

**FORSLAG TIL  
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24  
NORDDJURS KOMMUNEPLAN  
2017**

## INDHOLD

<b>1.</b>	<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
1.1	Baggrund og formål	3
1.2	Sammenhæng med gældende kommuneplan	3
1.3	Støj	3
1.3.1	Kommuneplanramme I	3
1.3.2	Kommuneplanramme II	3
1.3.3	Kommuneplanramme III	4
1.3.4	Kommuneplanramme IV	4
1.4	Detailhandel	4
1.5	Det kystnære landskab	6
<b>2.</b>	<b>Miljøvurdering</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Eksisterende kommuneplanrammer der aflyses</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Nye kommuneplanrammer</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Eksisterende retningslinjer der aflyses</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Nye retningslinjer</b>	<b>19</b>

# 1. REDEGØRELSE

## 1.1 Baggrund og formål

Dette tillæg til Norddjurs Kommuneplan 2017 er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 100-707 for Grenaa Havn. Kommuneplantillægget og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Grenaa Havn. Grenaa Havn ønsker med planlægningen at sikre den fremtidige udvikling af færgeaktiviteten mellem Sverige og Danmark. Grenaa Havn ønsker desuden at udvikle de øvrige arealer til et levende, multifunktionelt havnemiljø, som er et aktiv for Grenaa by og opland, hvor både turister og lokale får en positiv oplevelse. Planerne skal gøre det synligt, at Grenaa Havn er et attraktivt sted at starte en virksomhed – både i forhold til turister og til produktudvikling med bæredygtigt fokus.

## 1.2 Sammenhæng med gældende kommuneplan

Lokalplanområdet for Grenaa Sydhavn er omfattet af to kommuneplanrammer 3H1 og 3C5. Lokalplans formål er ikke i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2017 mht. de gældende kommuneplanrammer og retningslinjer på nedenstående punkter:

1. Anvendelseskategorier
2. Miljøklasser og støj
3. Bygningshøjder
4. Detailhandelsstrukturen

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 24 til Norddjurs Kommuneplan 2017.

## 1.3 Støj

### 1.3.1 Kommuneplanramme I

Støjfølsomheden for kommuneplanramme I vurderes at svare til støjfølsomheden for den hidtidige anvendelse, og vurderes at svare til en vejledende grænseværdi på 60 dB(A) døgnet rundt. Det vurderes dog, at de publikumsrettede funktioner, der kan etableres i området, kan være mere støjfølsomme, svarende til 55 dB(A). Det er særligt færgehavnen i kommuneplanramme II, der kan medføre en vis støjbelastning af kommuneplanramme I. Det bemærkes i øvrigt, at virksomheder placeret i kommuneplanramme I allerede i dag skal være opmærksomme på, at området med lystbådehavnen er støjfølsomt, og derfor også påvirker virksomhedernes støjmæssige rammer.

Kommuneplanramme I tilføjes under miljøforhold en bestemmelse som sikrer, at kommende støjfølsomme anvendelser indrettes, så de ikke påvirker færgedriftens udvidelsesmulighed.

### 1.3.2 Kommuneplanramme II

Området omfatter færgehavnen, og de vejledende grænseværdier for områdets nuværende og fremtidige anvendelse vurderes at svare til en vejledende grænseværdi på 60 dB(A) døgnet rundt. Derfor vil den nye kommuneplanramme II ikke medføre ændringer i de støjmæssige rammer for eksisterende virksomheder i og udenfor delområdet.

Kommuneplanramme II indeholder bestemmelser som sikrer, at nye virksomheder ikke må give anledning til støj, der overstiger 60 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder.

### 1.3.3 **Kommuneplanramme III**

Det vurderes, at de nuværende anvendelser i kommuneplanramme III har en støjfølsomhed svarende til en vejledende grænseværdi på 60 dB(A) døgnet rundt. Den fremtidige aktivitet vil i nogen grad være den samme, men nyetablerede virksomheder skal være i miljøklasse 1-2. Desuden kan der etableres virksomheder, som ikke er direkte knyttet til havnedrift eller fiskeri, men rettet mod publikum og turisme, bl.a. med udendørs opholdsarealer. Det vurderes, at de nye anvendelser har en støjfølsomhed, der svarer til den vejledende grænseværdi for boliger i blandede bolig- og erhvervsområder i dagperioden, dvs. 55 dB(A).

Kommuneplanramme III indeholder bestemmelser, der sikrer, at nye virksomheder ikke må give anledning til støj, der overstiger 55 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder. Der er ligeledes bestemmelser, der sikrer, at nye funktioner i delområdet skal indrettes, så de tåler det eksisterende støjniveau på op til 60 dB(A).

### 1.3.4 **Kommuneplanramme IV**

Støjfølsomheden for kommuneplanramme IV vurderes at svare til støjfølsomheden for den hidtidige anvendelse. De vejledende grænseværdier for områdets nuværende og fremtidige anvendelse vurderes derfor at svare til en vejledende grænseværdi på 60 dB(A) døgnet rundt. Rene kontorvirksomheder og lignende, der kan etableres i området, kan være mere støjfølsomme

Kommuneplanramme III indeholder bestemmelser, der sikrer, at nye virksomheder ikke må give anledning til støj, der overstiger 55 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder. Der er ligeledes bestemmelser, der sikrer, at nye funktioner i delområdet skal indrettes, så de tåler det eksisterende støjniveau på op til 60 dB(A).

### 1.4 **Detailhandel**

Den eksisterende kommuneplanramme 3C5 indeholder bestemmelser, der muliggør etablering af detailhandelsbutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 4.900 m<sup>2</sup>. I kommuneplanramme 3C5 er området er udlagt som lokalcenter. Dette fremgår ikke af detailhandelsstrukturen, som følge af en redaktionel fejl.

Med kommuneplantillægget udtages dele af det eksisterende lokalcenter som i dag bl.a. omfatter kommuneplanramme 3C5. Det skyldes, at Norddjurs Kommune og Grenaa Havn ønsker at udvikle den centrale del af Sydhavnen til et levende sted for turister og besøgende, og vil derfor gerne støtte etablering af et kultur- og kunstmiljø, samt et start-up miljø for nye eller unge virksomheder med bæredygtigt fokus. I den forbindelse er det også hensigtsmæssigt, at der åbnes mulighed for butiksliv i relation til arbejdende kunstnerværksteder eller virksomheder som gerne vil sælge af egne produkter.

Inden for nuværende ramme 3C5 ligger fægelejet og Kattegatcenteret. Begge disse er omfattet af planlovens §5, som kan indeholde butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlæggene pga. deres primære formål. Det er f.eks. butikker til salg af souvenirs, billetsalg eller

kiosksalg. Der er derfor udlagt butiksarealer i både ramme I og II, som angiver den maksimale butiksareal inden for rammerne. I ramme I (Kattegatcenteret) er der udlagt 300 m<sup>2</sup> til butikker og i ramme II er der udlagt 500 m<sup>2</sup> til butikker. I udlægget i ramme I er der taget højde for, at Kattegatcenteret indeholder butikker i dag, men skal have mulighed for at udvide med mere butiksareal i forbindelse med de øvrige arealmæssige udvidelsesmuligheder, som lokalplanen tillader. I udlægget i ramme II er der taget højde for, at Stena Line planlægger at udvide frekvensen af færgeafgange, samt sætse mere på bilfri turister mellem Sverige og Danmark. Der skal derfor være mulighed for at etablere mindre butikker til at støtte dette formål. Ændringen i detailhandelsstrukturen giver derfor ikke i praksis ændringer for Kattegatcenterets mulighed for at rumme butikker, der har relation til forlystelsen, eller for Stena Line eller Anholtfærgens mulighed for at drive butikker i relation til færgefarten. For både ramme I og II er den maksimale butiksstørrelse til udvalgsvarebutikker 200 m<sup>2</sup>.

Med kommuneplantillægget, ændres det nuværende lokalcenter Havnebyen arealmæssigt, så det i stedet for at omfatte Stena Lines arealer og Kattegatcenterets arealer, omfatter den nye ramme III. Den samlede ramme til butiksformål inden for lokalcenteret Havnebyen reduceres fra nuværende 4.900 m<sup>2</sup> til 3.000 m<sup>2</sup> til butiksformål, som er den maksimale ramme for et lokalcenter. Inden for kommuneplanramme III udlægges en maksimal ramme til butiksformål på 1.600 m<sup>2</sup>. Der må etableres dagligvare- og udvalgsbutikker op til 1.000 m<sup>2</sup>, dog må den maksimale størrelse for butikker til pladskrævende varegrupper være på 1.600 m<sup>2</sup>. Udvalgsvarebutikker må have en maksimal størrelse på 200 m<sup>2</sup>. Desuden må virksomheder inden for rammen have mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler i overensstemmelse med planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 4 § 5 n. Sådanne butikker må have en maksimal størrelse på 100 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at etablere dagligvarebutikker inden for rammen (III). Den mulighed ligger fortsat i den øvrige del af bydelscenteret, på modsatte side af Kattegatvej.

Det udvidede lokalcenter skal understøtte udviklingen af havnen, som et attraktivt besøgsål for besøgende og turister, hvor mindre håndværksvirksomheder, kunstnere og spisesteder har mulighed for at etablere sig. Størrelsen og karakteren af butikkerne, områdets karakter og forbuddet mod dagligvarebutikker skal sikre, at det nye lokalcenter ikke kommer i konkurrence med Grenaa bymidte, som fortsat skal være centrum for handel i Grenaa.

## 1.5 Det kystnære landskab

Området er i dag præget af mange års havnedrift, og den direkte kontakt til kystlandskabet består af kajkanter, moler og anløbsbroer. De nye kommuneplanrammer I og II er ekstensivt bebygget og præget af opmarcharealer, parkeringspladser og enkeltstående bygninger til betjening af færgedriften. Kommuneplanramme III og IV er tæt bebygget inden for ca. 5-10 meter fra kajkanten. Byggeriet er op til 15 meter inden for kommuneplanramme IV og 12 meter inden for kommuneplanramme III. Der er ingen eller begrænset visuel kontakt med kystlandskabet set fra Ringvejen, Fiskerikajerne og Færgevej.

Grenaa Havn er specialiseret i offshore-services, og der anløber ofte meget store olierigge. En olierig er kendetegnet ved 3 eller flere høje gitterkonstruktioner, som sænkes til havbunden når de er i brug på havet. Også andre store skibe og flydende konstruktioner, der lægger til kaj, ændrer løbende havnens udseende set fra afstand. Der ankommer også større færger, der sejler mellem Danmark og Sverige. I 2017 har Norddjurs Kommune desuden meddelt VVM-tilladelse til udvidelse af Nordhavnen, som kan omfatte byggeri i op til 30 meter og enkelte bygninger eller anlæg i op til 60 meter. Hvis denne udvidelsesmulighed udnyttes, vil havnens nordlige del være den dominerende visuelle påvirkning på kystlandskabet.

Kommuneplantillægget muliggør byggeri på en højde på op til 20 meter, hvor der i dag må etableres byggeri i op til 12 og 15 meter.

Samlet set vurderes påvirkningen på kystlandskabet og oplevelsen af kystlandskabet som følge af en realisering af de nye kommuneplanrammer at være begrænset. Vurderingen bygger på, at oplevelsen af kystlandskabet omkring Sydhavnen allerede er præget af havneaktiviteter, permanente og midlertidige bygninger og anlæg. Kommuneplanrammernes realisering vil betyde enkelte højere bygninger, som især set fra syd vil kunne ses som en ændring i forhold til det nuværende.

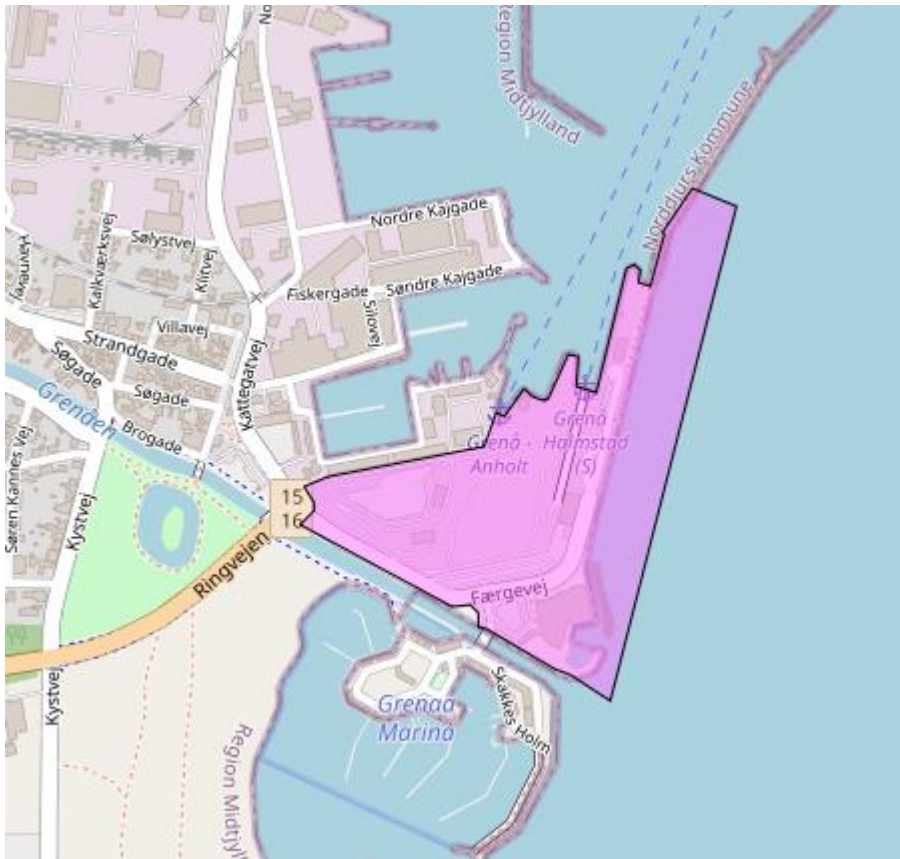
## 2. MILJØVURDERING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 1225 af 25. oktober 2018, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende kommuneplantillæg og vurderer som planmyndighed, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillægget.

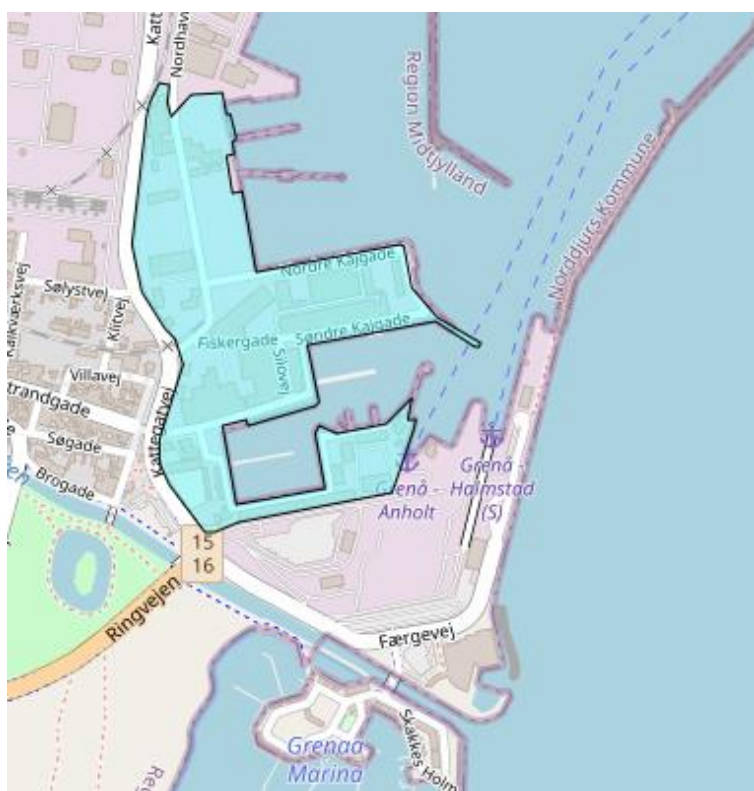
Screeningsskemaet er vedlagt som bilag.

### 3. EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER DER AFLYSES



Plannummer	3C5
Plannavn	Grenaa Havn
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Grenaa
Max. bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	100%
Max. bygningshøjde [m]	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål (butikker, restauranter, liberale erhverv), offentlige formål (bl.a. parkering), rekreative formål, turistattraktioner, forskningsinstitutioner m.v. og havn for mindre både som hus-, fiske- og lystbåde
Miljø	Støjfølsom anvendelse af centerområdet kan kun finde sted, når det påvises, at det ikke øver indflydelse på anvendelsen af det nordlige havneområde til havneformål med en støjgrænse på 70 dB(A)

Specifik anvendelse	4110
Butiksstørrelse	Der må etableres nye detailhandelsbutikker på max. 1.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal incl. lager. Eksisterende detailhandelsbutikker må kun udvide op til et samlet bruttoetageareal på 1.000 m <sup>2</sup> incl. lager. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål i lokalcentret ved havnen må ikke overstige 4.900 m <sup>2</sup> .

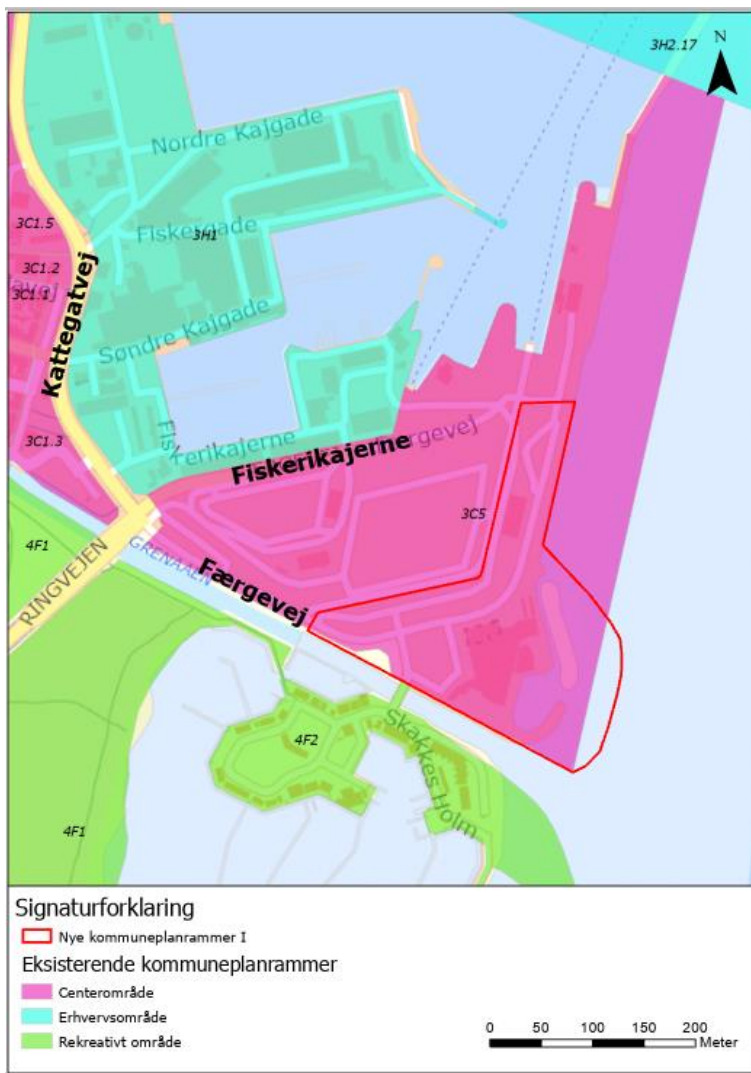


Plannummer	3H1
Plannavn	Mellemhavnen, Syd
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Grenaa
Max. Bygningshøjde [m]	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed, som af kommunalbestyrelsen skønnes at have driftsmæssig tilknytning til havnen, samt



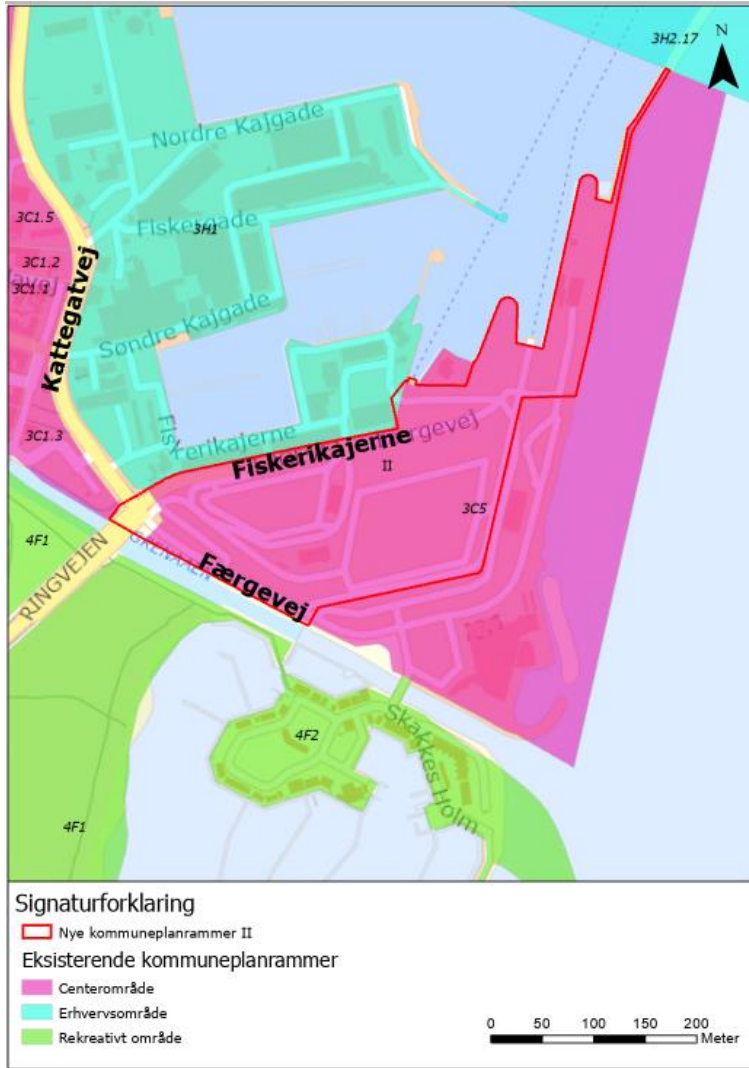
	bebyggelse til offentlige formål, turismæssige formål, restaurationsvirksomheder og lignende, som har naturlig tilknytning til området.
Trafik	Der skal fastlægges bestemmelser om parkeringspladser
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Miljøforhold	Udendørs støj fra den enkelte virksomhed må ikke overstige den vejledende grænseværdi, som er angivet under områdetype 2 i støjtabelen i de generelle rammer for lokalplaner

## 4. NYE KOMMUNEPLANRAMMER



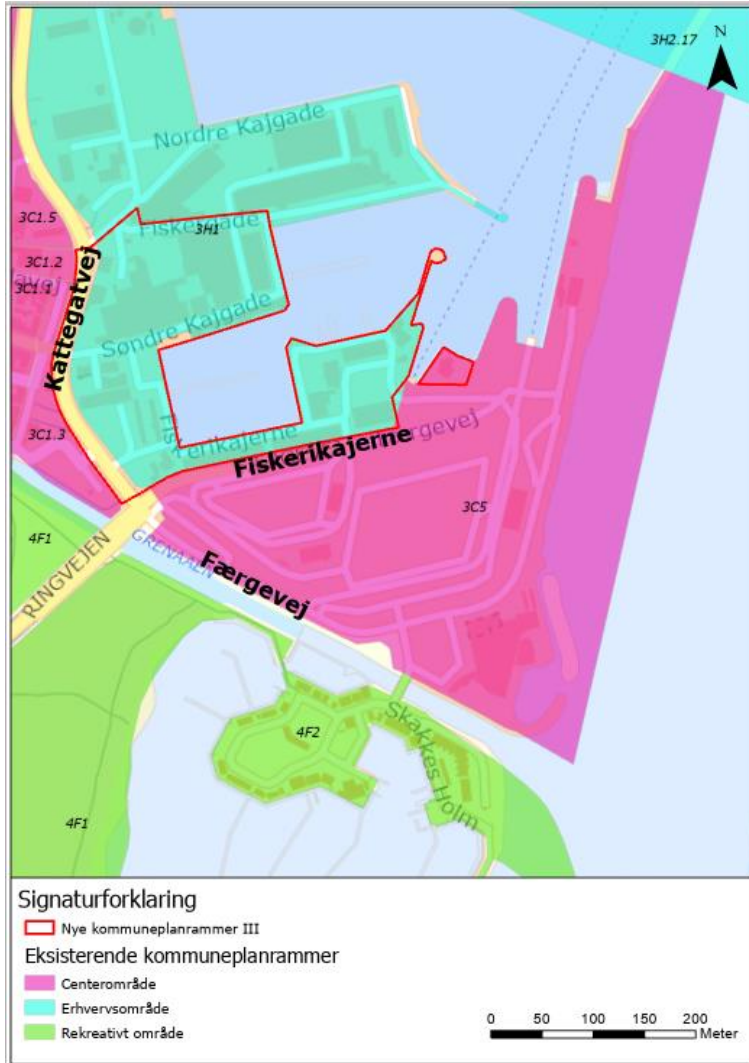
Plannummer	Delområde I
Plannavn	
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max bygningshøjde [m]	12 meter
Bebyggelsesprocent	
Max bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området må anvendes til offentlige formål herunder Kattegatcenter, turistinformation, kursusfaciliteter og andre formål som er relateret til Kattegatcentrets drift og

	<p>udvikling.</p> <p>Der må etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlæggene pga. deres primære formål. Der må ud over de eksisterende butiksarealer udlægges yderligere 300 m<sup>2</sup> til butiksformål.</p> <p>Den maksimale størrelse til udvalgsvarebutikker er 200 m<sup>2</sup>.</p>
Miljø	<p>Støjfølsom anvendelse af området til offentlige formål kan kun finde sted, når det påvises, at det ikke øver indflydelse på anvendelsen af færgehavnen som har et støjmæssigt råderum på 60 dB døgnet rundt inden for rammen.</p>
Trafik	
Nuværende zonestatus	Byzone



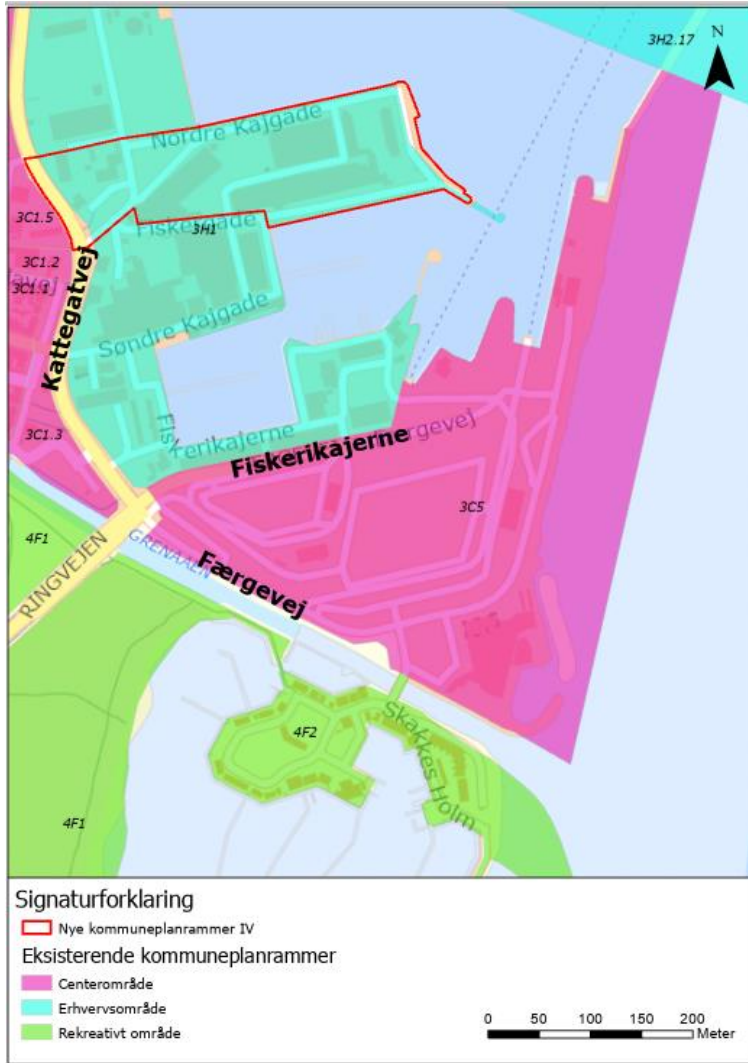
Plannummer	Delområde II
Plannavn	
Generelt anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max bygningshøjde [m]	20 meter
Bebyggelsesprocent	
Max bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området skal anvendes til aktiviteter forbundet med drift af færgerne herunder f.eks. opmarchareal, parkering, billetkontorer, venteopholdsrum, bygning til landstrømsforsyning med mere. Parkeringsarealerne uden for

	<p>opmarcharealerne kan anvendes af bilister med ærinde inden for havneområdet.</p> <p>Der må etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlæggene pga. deres primære formål. Der må ud over de eksisterende butiksarealer udlægges yderligere 500 m<sup>2</sup> til butiksformål.</p> <p>Den maksimale størrelse til udvalgsvarebutikker er 200 m<sup>2</sup>.</p>
Miljø	<p>Miljøklasse 1-2</p> <p>Nye virksomheder må ikke må give anledning til støj, der overstiger 60 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder.</p>
Trafik	
Zonestatus	Byzone og landzone



Plannummer	Delområde III
Plannavn	
Generelt anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max bygningshøjde [m]	20 meter
Bebyggelsesprocent af	
Max bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området må anvendes til kontorvirksomheder og virksomheder med let produktion inkl. erhvervsfiskeri, når disses aktiviteter på kajkanten har begrænset miljømæssig påvirkning.

	<p>Inden for delområdet må der desuden etableres restauranter og cafeer inkl. udeservering, gallerier, salg i forbindelse med arbejdende værksteder, museum, offentlige formål i form af forsamlingshus samt øvrige formål som understøtter turismen.</p> <p>Inden for delområdet må der etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper og butikker til udvalgsvarerhandel. Der må ikke etableres dagligvarer inden for rammen. Den maksimale butiksstørrelse for butikker til særligt pladskrævende varegrupper er 1.600 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 200 m<sup>2</sup>. Virksomheder kan etablere butikker på maksimalt 100 m<sup>2</sup> til salg af egne varer i tilknytning til produktionslokalerne.</p>
Miljø	<p>Miljøklasse 1-2</p> <p>Nye virksomheder må ikke må give anledning til støj, der overstiger 55 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder.</p>
Trafik	
Zonestatus	Byzone

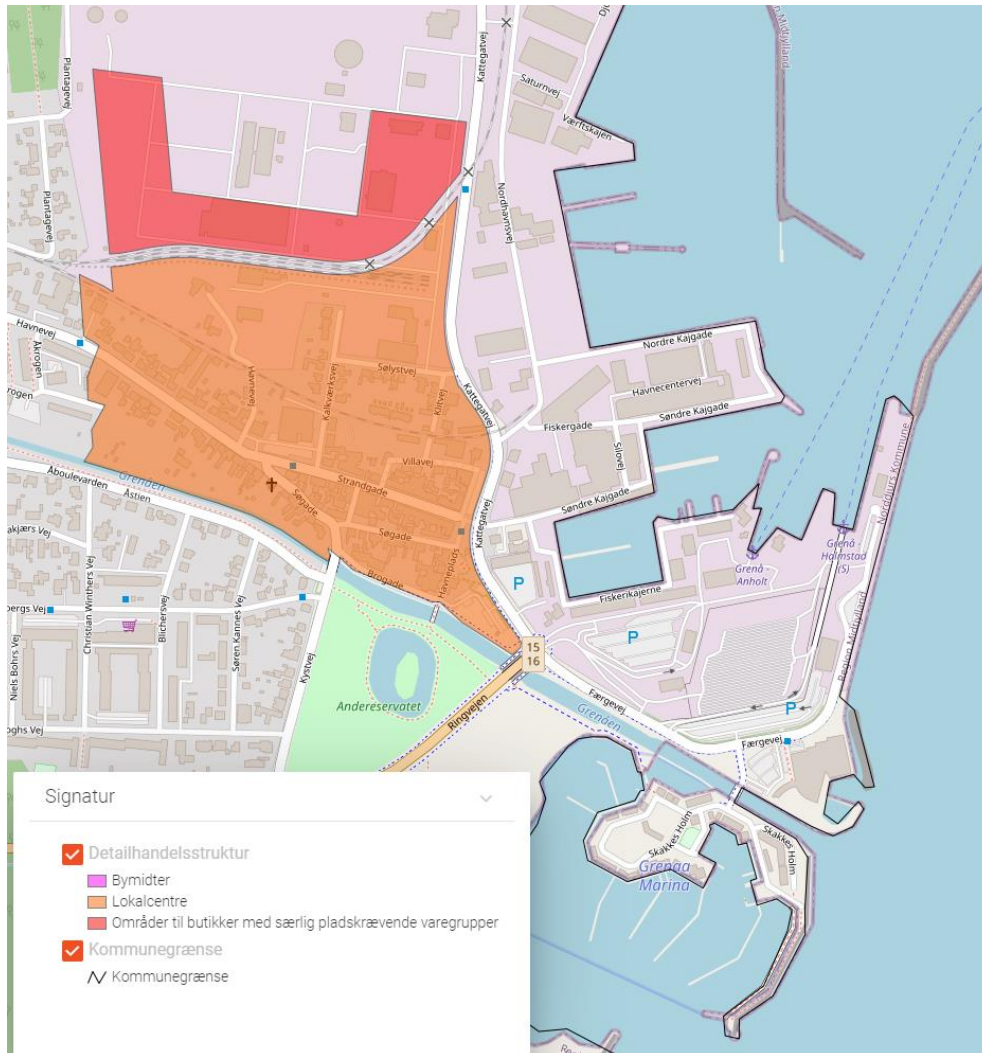


Plannummer	Delområde IV
Plannavn	
Generelt anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max bygningshøjde [m]	12 meter
Bebyggelsesprocent af	
Max bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der må etableres virksomheder med produktion af fødevarer, kontorvirksomheder, oplagsvirksomhed.
Miljø	Miljøklasse 1-3



	<p>Området er potentielt støjbelastet fra eksisterende virksomheder med en øvre støjgrænse inden for delområdet på op til 60 dB(A) virksomhedsstøj døgnet rundt. Nye funktioner i området skal indrettes, så de tåler dette støjniveau.</p> <p>Nye virksomheder må ikke må give anledning til støj, der overstiger 55 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder.</p>
Trafik	
Zonestatus	Byzone

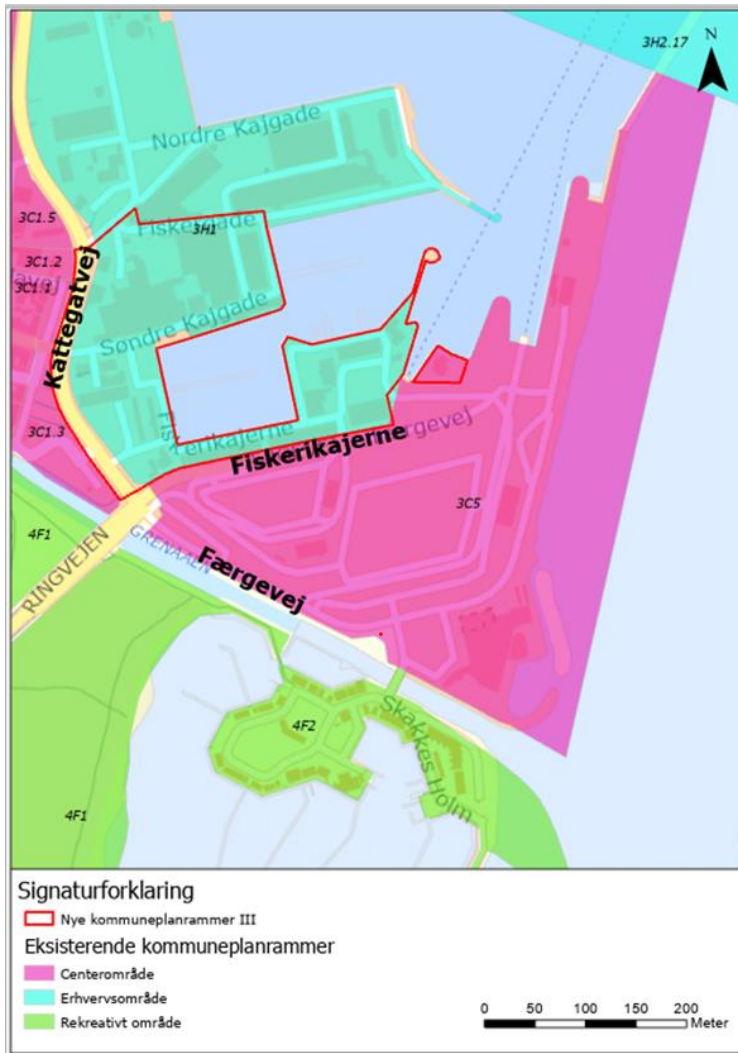
## 5. EKSISTERENDE RETNINGSLINJER DER AFLYSES



Figur 5-1 Udsnit af eksisterende detailhandelsstruktur. Bemærk at eksisterende ramme 3C5 (Kattegatcenteret og færgeterminalen) ikke er med. Der er tale om en redaktionel fejl, idet de i kommuneplanrammerne er udlagt som lokalcentre.

**Grenaa Havneby:** Grenaa Havneby udlægges til lokalcenter. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål i lokalcentret er 4.900 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker er 1.000 m<sup>2</sup>.

## 6. NYE RETNINGSLINJER



Figur 6-1 Forslag til ny afgrænsning af lokalcenteret vist med rød linje.

Grenaa Havneby udlægges til lokalcenter. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret er 3.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvare- og udvalgswarebutikker er 1000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for butikker til særligt pladskrævende varegrupper er 1.600 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse til udvalgswarebutikker er 200 m<sup>2</sup> og den maksimale butiksstørrelse for butikker til salg af egne produkter er 100 m<sup>2</sup>.