skal omfatte, vil med lokalplanen blive overført til byzone.

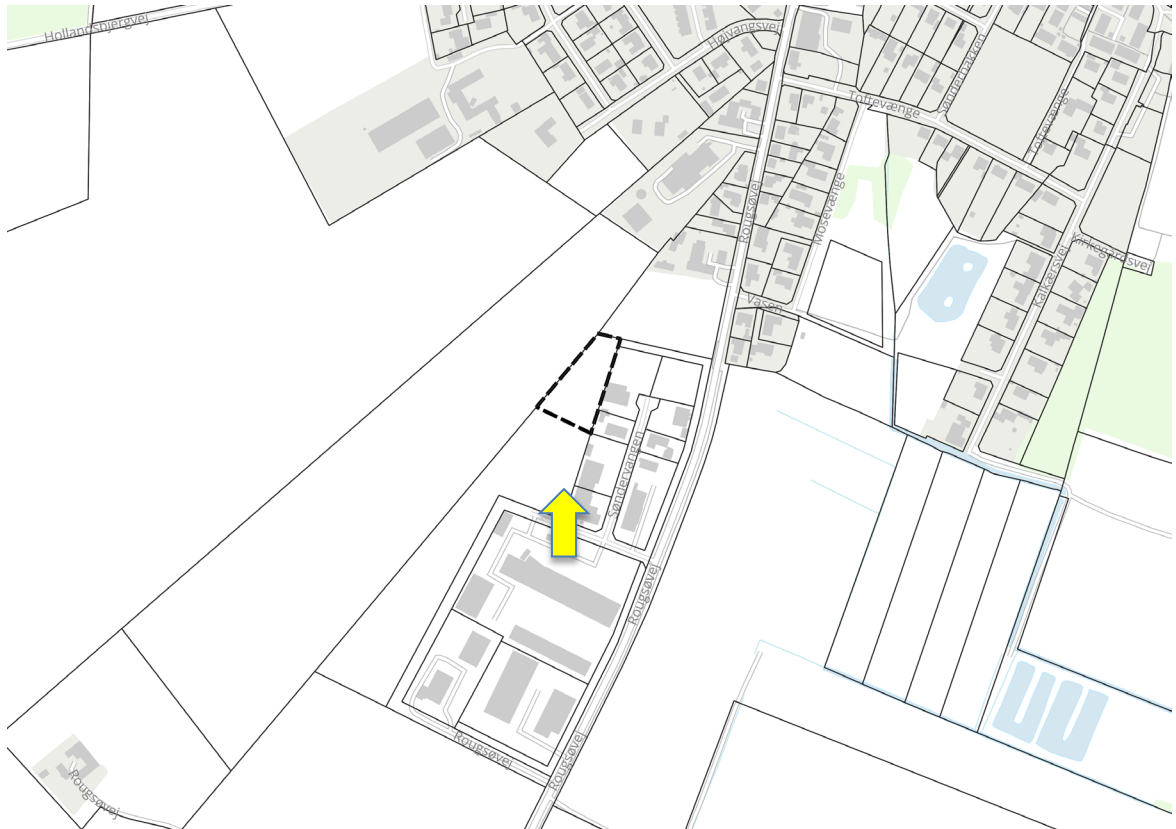
Prioriteringskriterier

Projektet støtter op om prioriteringskriteriet om at skabe grundlag for øget befolkning, flere arbejdspladser og større investeringer med et vækstpotentiale. Her med størst fokus på boliger og bosætning.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Opmærksomhed på adgangsforhold og påvirkning fra øget trafik.

Lokalplan for udvidelse af Ørsted Varmeværk, Ørsted



Fakta om ansøgningen - resumé

Ørsted Varmeværk A.m.b.a. ønsker at etablere en elektrisk varmepumpe i den sydlige del af Ørsted. Den påtænkte løsning er et fabriksbygget varmepumpehus.

Anlægget ønskes placeret på matr.nr. 16bh Ørsted, med en bebyggelsesprocent på maks. 40%, og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Anlægstypen er lydisoleret fra fabrikken, hvilket reducerer risikoen for supplerende støjtiltag. Støjniveauet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj (vejl. nr. 5/1984). Der vil blive udarbejdet støjberegninger ifm. lokalplanarbejdet. Der vil desuden ifm. endelig idriftsættelse af anlægget blive foretaget konkrete støjmålinger for at sikre at støjgrænseværdierne er overholdt.

Vejadgangen sker fra Søndervangen/Rougsøvej og der etableres minimum 2 parkeringspladser til servicekøretøjer.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Det ansøgte område er i dag omfattet af lokalplan 060-707, erhvervsområde i den sydlige del af Ørsted. Lokalplanen tillader erhvervsformål som fremstillingsvirksomhed, lager, værksted og transportvirksomhed. Der må inden for lokalplanen ikke etableres virksomhed som medfører enten forurening, støj-, lugt, eller luftforurening og dermed kræver særlige afstands- eller beliggenhedskrav.

Området er omfattet af kommuneplanramme 618 og 621 Søndervangen i kommuneplan 2025. Rammerne udlægger området til erhvervsformål med mulighed for bl.a. varmeforsyning og fjernvarme.

Øvrige relevante bindinger fremgår jf. punkterne herunder;

- Drikkevandsinteresser
- Vandhåndtering
- Lavbundsareal der kan genoprettes

Forvaltningens bemærkninger

Et varmepumpehus er i overensstemmelse med kommuneplanen, men kan ikke indeholdes i gældende lokalplan. Der skal derfor udarbejdes ny lokalplan hvis det ansøgte skal realiseres.

Prioriteringskriterier

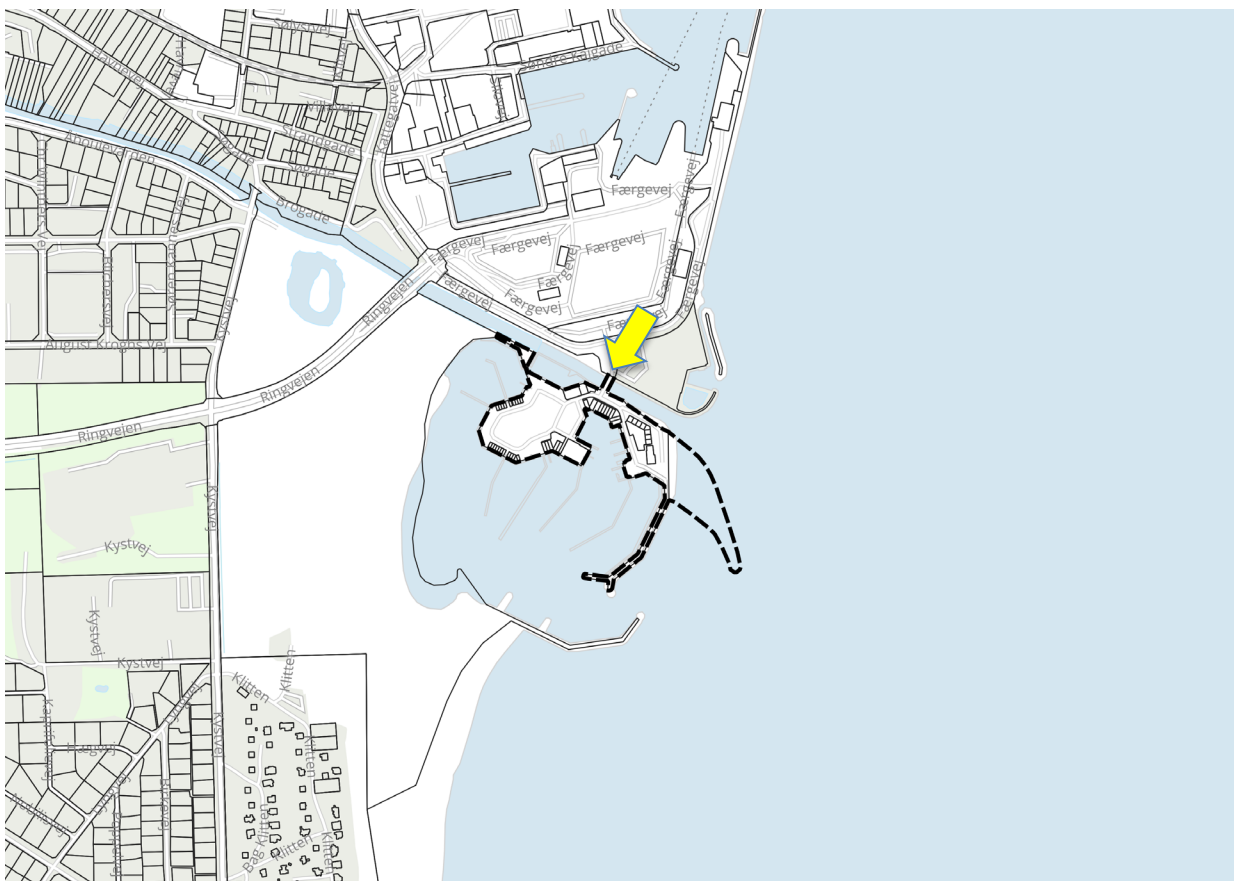
Projektet vil bidrage til udviklingen af den grønne omstilling og være en samfundsøkonomisk gevinst. Ligeledes er det forvaltningens vurdering at det ansøgte vil blive realiseret indenfor en overskuelig årrække.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der i den videre planlægning bør være opmærksomhed på:

- Sammenhæng til de omkringliggende erhvervsområder
- Afskærmende beplantning
- Støj

Lokalplan for Grenaa Marina, Grenaa



Fakta om ansøgningen - resumé

Grenaa Lystbådehavns Fond (GLF) ønsker, at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for Grenaa Marina, som kan understøtte marinaens langsigtede udviklingsmuligheder og skabe planmæssigt grundlag for fremtidige projekter og investeringer.

GLF ønsker blandt andet mulighed for at etablere et saunahus med tilhørende bade faciliteter på stenkisten i havneområdet. Projektet vurderes at kunne styrke marinaens attraktivitet, understøtte helårsaktiviteter samt bidrage positivt til marinaens økonomiske udvikling.

Derudover ønsker GLF at skabe mulighed for etablering af forbedret kystbeskyttelse omkring Grenaa Marina. Der foreligger et forprojekt, som er bevilliget af Norddjurs Kommune i 2025, og som beskriver en mulig løsning for fremtidig kystsikring af området.

GLF ønsker desuden, at den nuværende "Å-havn" kan inddæmnes og opfyldes med henblik på udvidelse af marinaens landarealer. Arealudvidelsen skal muliggøre etablering af yderligere parkeringskapacitet samt opførelse af fritidshusbebyggelse.

Det tilstødende grønne område ved "Å-havnen" ønskes udlagt til bebyggelse med forenings- og klubfaciliteter, der kan understøtte marinaens fritids- og foreningsliv.

Endelig ønsker GLF, at arealet vest for den eksisterende vinteropbevaringsplads inddrages til vinteropbevaring af både og/eller parkering for autocampere.

Samtidig ønskes det eksisterende legepladsareal fastholdt og udlagt til legeplads i den kommende lokalplan.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 4F2, der udlægger området til lystbådehavn med tilknyttede faciliteter.

Lokalplan 150 er gældende for Grenaa Lystbådehavn.

Forvaltningens bemærkninger

En del af ønskerne til fremtidig udvikling af Grenaa Marina er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan og vil derfor kræve udarbejdelse af nyt plangrundlag.

Gældende lokalplan tillader bl.a. ikke bebyggelse i området, hvor der ønskes opført sauna og bade faciliteter: Området må anvendes til ikke bygningskrævende formål som f.eks. parkering og vinter- og sommeropbevaring af både på land. Hvis området senere ønskes anvendt til bygningsformål kan det kun ske på baggrund af en lokalplan for delområde III med tilhørende tillæg til kommuneplanen.

Der pågår indledende dialog med Kystdirektoratet ift. placering af saunaen ved indsejling til marinaen. Forvaltningen bemærker at denne dialog bør være mere fremskreden inden der igangsættes arbejdet med lokalplanlægning.

Prioriteringskriterier

Projektet vil kunne bidrage til udvikling af turisme og kan dermed have en samfundsmæssig værdi. Her med størst fokus på turisme i nærområdet.

Forvaltningens opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

Opmærksomhed på sikkerhed og Kystdirektoratets krav i forhold til placering af sauna og badebro ved indsejlingen til marinaen.