

Forslag til tillæg 1 til kommuneplan 2021

Erhvervsområder i Norddjurs Kommune



Indhold

Indledning	4
Målsætninger	6
Retningslinjer for erhvervsområder	7
Redegørelse	8
• Bybåndene	8
• Bybånd Øst	9
Grenaa	9
• Bybånd Vest	11
Auning	11
Fausing	12
Allingåbro	14
Ørsted	14
• Udenfor Bybånd Vest og Øst	15
Ørum	15
Nørager	15
• Erhverv i landområderne	16
Afgrænsede landsbyer	16
Ikke-afgrænsede landsbyer	17
Overflødiggjorte bygninger i landzone	17
Mulighed for udvidelse af eksisterende veletablerede vognmandsvirksomheder	17
• Boliger i erhvervsområder	18
• Perspektivområder	19
• Redegørelse for Natur og Miljø	20
Rammer for lokalplanlægning	22

Indledning

I maj 2021 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte arbejdet med et såkaldt tematillæg til kommuneplanen om erhvervsområder.

Forslag til tillæg 1 er således en revision af kommuneplan 2021 vedrørende de fysiske rammer for erhverv i kommunen.

Forslaget indeholder målsætninger, retningslinjer og en redegørelse. Forslaget indeholder desuden nye og reviderede rammer for lokalplanlægning, der viser hvor og hvordan den fysiske planlægning for erhverv kan foregå i de respektive områder. Rammerne er således bindeledet til eventuelle nye lokalplaner, hvor de præcise anvendelser og muligheder for udvikling i de enkelte områder fastlægges.

I redegørelsen er der bl.a. nærmere beskrivelse af de byer, hvor der er forslag om ændringer. Redegørelsen indeholder desuden en beskrivelse af erhverv i landzoneområderne.

I processen med udarbejdelse af forslag til tematillægget har der været lagt vægt på involvering af kommunens erhvervsliv, for at skabe en dialog om mulighederne og ønskerne for fremtidens erhvervsområder tidligt i processen.

Med offentliggørelse af forslaget er der nu endnu en mulighed for at erhvervslivet, borgere og andre interesserede kan komme med deres bemærkninger til planforslaget.

Offentlig høring

Forslaget er offentliggjort fra xx.xx.xx til xx.xx.xx.

Bemærkninger og ændringsforslag til planen skal sendes til plan@norddjurs.dk eller til Norddjurs Kommune, Byg og Miljø, Torvet 3, 8500 Grenaa senest den xx. xx. xx, hvorefter de vil indgå i den videre behandling af sagen. Husk at oplyse navn og adresse.

Dit høringssvar, navn og adresse offentliggøres i forbindelse med den politiske behandling.

Målsætninger

Det er kommunalbestyrelsens mål:

- At der altid er tilstrækkeligt udvalg af erhvervsarealer i bybånd øst og bybånd vest.
- At der i øvrige byer og landsbyer er erhvervsarealer, der svarer til behovet.
- At nye erhvervsarealer har en god beliggenhed i forhold til infrastrukturen for at understøtte tilgængelighed og synlighed.
- At der i planperioden udarbejdes lokalplaner for de udlagte erhvervsarealer i Ørsted og Nørager
- At der i planperioden arbejdes for at udlægge nye erhvervsområder ved Fausing

Retningslinjer for erhvervsområder

1. Nye erhvervsområder skal som udgangspunkt placeres ved byerne i bybåndene og i forbindelse med den overordnede infrastruktur, f.eks. langs hovedvejene.
2. Som udgangspunkt kan alle typer af erhverv placeres i bybånd øst og bybånd vest.
3. I bybånd midt og bybånd syd, som er karakteriseret ved mindre byer og landsbyer, kan der som udgangspunkt alene placeres erhverv til mindre, ikke-forurenende virksomheder uden særlige beliggenhedskrav.
4. Der kan udlægges mindre erhvervsarealer i de mindre byer og landsbyer som ligger i byzone.
5. Mindre erhverv, der ikke er til gene for omkringliggende boliger, kan indpasses i afgrænsede landsbyer indenfor landsbyafgræsningen.
6. Der kan altid etableres små virksomheder i egen bolig, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde. Disse virksomheder bør ikke beskæftige andre end boligens beboere og være inden for liberale erhverv, såsom revisor, arkitekter, frisør, m.m.
7. Der kan udarbejdes landzonelokalplaner til regulering af bestående virksomheder eller nye virksomheder, hvis beliggenhed er afhængig af råstof.
8. Der må ikke etableres portnerboliger eller lignende i erhvervsområder, medmindre andet er beskrevet i de enkelte rammebestemmelser.

Redegørelse

Bybåndene

Bybånd Vest

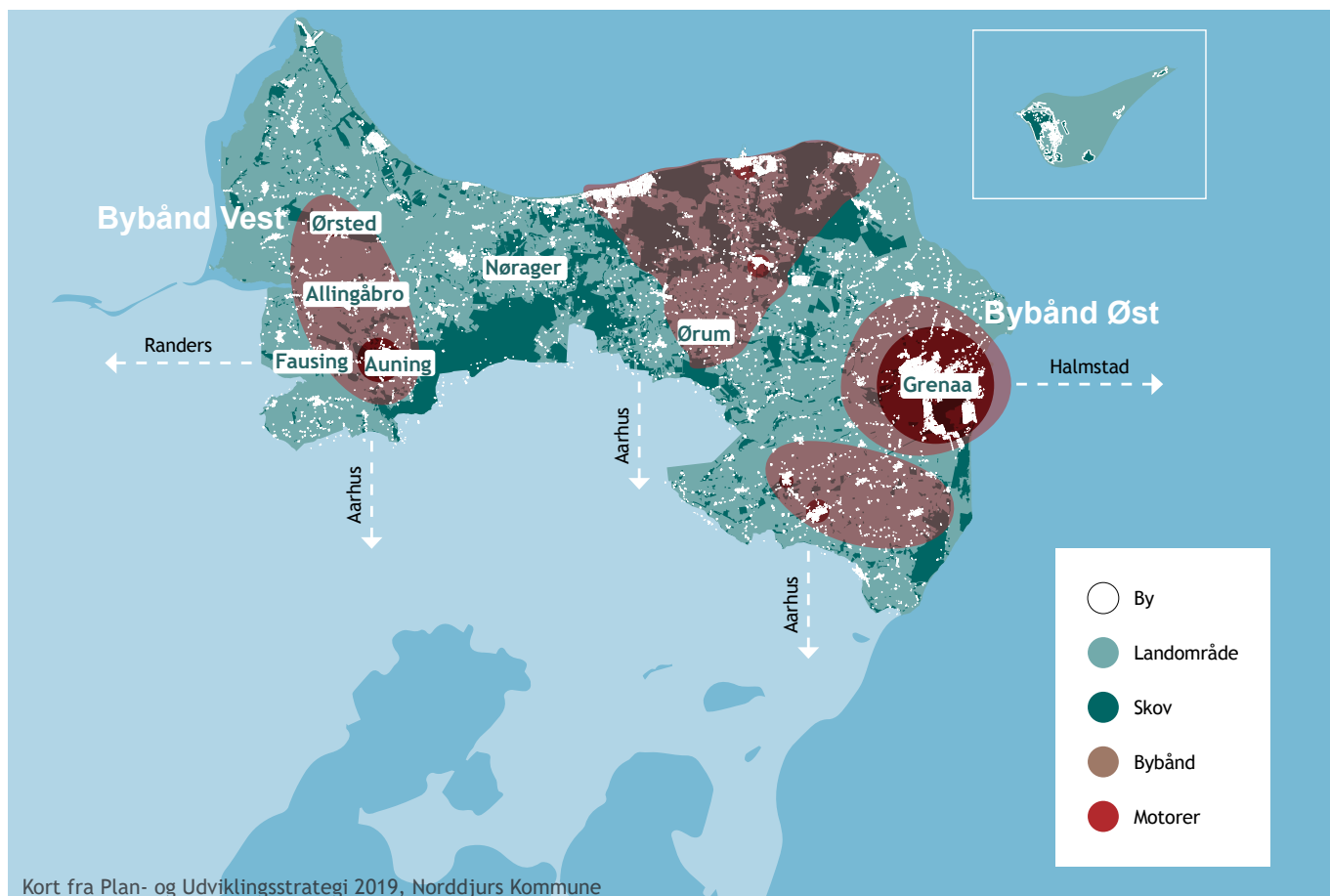
Bybåndet har Auning som motor og er kendetegnet ved en grøn og naturrig profil med sin placering tæt på Løvenholm Skov og Randers Fjord. Byerne Allingåbro og Ørsted supplerer Auning både i forhold til funktioner, vækst og udvikling. Dette bybånd rummer store potentialer for tilflytning grundet sin nærhed til Århus og Randers, men også i forhold til virksomhedernes muligheder for at etablere sig og vækste midt i det grønne Norddjurs.

Bybånd øst

Området har et helt særligt vækstpotentiale, både i forhold til bosætning og erhverv. Her har både små og store virksomheder de bedste muligheder for at udvikle sig og skabe vækst, så der er arbejdspladser til borgere både i og uden for Norddjurs.

Grenaa by og havnen er motor for vækstsamarbejder med bl.a. Halmstad og Aarhus Universitet.

Bybåndet rummer kultur- og fritidsinstitutioner som Pavillonen og Grenaa Idrætscenter. Kattegatcenteret spiller en stor rolle som besøgs- og undervisningsorgan for folk i alle aldre.



Bybånd Øst

Grenaa

Grenaa er den største by i Norddjurs Kommune, og udgør i kommuneplanen det såkaldte bybånd øst. Grenaa er en vigtig by for hele Djursland og byen rummer flere større virksomheder og Grenaa Havn. Grenaa er også kendetegnende ved et iværksættermiljø, især indenfor gaming-virksomhed, som en naturlig forlængelse af byens gaming-uddannelser.

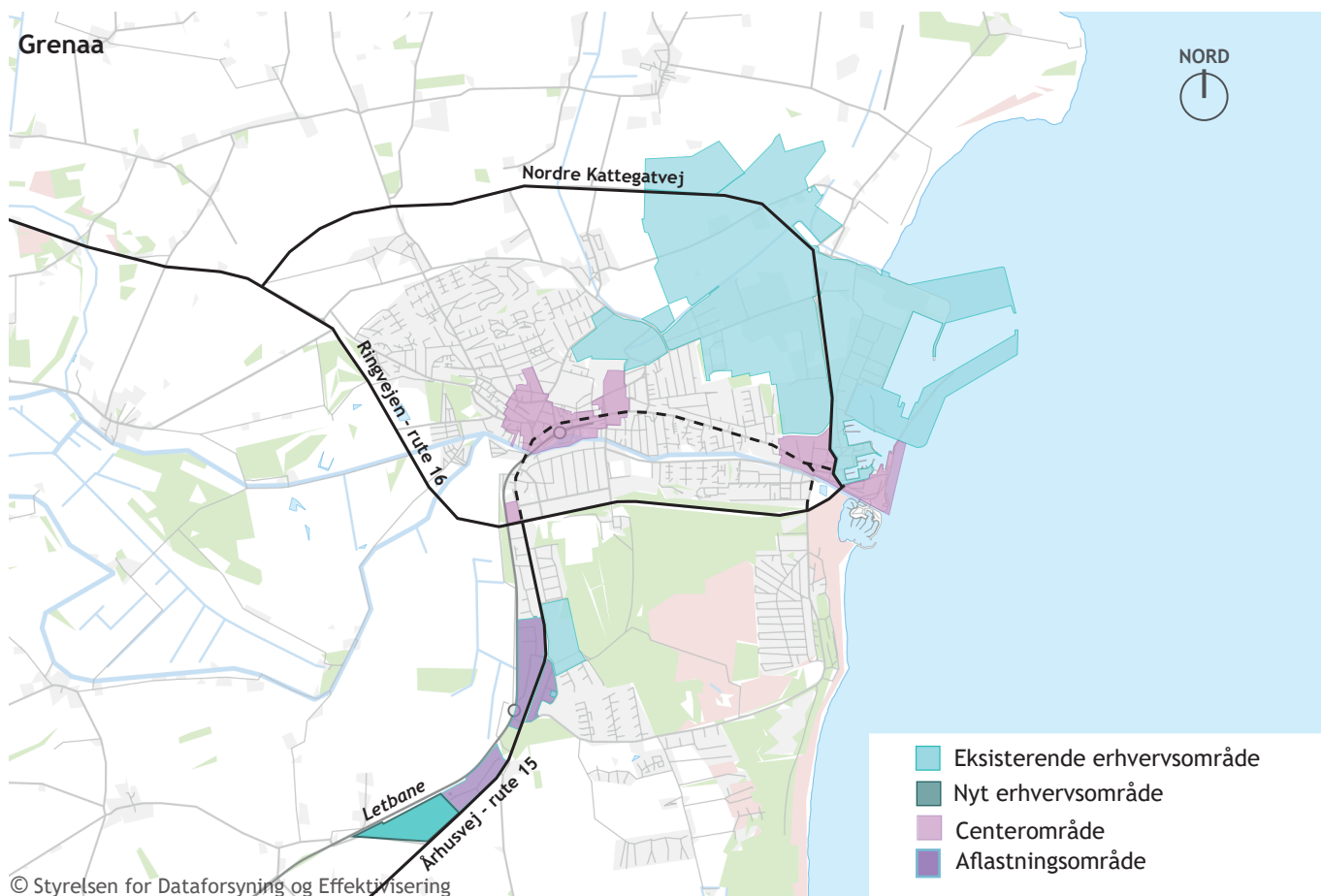
Grenaa er det største handelscenter på Djursland, og der er gode muligheder for detailhandel i blandt andet bymidten, i lokalcentre ved Havnebyen og på Århusvej, samt i aflastningsområdet syd for byen ved Rugvænget,

Trekanten og Hesselvang.

Grenaa's erhvervsområder er primært placeret nord-øst for bymidten på arealerne i tilknytning til Nordre Kattegatvej, Bredstrupvej og Grenaa Havn, samt syd for bymidten langs med Århusvej, Rugvænget, Trekanten og Hesselvang.

Status for ledige erhvervsarealer og udlæg af nye erhvervsarealer

Der er større, ledige erhvervsarealer i Grenaa - primært nord for byen. Disse arealer ligger i nærheden af omfartsvejen, og er derfor velegnede til erhverv, hvor



der er behov for hyppig og tung transport til og fra virksomhederne. Arealerne er også placeret i nærheden af havnen og flere af arealerne er i kommuneplanen imidlertid også forbeholdt erhverv med tilknytning til havnen. Arealerne er velegnede til pladskrævende erhverv eller erhverv med behov for større oplag. Arealerne nord for byen er vigtige for de havnerelaterede erhverv, og anses af den grund som strategisk vigtige udlæg. Fremtidige erhvervsområder såsom power-to-x eller udvikling af havvind er pladskrævende og/eller afstandskrævende, og det er vigtigt at bevare plads til disse typer virksomheder i Grenaa i nærheden af havnen.

Der har de seneste år været stor efterspørgsel på erhvervsgrunde syd for byen og erhvervsarealerne ved Hesselvang er således ved at være solgt. I tillægget er der derfor udlagt et nyt erhvervsområde i umiddelbar forlængelse af Hesselvang. Området var udlagt som et perspektivområde i kommuneplan 2021. Det nye udlagte område er rammelagt til kontorerhverv og let industri og håndværk, samt publikumsorienterede serviceerhverv. I modsætning til Hesselvang, Trekanten og Rugvænget, bliver det nye område ikke en del af aflastningsområdet, og det er derfor ikke muligt at placere detailhandel i området. Der er dog mulighed for at placere publikumsorienterede funktioner i området, såsom indendørs sports- og idrætsanlæg (f.eks. fitnesscenter eller legeland) eller restauranter.

Rammebestemmelserne for en række eksisterende erhvervsområder er ændret i tillægget, dog overvejende

Bybånd Vest

Auning

Auning er den andenstørste by i Norddjurs Kommune og hovedbyen i bybånd vest.

I de seneste år har Auning oplevet en markant vækst og der er især efterspørgsel på boliggrunde i byen. Det skyldes blandt andet byens beliggenhed tæt på E45 og Aarhus, samt byens størrelse, der betyder at langt de fleste hverdagsfaciliteter og -services (skole, institutioner, indkøb, m.m.) er til stede i byen. Auning har også en naturskøn placering imellem herregårdsmiljøet ved Gammel Estrup og Løvenholmskovene, samt et let bakket terræn, der giver mange boliger en stor herlighedsværdi.

Aunings beliggenhed på rute 16 og tæt på Aarhus og E45 har også en stor betydning for erhverv. Det giver god tilgængelighed for transport, kunder og arbejdskraft. En række erhvervsområder har også god synlighed fra rute 16.

I forhold til fremtidig byvækst er der en række be-

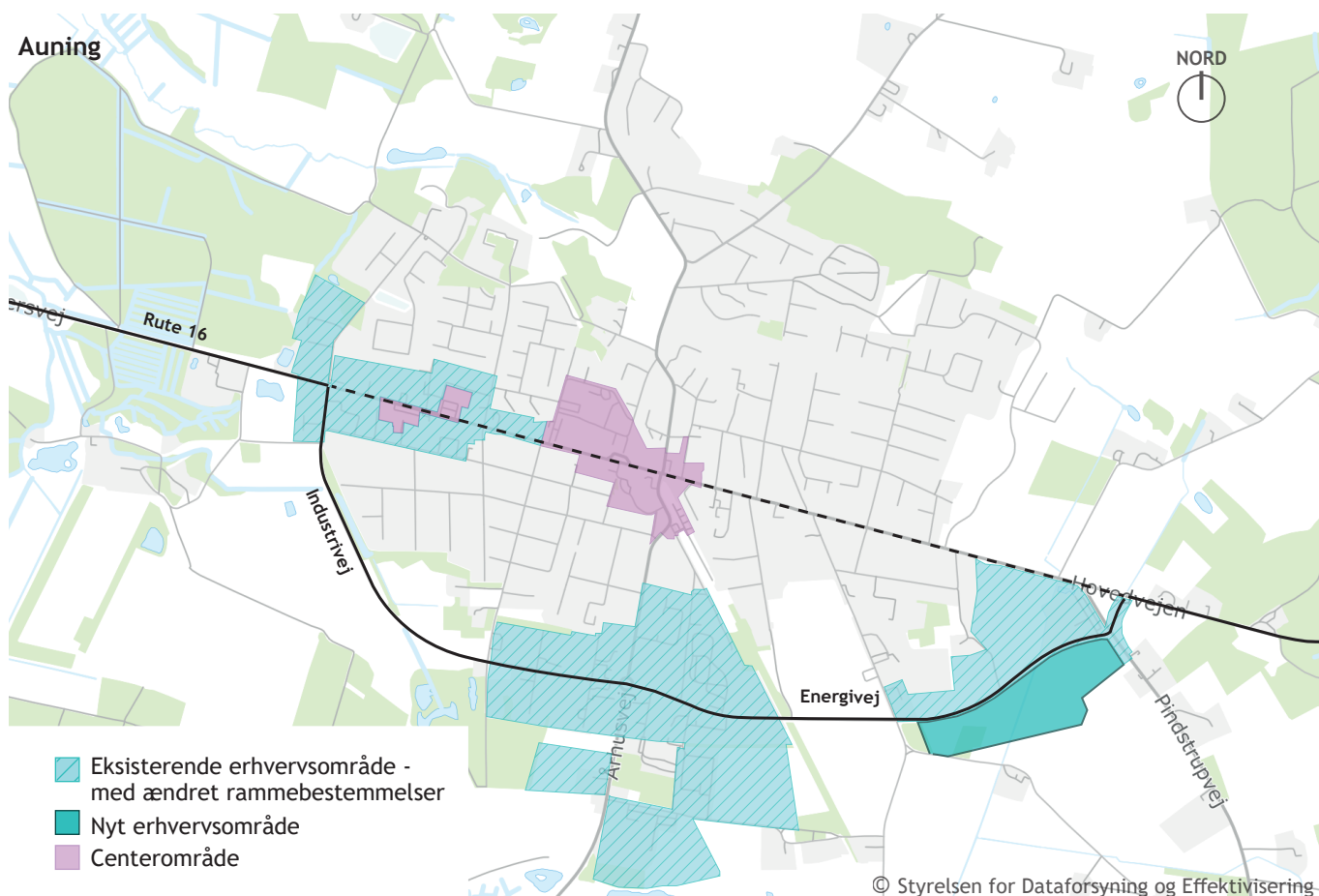
grænsninger omkring Auning, primært i relation til byens geografiske forhold. Der er forskellige natur- og landskabsudpegninger tæt på byen, og derudover nærheden til Gammel Estrup og Løvenholmskovene, som betyder, at vækst-mulighederne omkring Auning er tæt på at være udnyttet.

Det betyder også, at der uundgåeligt skal ske en vis prioritering imellem nye bolig- og erhvervsområder.

I dag ligger boligområderne i Auning primært nord for hovedvejen, mens erhvervsområderne ligger primært syd for hovedvejen. Der er dog en række ældre boligområder med især mindre boliggrunde og tæt-lave boliger, som ligger syd for hovedvejen også.

Status for ledige erhvervsarealer og udlæg af nye erhvervsarealer

I tillægget udlægges en række nye erhvervsarealer langs Energivej, der også udgør den planlagte omfartsvej. Disse arealer vurderes at have en placering



med god tilgængelighed og synlighed, særligt ved om-dannelse af Energivej til en omfartsvej.

I midten af Auning, vest for bymidten på rute 16, ligger et ældre erhvervsområde med blandende funktioner. De aktuelle anvendelser i området omfatter rene erhverv, boliger, detailhandel, serviceerhverv og institutioner. I tillægget ændres rammebestemmelserne for området, der fastholdes som erhvervsområde med flere anvendelser. Området er velegnet til mindre, lokale erhverv, der ikke er til gene for boliger og de andre funktioner i området, og hvor der evt. er et ønske om en sammenhæng mellem bolig og erhverv. Det kunne for eksempel være mindre håndværksvirksomheder, hvor der ønskes et værksted i tilknytning til en bolig. Større virksomheder, eller virksomheder med forventninger om pladsmæssige udvikling, henvises til erhvervsarealer syd for byen.

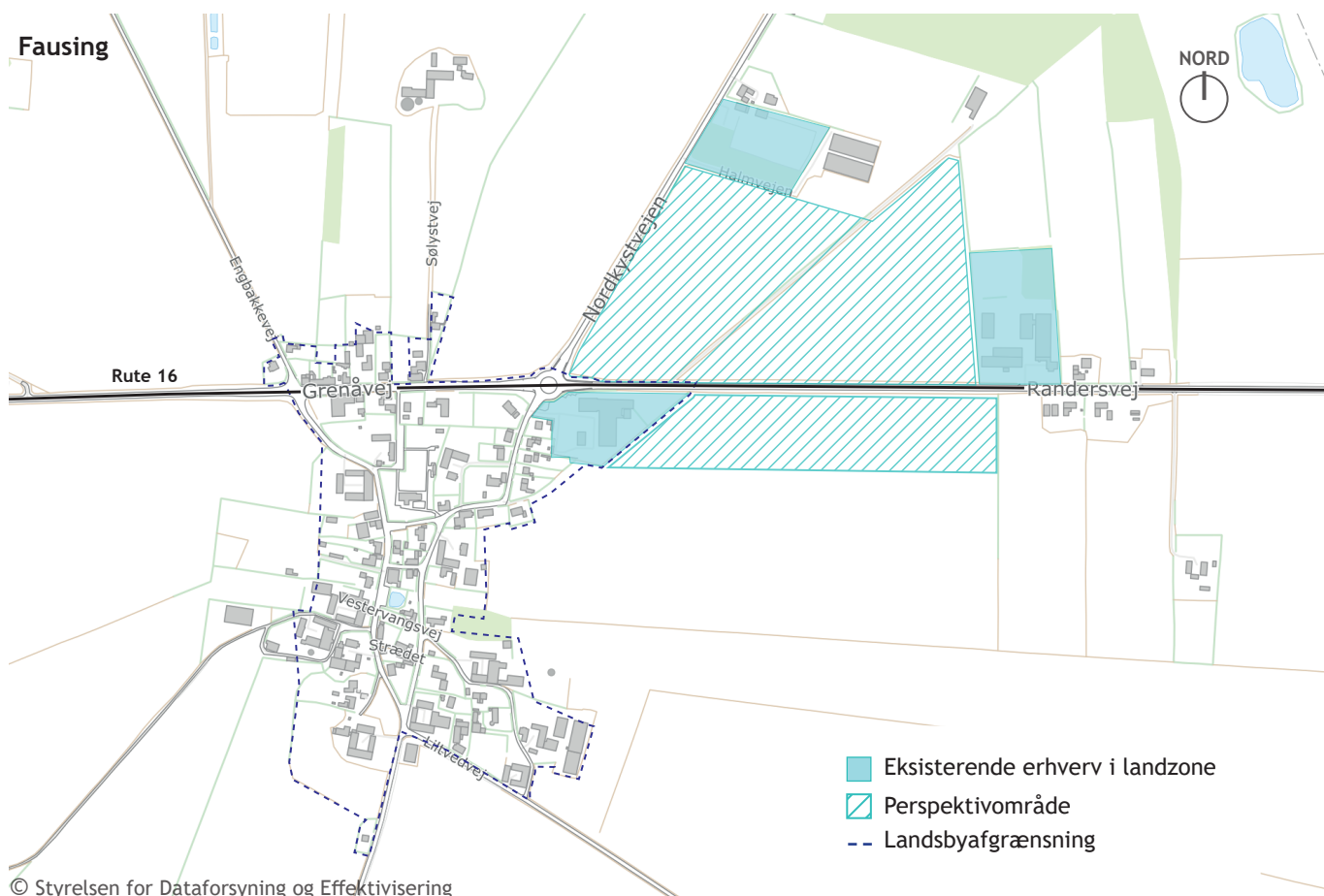
I tillægget er der også foretaget mindre ændringer i

alle de øvrige rammeområder erhverv i Auning. I de fleste tilfælde er ændringer lavet for at forenkle rammebestemmelserne, og har det formål at gøre rammebestemmelserne nemmere at læse og fortolke. Derudover er der fjernet muligheden for portnerboliger e.l. i de fleste erhvervsområder (se afsnit vedrørende dette på s. 18).

Fausing

Fausing har et stort potentiale i forhold til udvikling af erhvervsområder, med sin beliggenhed på rute 16 tæt på Auning, nærhed til E45 og adgang til kvalificeret arbejdskraft indenfor pendlerafstand. Der har længe været efterspørgsel på erhvervsjord i Fausing, der er en afgrænset landsby i landzone. Der ligger allerede erhverv i udkanten af landsbyen, både inden for og uden for landsbyafgrænsningen.

Fausing har en særlig attraktiv placering for erhverv



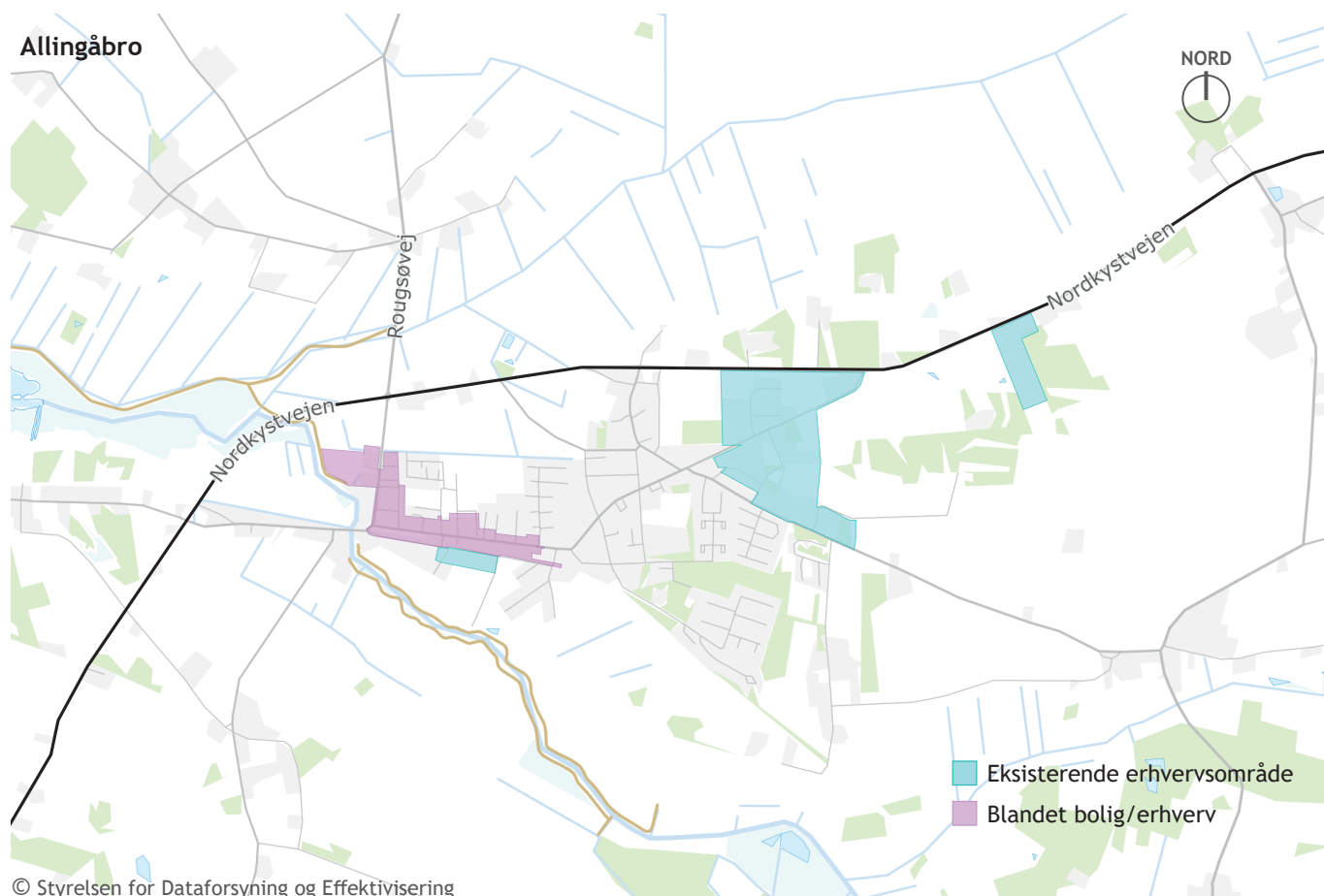
og tilbyder både synlighed, tilgængelighed, adgang til arbejdskraft, samt en logistisk god placering. Arealerne omkring Fausing ligger ikke inden for natur- eller landskabsudpegninger i kommuneplan 2021. Det er således modsat situationen i Auning, hvor yderligere byvækst er begrænset på grund af natur- og landskabsudpegninger, fredskov, og nærheden til Gammel Estrup. Det gør Fausing, der ligger få kilometer vest for Auning, til et oplagt supplement for erhvervsudvikling i bybånd vest.

Hovedparten af Fausing ligger i kystnærhedszone. Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Det betyder blandt andet, at der skal være en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for udvikling omkring landsbyen. Det vil være en vigtig vurdering i en fremtidig planlægningsproces.

I den forbindelse, vil kommunalbestyrelsen overveje at

søge om at få udpeget Fausing som et såkaldt 'udviklingsområde' i kystnærhedszone. I et udviklingsområde er der større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt at give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone. Et udviklingsområde kan kun udpeges på baggrund af et landsplandirektiv, og derfor skal der afventes en ny national ansøgningsrunde.

Uanset vil det kræve en længere planlægningsproces at udlægge nye erhvervsarealer ved Fausing, især på grund af landsbyens beliggenhed i landzone og kystnærhedszone. Udpegning af perspektivområder i tillægget er kun det første skridt i denne proces. Perspektivområder nord og øst for Fausing, i retning af eksisterende erhverv, udlægges for at synliggøre intentionen om den fremtidige udvikling.



Allingåbro

Allingåbro ligger i bybånd vest, nord for Auning, og er kommunens tredjestørste by med ca. 1.810 indbyggere. I Allingåbro ligger de fleste erhvervsområder i den østlige del af byen.

Der er en blanding i den aktuelle anvendelse af erhvervsområder i Allingåbro, og der ligger flere boliger i de udlagte erhvervsområder. Det betyder blandt andet, at det er svært at placere tungere erhverv i de nuværende erhvervsområder i Allingåbro.

Status for ledige erhvervsarealer og udlæg af nye erhvervsarealer

I dag er der fortsat ledige erhvervsgrunde i Allingåbro. Der udlægges ikke nye arealer i tillægget.

Ørsted

Ørsted er den nordligste by i bybånd vest, med ca. 1.450 indbyggere. Der er især håndværksvirksomheder og fremstillingsvirksomheder i byen.

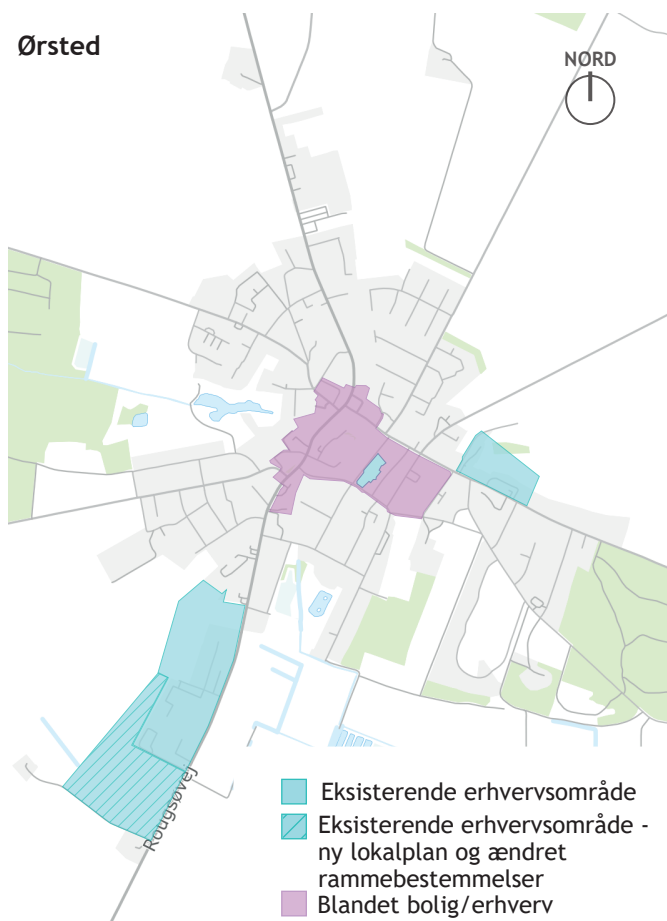
Byens primære erhvervsområder ligger syd for byen ved Rougsøvej. Det giver både god tilgængelighed til Nordkystvejen og videre til rute 16, men betyder også, at erhvervsarealerne ligger lidt mere adskilt fra boligområderne og andre anvendelser. Det kan være en fordel for nogle virksomhedstyper.

Der ligger også nogle mindre erhvervsområder i og øst for midtbyen. En placering her er mere velegnet til mindre erhverv, der ikke er til gene for omkringliggende boliger m.m.

Der er ledige private og kommunalt-ejede erhvervsarealer i området syd for byen. Derfor udlægges der ikke nye erhvervsarealer i Ørsted på nuværende tidspunkt. Områderne, som udgør dele af rammeområde 618 og 621, er kun delvis lokalplanlagt.

Kommunalbestyrelsen har derfor en målsætning om, at udarbejde en lokalplan for det eksisterende rammeområde 621. En lokalplan for området vil medvirke til, at området hurtigere kan tages i brug, når der kommer en interesseret virksomhed.

På grund af placeringen længere væk fra byen, er rammebestemmelserne i rammeområde 621 også ændret for at tillade tung industri. Muligheden for kontor- og servicevirksomheder, samt boliger, er også fjernet fra området. Anvendelsen af området til tung industri vil naturligvis kræve en vurdering af det konkrete projekt og virksomhed.



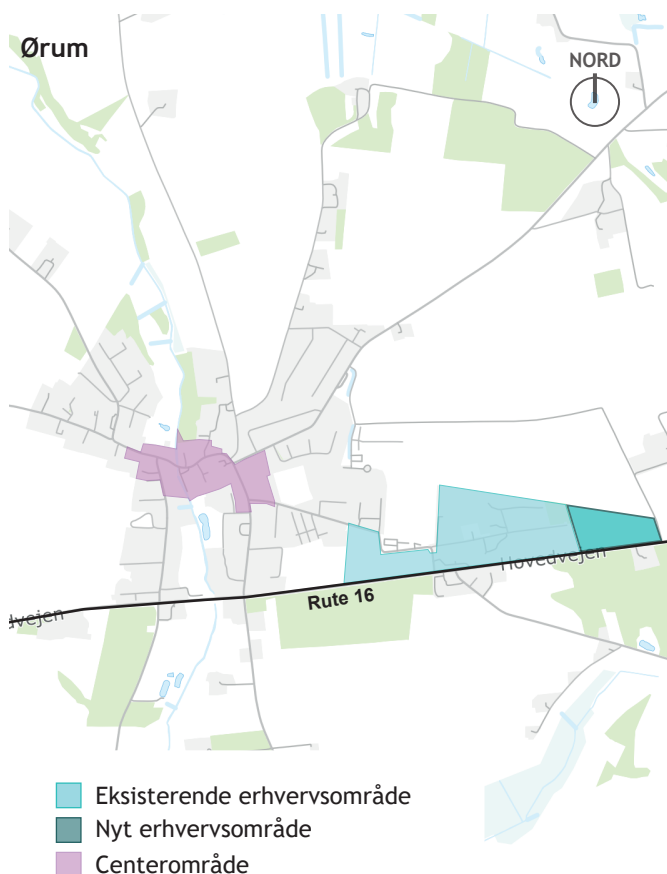
Udenfor Bybånd Øst og Vest

Ørum

Ørum er en mindre by i bybånd midt med ca. 700 indbyggere. Ørum har dog en central placering i Norddjurs Kommune, og ligger direkte på rute 16, der giver gode muligheder for erhverv i midten af kommunen.

Der er ingen ledige kommunalt-ejede erhvervsområder i Ørum i dag, og et høringsvar fra tillæggets for-offentlighedsfase fremkom imidlertid også med et ønske om flere erhvervsområder i Ørum.

I tillægget udlægges et nyt erhvervsområde i Ørum på ca. 2,7 ha langs rute 16. Området var udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021.



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Nørager

Nørager er en landsby midt i Norddjurs med ca. 320 indbyggere. I strategien for landsbyer i kommuneplan 2021 er Nørager kategoriseret som en landsby i udvikling, og kommunalbestyrelsen har en målsætning om at understøtte en positiv udvikling i landsbyen.

Erhvervsmæssigt har Nørager en del fremstillingsvirksomheder, samt vognmand og håndværksvirksomheder. Erhvervsområderne ligger i den vestlige del af byen langs Auningvej.

Der er ledige arealer i erhvervsområderne. Derfor udlægges der ikke nye erhvervsarealer i Nørager på nuværende tidspunkt. Områderne, som udgør dele af rammeområder 410 og 412, er kun delvis lokalplanlagt. Kommunalbestyrelsen har derfor en målsætning om, at udarbejde en lokalplan for det eksisterende rammeområde 412. En lokalplan for området vil medvirke til, at området hurtigere kan tages i brug, når der kommer en interesseret virksomhed.



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Erhverv i landområderne

I landzone er der mere begrænsede muligheder for erhverv end i byzone. Dog har ændringer i planloven i de seneste år åbnet for flere muligheder for erhverv i landzone, især i forhold til at bruge overflødiggjorte bygninger til forskellige typer erhverv.

Zoneinddelingens hovedformål er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. I landzone kræves der landzonetilladelse til udstykning, byggeri og ændret anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer. Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, bør som hovedregel placeres i udlagte erhvervsområder i byzone. Udover det åbne land er flere mindre bysamfund og landsbyer helt eller delvis i landzone. Her er det vigtigt at skelne mellem 'afgrænsede landsbyer' i landzone og ikke-afgrænsede landsbyer i landzone idet mulighederne er forskellige.

Derudover bør det bemærkes, at flere 'landsbyer', især i den tidligere Grenaa Kommune, ligger i byzone, på trods af deres størrelse og landsbykarakter. Heriblandt kan nævnes Ålsø, Ålsrode, Enslev, Hammelev og Glatved. Det er derfor vigtigt at tjekke et landsbysamfunds zonestatus inden man søger om nybyggeri, ændret anvendelse eller andet.

Afgrænsede landsbyer

I Norddjurs Kommune er der 40 afgrænsede landsbyer. I de afgrænsede landsbyer er der allerede taget stilling til mulighederne for nybyggeri, som fremgår af rammebestemmelserne for den enkelte landsby. Disse rammebestemmelser danner således grundlag for vurderingen i forbindelse med en landzonetilladelse.

I forhold til etablering af erhverv i en landsby vil der altid være en opmærksomhed på de generelt blandede funktioner i en landsby, og at erhverv ikke er til gene for landsbyens beboere eller andre anvendelser. Det betyder, at landsbyer generelt er bedst egnede til mindre, ikke forurenende erhverv, f.eks. mindre håndværksvirksomheder, liberale erhverv m.m. Det betyder dog også, at de afgrænsede landsbyer giver god mulighed for at have erhverv og bolig i tilknytning til hinanden, som generelt ikke er en mulighed i større erhvervsarealer i byzone.

AFGRÆNSEDE LANDSBYER	
Allelev	Ramten
Bode	Revn
Bønnerup By	Rimsø
Fannerup	Ring
Fausing	Sangstrup
Ginnerup	Selkær
Grund	Stenvad (omdannelseslandsby)
Hemmed	St. Sjørup
Hevring	Thorsø
Hoed	Tustrup
Holbæk	Tørslev
Hollandsbjerg	Tårup
Albøge	Udby
Homå	Udbyhøj
Højbjerg	Veggerslev
Ingerslev	Vejlby
Kare	Vester Alling
Karlby	Villersø
Kastbjerg	Voer
Lystrup	Øster Alling (omdannelseslandsby)

I kommuneplan 2021 har kommunalbestyrelsen udpeget to omdannelseslandsbyer blandt de afgrænsede landsbyer: Stenvad og Øster Alling. I disse to landsbyer er der større muligheder for at ændre på landsbyafgrænsningen.

Ikke-afgrænsede landsbyer

Den overvejende del af de landsbyer, som ikke er nævnt ovenfor, er såkaldt ikke-afgrænsede landsbyer. Det betyder, at planlægningspraksis er mere restriktiv end i de afgrænsede landsbyer. Her er mulighederne for erhverv således markant mere begrænset end i de afgrænsede landsbyer.

Overflødiggjorte bygninger i landzone

Planloven giver mulighed for, efter forudgående anmeldelse, at indrette håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål i overflødiggjorte bygninger i landzone, jf. planlovens § 37. Ligeledes giver loven mulighed for en begrænset udvidelse af mindre virksomheder etableret i sådanne eksisterende bygninger.

Der er visse forudsætninger for muligheden for at tage overflødiggjorte bygninger i brug uden landzonetilladelse, blandt andet at virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

De omfattede virksomheder kan blandt andet være tømrer- og murervirksomheder, VVS-virksomhed, autoværksteder, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, natur-skoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger. Hotel- og restaurationsvirksomhed, vognmandsvirksomhed, entreprenørvirksomhed, nedknusningsanlæg og hestepensioner er ikke omfattet.

Derudover er der nogle restriktioner inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, i kystnærhedszone og i udpegede støjkonsekvensområder og øvrige konsekvensområder.

Mulighed for udvidelse af eksisterende veletablerede vognmandsvirksomheder

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter planlovens § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække. En længere årrække skal som udgangspunkt forstås som mere end 10 år.

Hovedreglen er, at større vognmandsvirksomheder

skal henvises til planlagte erhvervsområder i byerne. I landzone er der dog nogle steder vognmandsvirksomheder, der har brugt en længere årrække på at opbygge deres virksomhed et bestemt sted. I sådanne tilfælde har kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere, om virksomheden er omfattet af bestemmelsen.

Boliger i erhvervsområder

Norrdjurs Kommune har igennem længere tid tilladt opførelse eller indretning af boliger i tilknytning til virksomheder i mange erhvervsområder. Det er oftest med henvisning til en 'portnerbolig', hvor en portner eller lignende bor ved virksomheden af hensyn til driften.

Det anses i dag for at være en forældet planlægningspraksis. Det er hovedsageligt fordi det skaber udfordringer for eksisterende og fremtidige erhverv i erhvervsområder, især virksomheder, der larmer, støver, medfører tunge trafik, m.m. Selvom en bolig er beliggende i et planlagt erhvervsområde, skal der ifølge miljølovgivningen tages hensyn til den aktuelle anvendelse. Det kan gøre det svært for eksisterende erhverv at blive i områderne, og kan også forhindre nye erhverv i at flytte til et område. Planlægning for boliger i erhvervsområder kan dermed medvirke til nabogener på sigt, enten for beboerne eller for virksomhederne, på grund af blandt andet støj, støv, lugt og tung trafik.

Derudover er det en udfordring at administrere disse boliger på sigt, f.eks. når de videresælges. Når først en bolig er etableret i et erhvervsområde, kan den fortsat være der som en eksisterende lovlig anvendelse. Det kan planlægning ikke ændre på, og at fortsætte med at tillade nye boliger i mange erhvervsområder vil derfor påvirke mulighederne for erhverv og udvikling i områder mange år frem. En spredning af boliger i erhvervsområder skaber også udfordringer, når der skal planlægges for afstandskrævende virksomheder, hvor placeringsmulighederne kan blive mindre.

Norrdjurs Kommune modtager fortsat enkelte henvendelser om nye boliger i erhvervsområder og ifølge den nuværende planlægning er det ofte tilladt. Med dette tillæg vil muligheden for boliger i de fleste erhvervsområder i Grenaa og Auning udgå. I enkelte tilfælde, hvor det vurderes at være passende i forhold til det eksisterende område, vil muligheden forblive. Der vil arbejdes på at udtage muligheden for boliger i erhvervsområder i de øvrige mindre byer i forbindelse med den næste revision af kommuneplanen.

Ændringen omhandler kun erhvervsområder. Det vil sige centerområder (bymidter, lokalcentre m.m.) ikke er omfattet af ændringen. Muligheden for at drive egen virksomhed (liberale erhverv, f.eks. advokat-, revisor-, arkitektfirma, frisør, m.m.) fra en bolig beliggende i et

boligområde, hvor det ikke er til gene for omkringboende, er heller ikke påvirket. Derudover bemærkes det, at de fleste afgrænsede landsbyer har en karakter af blandet bolig- og erhverv, så mulighederne for boliger i tilknytning til mindre erhverv kan være større her.

Hensigten med ændringen er kun at udfase nye boliger i udlagte erhvervsområder på sigt med henblik på at forbedre mulighederne for erhverv. Lovlige eksisterende boliger i erhvervsområder vil ikke blive påvirket af ændringen.

Perspektivområder

I tillægget er der også udlagt perspektivområder, hvor kommunalbestyrelsen forventer at udlægge nye erhvervsområder på længere sigt.

I Fausing er der udlagt perspektivområder nord og øst for den afgrænsede landsby. Kommunalbestyrelsen har en målsætning om, at erhvervsområder i bybånd vest på sigt skal ligge i Fausing. Det kræver en længere planlægningsproces, jf. redegørelsen om Fausing.

Redegørelse for byvækst

I tillægget udlægges ca. 30 ha nye erhvervsområder i Grenaa, Auning og Ørum.

Redegørelsen for byvækst er baseret på erhvervsarealerne i byerne Grenaa, Auning, Allingåbro og Ørsted, som udgør bybånd øst og vest. Det er i disse byer at vækst forventes i de kommende år.

Der er en restrummelighed på ca. 260 ha erhvervsarealer i kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune, som endnu ikke er udnyttet. Det omfatter både private og kommunalt ejede arealer i de fire nævnte byer. Restrummeligheden er faldet ca. 10 ha siden 2017.

Der er med forslaget ikke lagt op til at tage allerede udlagte, men ikke udnyttede erhvervsarealer ud af planlægningen. Det skyldes især, at der i Grenaa er et strategisk behov for særligt store erhvervsområder, der kan benyttes til virksomheder med større pladsbehov, herunder bl.a. til virksomheder i tilknytning til Grenaa Havn med behov for store oplag f.eks. i forbindelse med anlæg af havvindmølleparker i Kattegat og Power-to-X.

Redegørelse for Natur og Miljø

Habitatdirektivet bilag IV Arter

Norrdjurs Kommune er ikke bekendt med nogen observationer af bilag IV-arter i rammeområderne 4E8 Hesselvang Syd og 04-3-E Industrivej Øst. Områderne vurderes ikke at indeholde et naturindhold egnet som potentielt yngle- rasteområde for bilag IV-arter.

Norrdjurs Kommune er ikke bekendt med nogen observationer af bilag IV-arter i eller i nærheden af rammeområderne 1E.13 Erhvervsområde syd for Energivej og 1E.14 Erhvervsområde ved Pindstrupvej. Overdrevsarealer er potentielle yngle- og rasteområder for markfirben, dog er den nærmeste kendte udbredelse af markfirben lokaliseret langs den nordlige kyst ved Fjellerup og vurderes ikke, at ville kunne sprede sig til planområdet. Derfor vurderes planerne ikke at påvirke udbredelsen af markfirben eller øvrige arter på bilag IV.

Natura-2000

Det nærmeste Natura 2000-område til rammeområde 4E8 Hesselvang Syd er N263 Nordvestlige Kattégat. Området er 14 km fra rammeområde 4E8 og vurderes ikke at blive påvirket af planen grundet afstanden og planens omfang.

04-3-E Industrivej Øst ligger over 10 km fra det nærmeste Natura-2000 område, N263 Nordvestlige Kattégat og N47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov. Disse vurderes ikke at blive påvirket af planen grundet afstand og planens omfang.

1E.13 Erhvervsområde syd for Energivej og 1E.14 Erhvervsområde ved Pindstrupvej

1E.13 Erhvervsområde syd for Energivej og 1E.14 Erhvervsområde ved Pindstrupvej ligger omkring 4 km fra nærmeste Natura 2000-område, N47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov. Grundet afstand og planernes omfang vurderes Natura 2000-området ikke at blive påvirket af planerne.

Område med særlige drikkevandsinteresse

Rammeområder 4E8 Hesselvang Syd, 04-3-E Industrivej Øst og 1E.13 Erhvervsområde syd for Energivej ligger hverken i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Områderne ligger heller ikke i nitratfølsomt indsatsområde (NFI) eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Erhvervsområde 621

Søndervangen, hvor rammebestemmelserne er ændret til at tillade tung industri, ligger heller ikke inden for grundvandsudpegninger.

Den østlige halvdel af rammeområde 1E.14, erhvervsområde ved Pindstrupvej, ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indsatsområde (NFI og IO). Rammebestemmelserne for området tillader derfor kun kontor- og serviceerhverv, da området skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Derudover er det specificeret i rammebestemmelserne, at der skal laves særlige bestemmelser for tekniske tiltag til indretning og grundvandsbeskyttelse, blandt andet krav og tæt belægning for veje, parkeringspladser og oplagsarealer.

Særligt værdifulde landbrugsområde

Erhvervsområder 1E.13, erhvervsområde syd for Energivej, og 1E.14, erhvervsområde ved Pindstrupvej, ligger i særlige værdifulde landbrugsarealer. I Norrdjurs Kommune har alle landbrugsarealer denne udpegning, så nye udlæg vil ligge i værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområde

1E.13, erhvervsområdet syd for Energivej er delvist beliggende indenfor et areal, hvor skovrejsning er uønsket. Det samme gælder 1E.14, erhvervsområdet ved Pindstrupvej. Udpegningen har ingen betydning for arealernes øvrige anvendelse.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder i de nye udlagte rammeområder i tillægget eller i perspektivområderne. Der er dog registreret fortidsminder i områderne umiddelbart op til de forskellige arealer. Eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

Kirkebyggelinje

Perspektivområdet i Fausing samt 1E.13, erhvervsområdet syd for Energivej, og 1E.14, erhvervsområdet ved Pindstrupvej, i Auning er delvist omfattet af kirkebyggelinje, naturbeskyttelseslovens §19. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 19 er, at beskytte kirker mod skæmmende bebyggelse i deres nære omgivelser. Kun

bebyggelse, der opføres med en højde over 8,5 meter, kræver kommunens dispensation.

Kystnærhedszone

Perspektivområderne ved Fausing ligger i kystnærhedszone. Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Derfor vil fremtidig planlægning for området kræve en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse, og det vil være en vigtig del af redegørelsen for fremtidige arealudlæg.

Økologisk forbindelse

1E1.3, erhvervsområde syd for Energivej, samt 1E.14, erhvervsområde ved Pindstrup, i Auning er beliggende indenfor udpegning af 'økologisk forbindelse' i kommuneplan 2021. Norddjurs Kommune vurderer at påvirkning af de økologiske forbindelser er neutral.

Dette skyldes at der i området findes andre spredningsmuligheder - eksempelvis de eksisterende levende hegn og grøfter, der vurderes i højere grad at være egnede spredningsveje, end de mere intensivt drevne marker, det planlagte erhvervsområde indbefatter. Der vil være fokus på at sikre en planlægningsmæssig forbindelse mellem naturlandskabet sydvest for Auning og Løvenholmskovene øst for byen i forbindelse med næste kommuneplan.

Specifik geologisk bevaringsværdi

1E.13, erhvervsområde syd for Energivej, samt 1E.14, erhvervsområde ved Pindstrupvej, i Auning er beliggende indenfor udpegning af 'specifik, geologisk interesseområde' af national betydning, kaldet 'Kolindsund'. Det geologiske interesseområde der omfatter hele Kolindsund dalsystem, strækker sig fra Grenå i øst til Randers Fjord i vest. Området er af stor forskningsmæssig værdi for såvel studier af dalens geologiske udvikling i den sene del af istiden og den arkæologiske udvikling i tiden herefter. Interesseområdet indeholder særligt mange velbevarede levn fra tidlige bosættelser i jægerstenalderen, bondestenalderen samt fortidsminder fra bronzealderen. I kommuneplan 2021 er der blandt andet den retningslinje, at byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, så vidt muligt skal undgås i områder med

geologiske bevaringsværdier. Det vurderes, at de to erhvervsområder ikke vil påvirke de geologiske værdier.

Beskyttede sten- og jorddiger

I perspektivområdet nord for Nordre Kattegatvej i Grenaa er der beskyttede diger, enten indenfor udpegningen eller langs skel. Ved Hesselvang Syd løber der et dige i det nordlige skel. Digerne er beskyttet ved Museumslovens § 29a, som indeholder en generel beskyttelse af sten- og jorddiger og lignende.

Formålet med museumslovens § 29a er at beskytte digerne, idet de vidner om Danmarks administrative inddeling og landbrugets historie, om driften i marken, beskatnings- og ejerforhold. Digerne er også vigtige levesteder for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede diger uden dispensation fra kommunen.

Skovbyggelinje

1E.13 erhvervsområde syd for Energivej og 1E.14 erhvervsområde ved Pindstrupvej i Auning er omfattet af skovbyggelinje, naturbeskyttelseslovens §17. Inden der vedtages en endelig plan for bebyggelse, skal skovbyggelinjen ophæves. Hvis Naturstyrelsen vælger kun at ophæve noget af - eller intet af skovbyggelinjen, vil alt byggeri kræve kommunens dispensation fra Skovbyggelinjen.

Formålet med §17 er at sikre skovens værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet samt beskytte skovene mod blæst.

Rammer for lokalplanlægning

Rammerne for lokalplanlægning indeholder de præcise arealudlæg for erhvervsområder, samt bestemmelserne for hvert område. Bestemmelserne regulerer både anvendelse og også andre forhold, f.eks. udstykningsstørrelse og bygningshøjde.

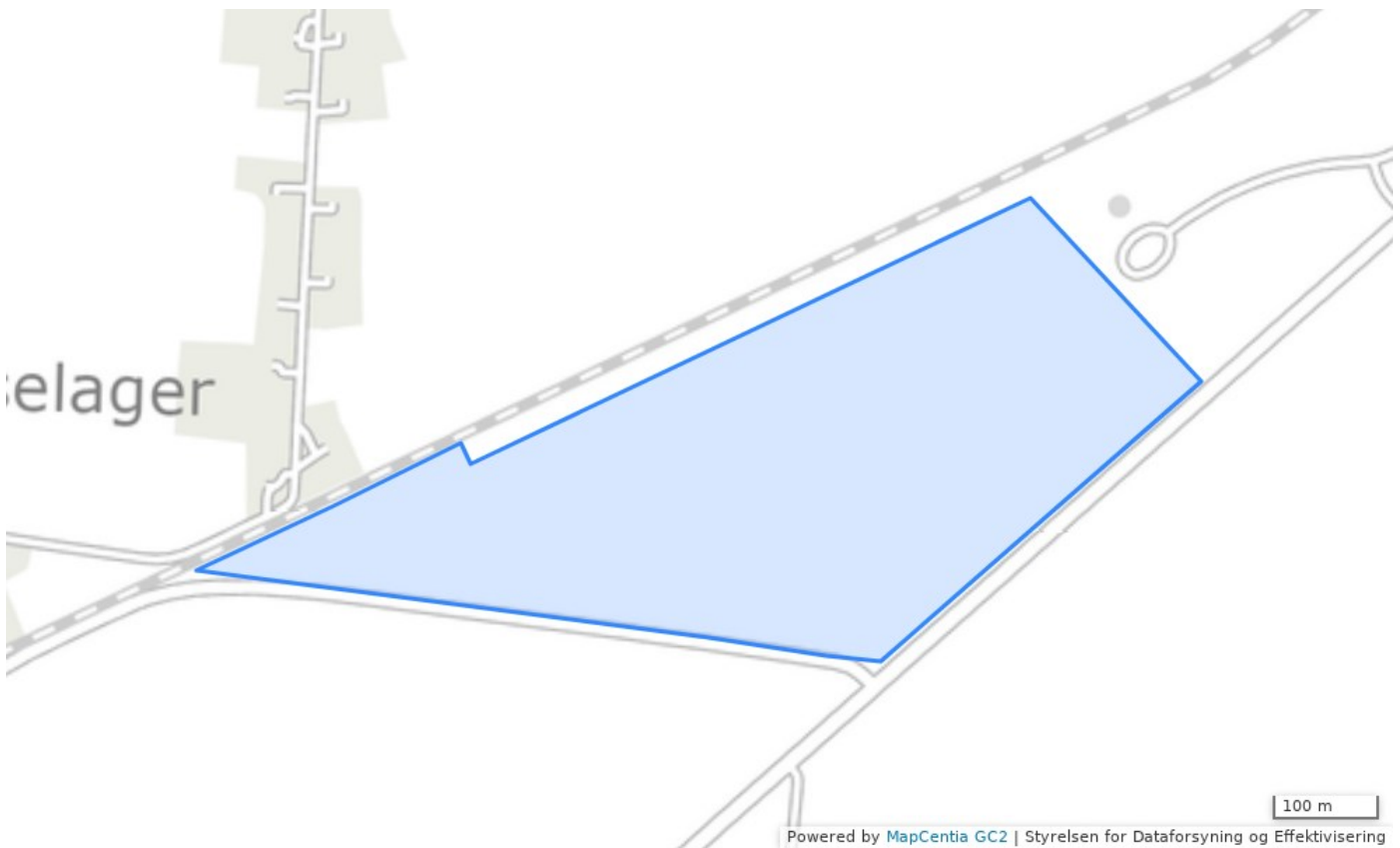
Når en lokalplan skal udarbejdes for et område, skal lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanen. Det betyder, at rammerne for lokalplanlægning sætter 'rammen' for hvad kan tillades og planlægges for i disse områder.

I tillægget er der udlagt 4 nye rammeområder:

- Hesselvang Syd, Grenaa
- Erhvervsområde syd for Energivej, Auning
- Erhvervsområde ved Pindstrupvej, Auning
- Industrivej Øst, Ørum

Dertil er der ændringer i rammebestemmelser i flere erhvervsområder i Grenaa, Auning og Ørsted.

Hesselvang Syd



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	4E8
Plannavn	Hesselvang Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Grenaa
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	3000
Områdets anvendelse	Sports- og idrætsanlæg må kun være indendørsanlæg, såsom fitnesscentre, padeltennisbaner o.l.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Publikumsorienterede serviceerhverv Tankstation Transport- og logistikvirksomheder Sports- og idrætsanlæg

Status

Ikke registreret

Industrivej Øst



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	04-3-E
Plannavn	Industrivej Øst
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Ørum
Max. bygningshøjde [m]	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde syd for Energivej



Plannummer	1E.13
Plannavn	Erhvervsområde syd for Energivej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til fremtidig omfartsvej syd om Auning.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde ved Pindstrupvej



Plannummer	1E.14
Plannavn	Erhvervsområde ved Pindstrupvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til fremtidig omfartsvej syd om Auning.
Miljø	Rammeområdet ligger delvis inden for et særlig drikkevandsområde (OSD), et nitratfølsommeområde (NFI) samt et indsatsområde (IO) i forhold til grundvand. Området skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Området skal have særlige bestemmelser for tekniske tiltag til indretning og grundvandsbeskyttelse. I området med særlige drikkevandsinteresser skal der stilles krav om tæt belægning for veje, parkeringspladser og oplagsarealer. Oplag må kun foretages på arealer med tæt belægning, så det sikres, at der ikke sker nedsvivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet. Oplagsarealer og tankegårde

Specifik anvendelse

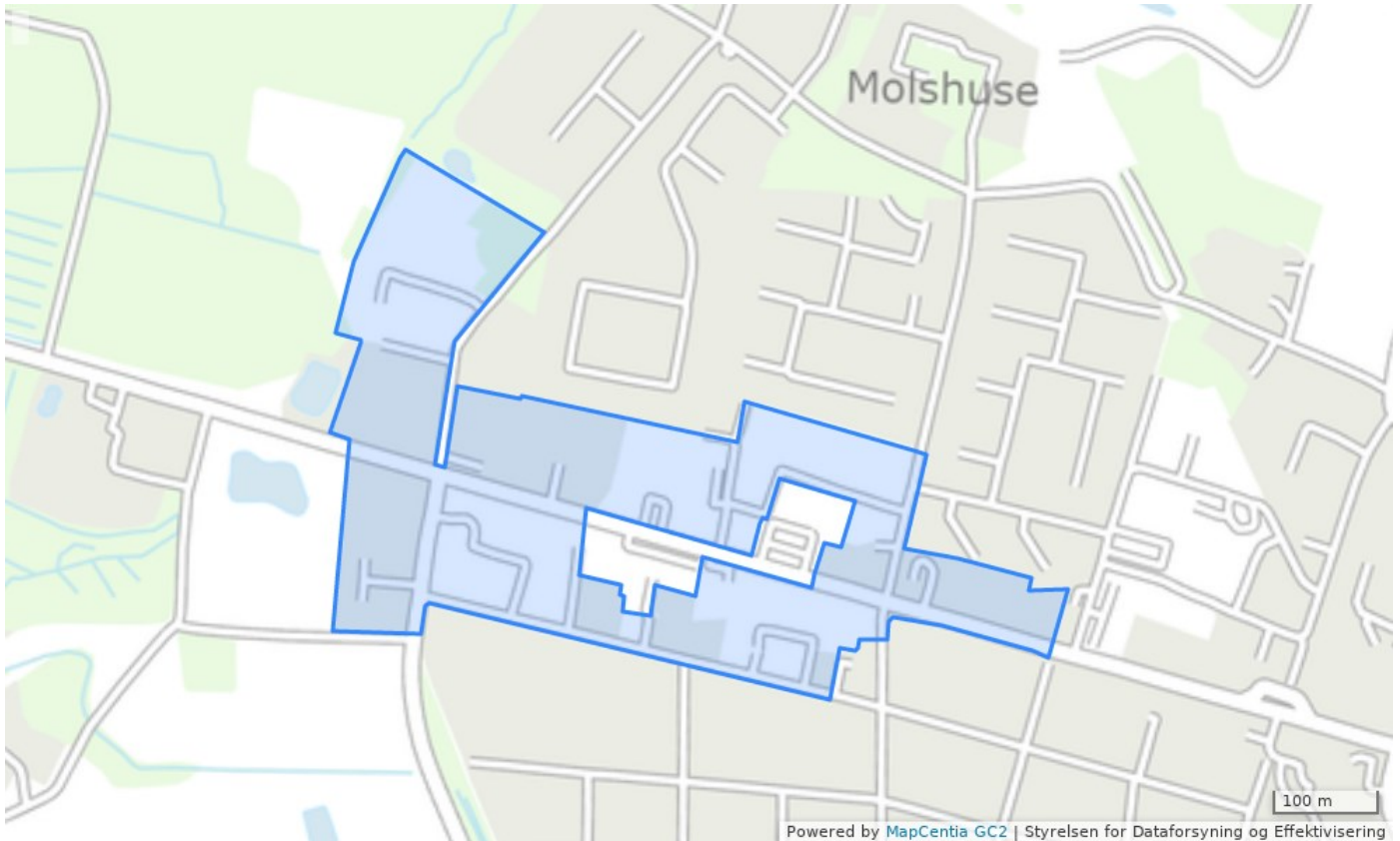
skal have kant og muligheder for opsamling. Forurenede regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner (og lignende) med tæt bund. Rent tagvand kan nedsives.

Status

Kontor- og serviceerhverv

Ikke registreret

Erhvervsområde ved Vestergade



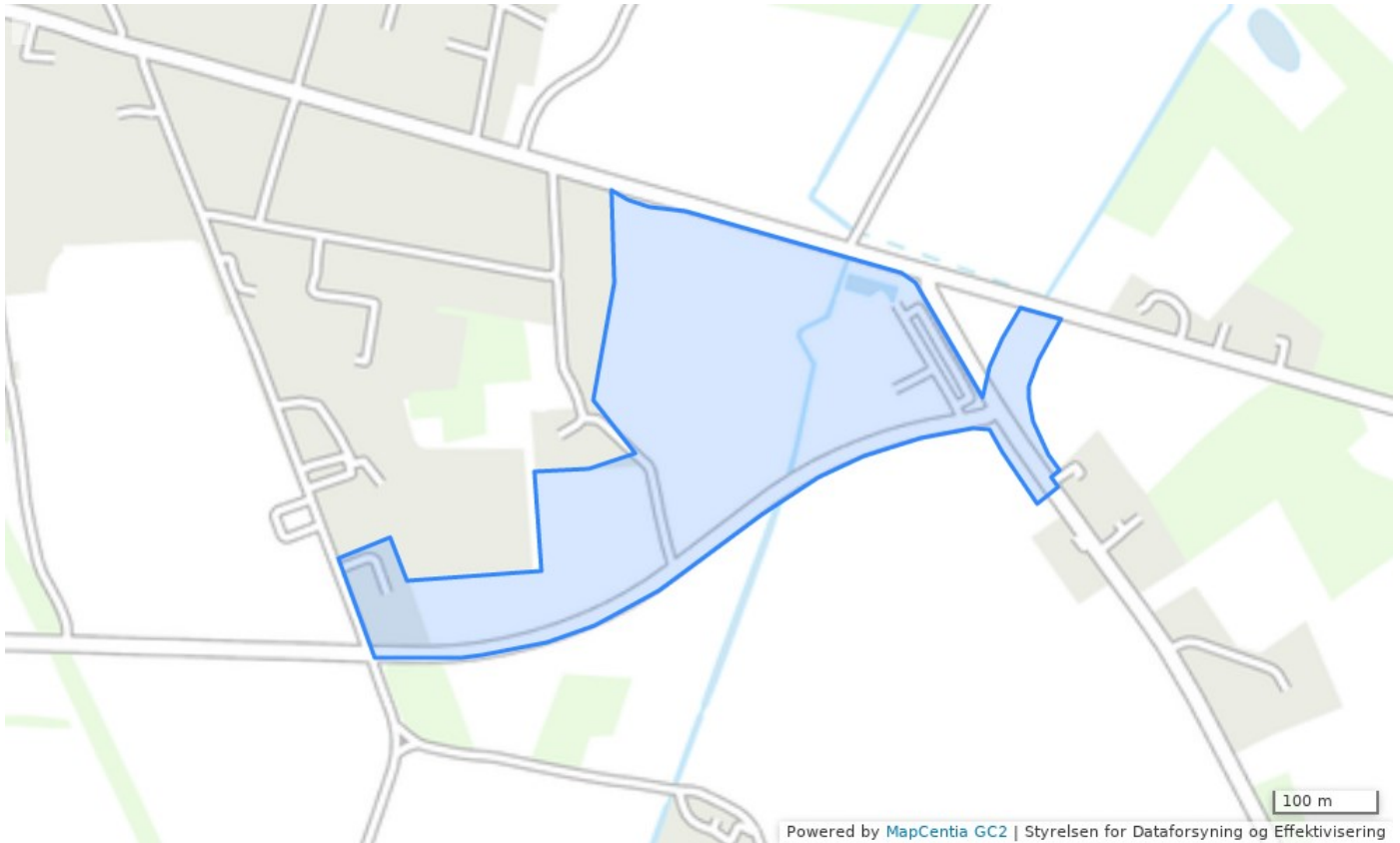
Plannummer	1E.2
Plannavn	Erhvervsområde ved Vestergade
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området er egnet til mindre erhverv, der ikke er til gene for de mange boliger og andre publikumsorienterede funktioner i nærheden.
Områdets anvendelse	Boliger må kun indrettes eller opføres som enkelte boliger i tilknytning til erhverv.
Miljø	Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Særlige bestemmelser	Bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til fremtidig omfartsvej syd om Auning.
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Publikumsorienterede serviceerhverv Kontor- og serviceerhverv Daginstitutioner

Status

Boligområde

Ikke registreret

Erhvervsområde ved Energivej/Pindstrupvej



Plannummer	1E.7
Plannavn	Erhvervsområde ved Energivej/Pindstrupvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, skal være minimum 250 m ² . Showrooms eller lignende i forbindelse med e-handelsvirksomheder kan placeres i området, såfremt der er en ubetydelig salg til private samt en begrænset kundestrøm. Det bør altid baseres på en konkret vurdering. Den specifikke anvendelse 'særlige pladskrævende varer' indeholder også mulighed for salg af varer med særlige sikkerhedsmæssige hensyn.
Særlige bestemmelser	Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv

Status

Tankstation
Transport- og logistikvirksomheder
Ikke registreret

Søndervangen



Plannummer	621
Plannavn	Søndervangen
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Ørsted
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Fjernvarme.
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Let industri og håndværk Tung industri
Status	Ikke registreret

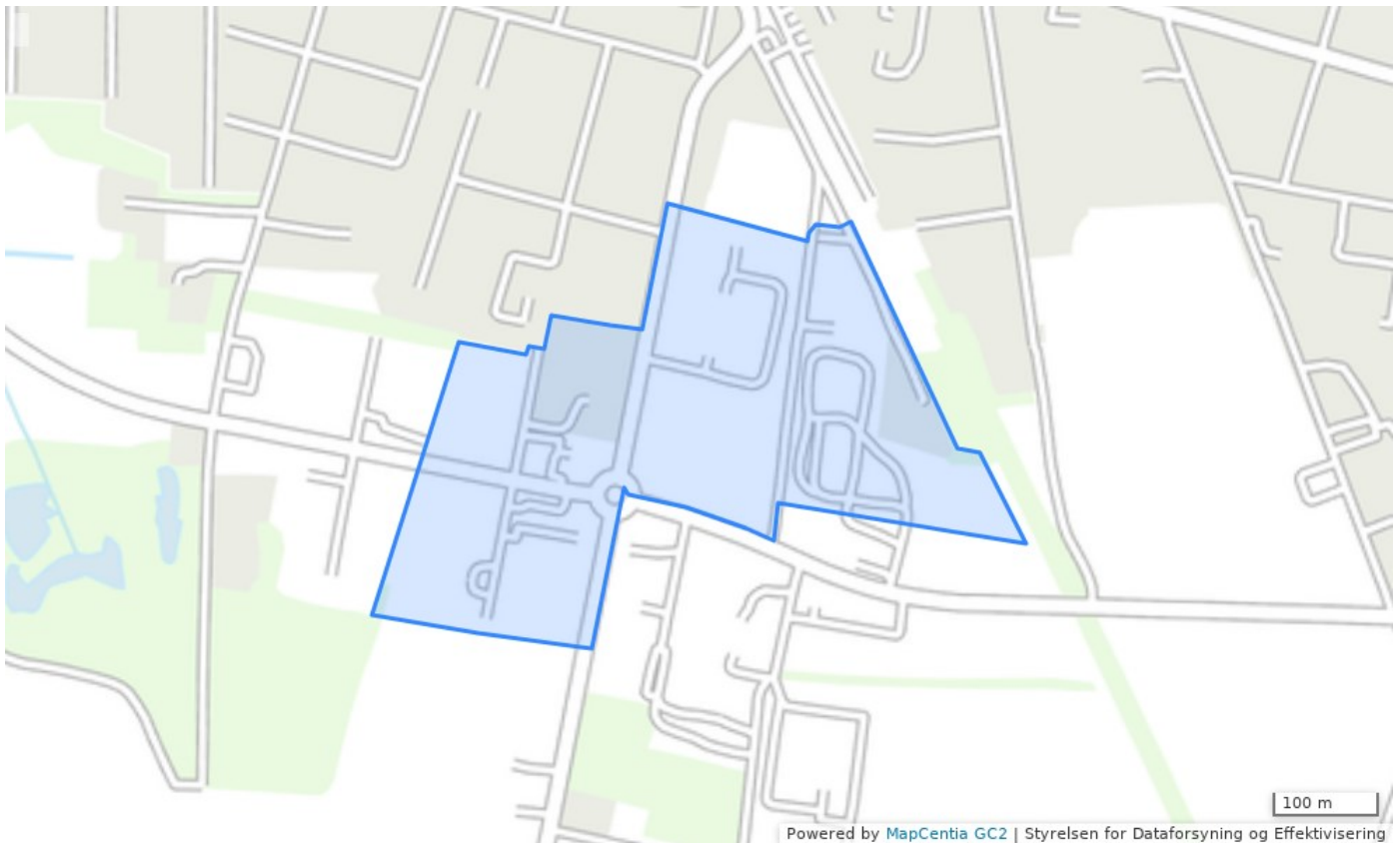
Erhvervsområde ved Industrivej



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	1E.3
Plannavn	Erhvervsområde ved Industrivej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. rumfang m ³ pr. m ²	2 m ³ /m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed . Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Særlige bestemmelser	Bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til fremtidig omfartsvej syd om Auning.
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Let industri og håndværk Kontor- og serviceerhverv Erhvervsområde
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde ved Århusvej / Industrivej



Plannummer	1E.1
Plannavn	Erhvervsområde ved Århusvej / Industrivej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. rumfang m ³ pr. m ²	2 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Særlige bestemmelser	Bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til fremtidig omfartsvej syd om Auning.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde ved Energivej



Plannummer	1E.4
Plannavn	Erhvervsområde ved Energivej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. rumfang m ³ pr. m ²	2 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Særlige bestemmelser	Bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til fremtidig omfartsvej syd om Auning.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde ved Systemvej

static-map

Plannummer	1E.5
Plannavn	Erhvervsområde ved Systemvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	10000
Anvendelse	Lettere industri, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder administration og forretnings- og servicefunktioner. Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Bebyggelsens omfang	Mindste udstykning 10.000m ²
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Let industri og håndværk Kontor- og serviceerhverv Erhvervsområde
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde ved Systemvej



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	1E.6
Plannavn	Erhvervsområde ved Systemvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	10000
Anvendelse	Lettere industri, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder administration og forretnings- og servicefunktioner. Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening
Bebyggelsens omfang	Mindste udstykning 10.000m ²
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Let industri og håndværk Erhvervsområde
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde nord for Systemvej



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	1E.9
Plannavn	Erhvervsområde nord for Systemvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Lettere industri, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed herunder administration og forretnings- og servicefunktioner, forsyningsanlæg og anlæg til produktion af vedvarende energi, solvarmeanlæg og lignende. Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Status	Ikke registreret

Århusvej



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	4E1
Plannavn	Århusvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Grenaa
Max. rumfang m ³ pr. m ²	3 m ³ /m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Let industri og håndværk Kontor- og serviceerhverv
Status	Ikke registreret

Trekanten

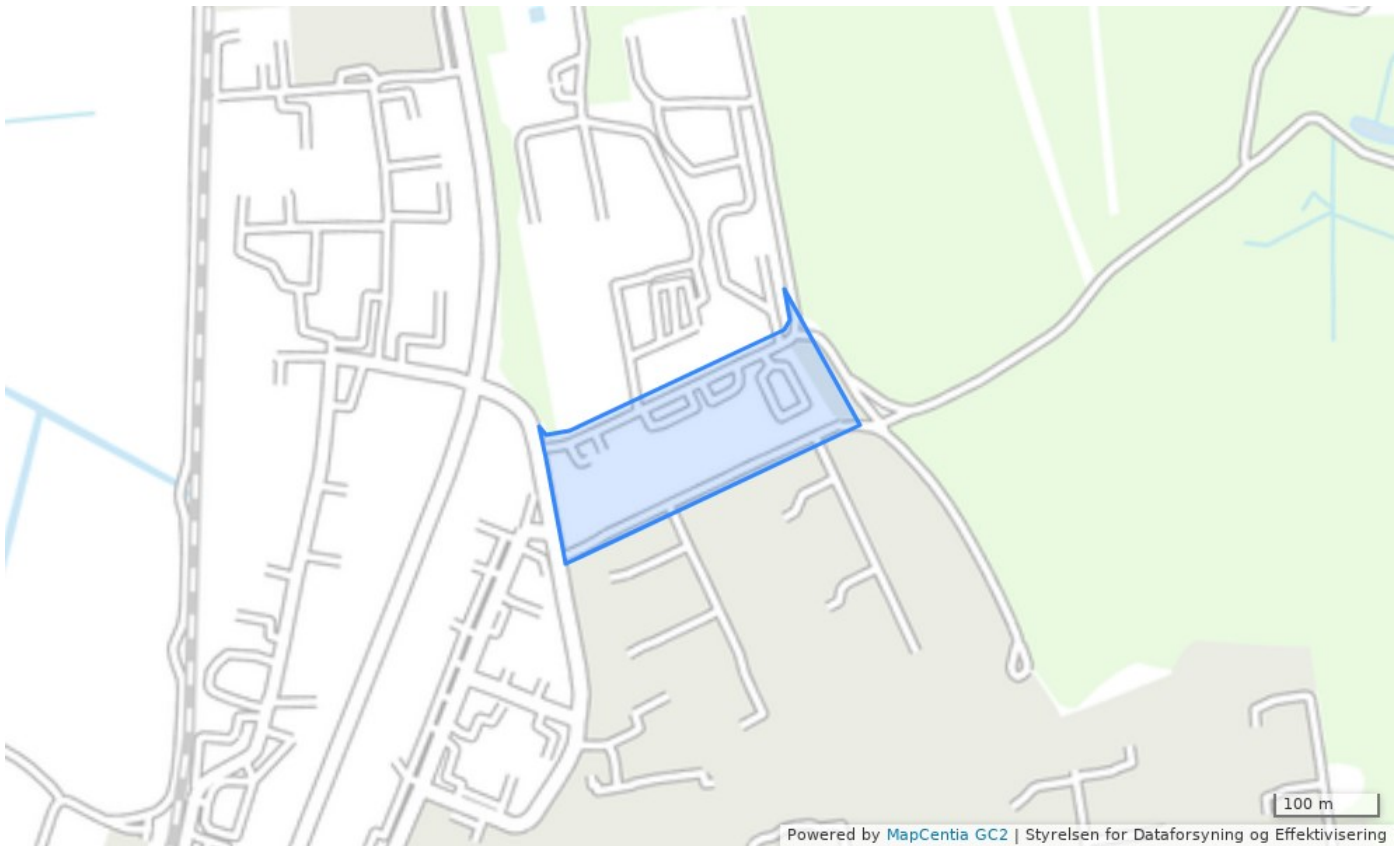


Plannummer	4E3
Plannavn	Trekanten
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Grenaa
Max. bebygget grundareal i m2	50%
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m ³ /m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Aflastningsområde. Erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
Områdets anvendelse	Sports- og idrætsanlæg må kun være indendørsanlæg, såsom fitnesscentre, padeltennisbaner o.l.
Særlige bestemmelser	Den maksimale bruttoetageareal for butikker i aflastningsområdet er 40.000m2. Butikker skal være minimum 500 m2. Dagligvarebutikker må ikke placeres i rammeområdet.
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Aflastningsområde Transport- og logistikvirksomheder

Status

Let industri og håndværk
Kontor- og serviceerhverv
Ikke registreret

Fabrikvej / Ravnholtvej



Plannummer	4E6
Plannavn	Fabrikvej / Ravnholtvej
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Grenaa
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
Miljø	Der må kun placeres virksomheder, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører forureningsgener. Udendørs støj fra den enkelte virksomhed må ikke overstige den vejledende grænseværdi, som er angivet under områdetype 3 i støjtabelen i de generelle rammer for lokalplaner.
Særlige bestemmelser	Området kan anvendes til butikker, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper, som ikke kan indpasses i butiksområderne i centrene. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m ² . Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for rammeområdet må ikke overstige 20.000 m ² .
Specifik anvendelse	Butikker med særligt pladskrævende varer

Status

Transport- og logistikvirksomheder
Let industri og håndværk
Kontor- og serviceerhverv
Erhvervsområde
Ikke registreret

