

Endelig vedtagelse af Lokalplan 100-707 for Grenaa Sydhavn og kommuneplantillæg 5

19/9963 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Grenaa Havn A/S ønsker med planlægningen at sikre den fremtidige udvikling af færgeaktiviteten mellem Sverige og Danmark, så der på sigt kan komme op til fem forbindelser. Driftsselskabet ønsker at udvikle de øvrige arealer til et levende, multifunktionelt havnemiljø. Med baggrund i Grenaa Havns ønsker er der udarbejdet vedlagte forslag til lokalplan 100-707.

Forslag til Lokalplan 100-707 for Grenaa Sydhavn og kommuneplantillæg 5 til kommuneplan 2021 har været i offentlig høring fra den 11. juni - 6. august 2021, og der skal nu tages stilling til endelig vedtagelse af forslaget.

Offentlig høring og indkomne høringssvar

I forbindelse med den offentlige høring indkom i alt ni høringssvar. Høringssvarene er vedlagt opsummeret og kommenteret, ligesom høringssvar i deres fulde længde er vedlagt.

Høringssvarene omhandler primært:

- a) Højden på et eventuelt kommende p-hus, som ifølge lokalplanen må opføres med en højde på op til 20 meter. Ejer af ejendom på Grenaa Marina ønsker muligheden reduceret til 10 meter af hensyn til udsigten fra Grenaa Marina.

Grenaa Havn A/S bemærker, at de gerne ser kravet om parkeringskapaciteten reduceret, men ønsker at fastholde lokalplanens udbygningsmuligheder.

Forvaltningen henviser til, at byggefeltet for parkeringshuset er placeret i umiddelbar tilknytning til andre byggefelter med mulighed for bebyggelse op til 20 meter, hvorfor det vurderes, at bygningshøjden vil være i overensstemmelse med den øvrige bygningshøjde på havnen.

Forvaltningen henviser desuden til bemærkninger nedenfor under punkt e), f) og g) vedrørende lokalplanens mulighed for et parkeringshus.

- b) Ønske fra virksomhedsejer om gratis parkering for virksomheder på havnen i et eventuelt kommende p-hus og mulighed for tagterrasse til eksempelvis kunststillinger samt bekymring om p-husets arkitektur.

Grenaa Havn A/S bemærker, at parkering forhandles i lejeaftaler.

Forvaltningen bemærker, at fri parkering ikke kan reguleres i lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser forhindrer ikke en eventuel kunststilling eller lignende i parkeringshuset. I lokalplanen er fastlagt bestemmelse for parkeringshusets udseende i punkt 7.2, herunder blandt andet, at parkeringshuset skal opføres med åbne facader, og at facader skal begrønnes.

- c) Ønske fra SF om at muliggøre udsyn fra Strandgade til Sydhavnsbassinet, at sikre areal til en platform til overgang over Kattegatvej, reservation af areal til letbanetracé samt areal til en kommende sluse.

Grenaa Havn A/S bemærker, at der er en tidligere politisk beslutning om ikke at forlænge letbanen til Grenaa havn, og Grenaa Havn A/S ønsker derfor ikke, at der reserveres arealer til et letbanetracé i den aktuelle lokalplan. Grenaa Havn A/S har ingen indvendinger imod, at der i lokalplanen tages højde for en sluse, hvis viden om sluseanlægget er tilstrækkeligt præcist til, at det kan indarbejdes uden forsinkelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

Forvaltningen bemærker, at udsyn fra Strandgade til Sydhavnsbassinet er sikret svarende til Sdr. Kajgades udstrækning. Såfremt der skal skabes yderligere udsyn, vil det betyde en indskrænkning af lokalplanens byggefelt G. Forvaltningen anbefaler, at fastholde byggefeltets udstrækning for at underbygge det eksisterende, velafgrænsede og dermed intime miljø omkring Sydhavnsbassinet. Forvaltningen bemærker desuden, at en lokalplan ikke kan fastlægge bestemmelser for anlæg udenfor planens afgrænsning, hvorfor der ikke kan sikres areal til en overgang over Kattegatvej. Forvaltningen bemærker derudover, at en reservation til letbaneareal indenfor lokalplanens afgrænsning vil kræve en fornyet politisk beslutning. Forvaltningen

bemærker endvidere, at en arealreservering til et sluseanlæg ikke på nuværende tidspunkt kan indarbejdes i lokalplanen, idet en placering og udformning ikke er besluttet. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er imidlertid ikke en hindring for etablering af et sluseanlæg.

Forvaltningen henviser til, at i det igangværende projekt "Næse for vand" vil der blive arbejdet nærmere med bud på konkrete og realiserbare klimatilpasningsløsninger. Heri kan eventuelt indgå sluse og p-hus som en del af løsningsmodellerne.

Som sikring mod stigende å- og havvand på Grenaa Sydhavn, muliggøres med lokalplanen en sikringslinje omkring de udsatte områder på havnen. Sikringslinjen er en sammenhængende linje, som hindrer eller begrænser vandets indtrængen indtil kote 3,0. Den endelige sikringslinjes udformning er ikke fastlagt, men kan variere med forskellige udformninger. En sikringslinje kan bestå af mange forskellige elementer; delstrækninger kan være designet som rekreativ anvendelse med siddemøbler eller skaterbane. Dele kan bestå af faste mure. Facader kan være en del af sikringslinjen, når de er vandtætte og kan modstå vandtrykket.

d) Ønske fra privat person om mulighed for etablering af et havnebad.

Grenaa Havn A/S bemærker, at havnen ikke har et ønske om etablering af et havnebad i Sydhavnen.

Forvaltningen bemærker, at en lokalplan ikke kan fastlægge bestemmelser for anlæg udenfor planens afgrænsning, hvorfor der ikke kan sikres areal til havnebad.

- e) Bekymring fra Grenaa-Anholt Færgefart, som ikke ønsker p-hus placeret i deres forretningsområde, hvor det kan risikere at påvirke selskabets drift med den øgede trafik af køretøjer og gående. Grenaa-Anholt Færgefart ønsker et p-hus placeret udenfor havnens driftsområder.
- f) Bekymring fra Stena Line i forhold til placering af p-hus, som i stedet ønskes placeret udenfor området for ikke at hindre udvikling af færgeområdet.
- g) Bekymring fra Stena Line i forhold til udvidelsen med detailhandel og restauranter med risikoen for, at flere kommer i konflikt med trafikken til og fra færgen, og der sker uheld.

- h) Bekymring fra Stena Line i forhold til støj. Det er vigtigt, at selskabets drift ikke begrænses eller får skærpede støjkrav .

Grenaa Havn A/S bemærker, at der allerede i dag er skiltning, fortov, lysreguleringer og fodgængerovergange fra parkeringsarealer til Grenaa Sydhavn, som sikrer adskillelsen af bløde trafikanter og tung trafik.

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen ikke hindrer, at der etableres yderligere trafiksikkerhedsmæssige tiltag, såfremt det viser sig nødvendigt. Forvaltningen bemærker desuden, at lokalplanen giver mulighed for en fremtidig udvikling på havnen, men ingen eksisterende lovlige anvendelser vil blive forhindret af lokalplanen. Den ønskede udvikling omfatter muligheden for etablering af caféer, specialbutikker, overnatningsmuligheder mv og dermed flere besøgende.

Lokalplanen vil øge byggemulighederne på havnen og afledt heraf kan der blive et øget parkeringsbehov. Set i det perspektiv vurderes det hensigtsmæssigt, at parkeringshusets placering, størrelse og højde fastholdes. Alternativt kan der afviges fra de vejledende parkeringskrav, og dermed lade muligheden for et parkeringshus udgå. Dette med henvisning til vedlagte notat, som redegør for eksisterende overkapacitet udenfor højsæson, de begrænsede muligheder for parkering på terræn indenfor lokalplanområdet, områdets karakter, dobbeltudnyttelse af parkeringspladser samt ”dobbeltshoppereffekt”.

Det vurderes fagligt, at det vil være en væsentlig ændring at lade parkeringshuset udgå af lokalplanen, som i henhold til Planloven vil afføde en supplerende høring. Dette med henvisning til den mulige øgede parkeringsbelastning i områderne omkring Strandgade og Havnevej. Lokalplanen vil således først kunne behandles endeligt efter den supplerende høring.

Forvaltningen bemærker, at der er udarbejdet en vurdering af støjen, hvori det konkluderes, at støj fra den aktuelle færgedrift og fra en udvidet færgedrift med flere afgang ikke vil være i konflikt med lokalplanens arealanvendelse.

Tidsplan:

3. maj 2021	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan
11. maj 2021	Økonomiudvalget - behandling af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan
18. maj 2021	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan
Juni-august 2021	Offentlighedsperiode i 8 uger
10. oktober 2022	Miljø- og teknikudvalget – behandling til endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan
8. november 2022	Økonomiudvalget – behandling til endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan
15. november 2022	Kommunalbestyrelsen - endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan
December 2022	4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Plan- og udviklingsstrategi, Kommuneplan 2021, Turismestrategi samt klimatilpasningsprojektet ”Næse for vand” for bæredygtig udvikling og klimasikring af Grenaa by og havn. Projektet ”Næse for vand” udarbejdes i et partnerskab mellem AquaDjurs, Grenaa Havn A/S og Norrdjurs Kommune.

Der er desuden sammenhæng til Miljø- og Teknikudvalgets behandling af sag den 25. april om parkeringsmuligheder på Sydhavnen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg og Miljø indstiller, at

1. lokalplan 100-707 for Grenaa Sydhavn og kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt uden ændringer

2. alternativt om mulighed for etablering af parkeringshus udgår af lokalplanen og lokalplanforslaget sendes i en supplerende høring.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 10-10-2022

Ad. 1. Et flertal (Jens Meilvang (I), Niels Basballe (A), Niels Ole Birk (V) og Niels Skov Pedersen (C)) tiltrådte indstillingen.

Aleksander Myrhøj (F) stillede forslag om, at der indarbejdes reservation af areal til letbanetracé.

Bilag:

1 - 3239517	Åben	Grenaa Havn Notat kommentering af høringssvar	(25009/22)	(H)
2 - 3239530	Åben	Samlede høringssvar til LP 100-707 Grenaa Sydhavn	(25017/22)	(H)
3 - 3244890	Åben	Lokalplan 100-707 Grenaa Sydhavn	(29601/22)	(H)
4 - 3244891	Åben	Tillæg 5 til Kommuneplan 2021	(29602/22)	(H)
5 - 3287564	Åben	Notat - Parkering på sydhavnen	(66509/22)	(H)