

Forslag til tillæg 1 til kommuneplan 2021 om erhvervsområder

21/4082 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 15. december 2020, at planlægning for erhvervsområder i Norddjurs Kommune skulle revideres med et tematillæg til kommuneplan 2021. Arbejdet med tematillægget blev igangsat i Kommunalbestyrelsen den 18. maj 2021.

Baggrund og proces

Formålet med tilvejebringelse af tematillægget er at kvalificere allerede udlagte erhvervsområder og muliggøre nye erhvervsområder for at kunne tilbyde et mere nuanceret udbud af erhvervsarealer.

I forbindelse med igangsætningen blev det besluttet, at tillægget skulle fokusere fortrinsvis på erhvervsområder i Grenaa og Auning, men med mulighed for at arbejde med erhvervsområder i de mindre byer, hvor der var konkret interesse i udvikling eller ændringer i den nuværende planlægning.

For-offentlighedsfasen for kommuneplantillægget blev afholdt fra den 5. oktober til den 2. november 2021. I processen er der lagt vægt på inddragelse af erhvervslivet, og i forbindelse med for-offentlighedsfasen blev der afholdt to offentlige møder i september og oktober i Grenaa og Allingåbro, hvor fokus var på henholdsvis den østlige og den vestlige del af kommunen. Norddjurs Kommune modtog tre høringssvar under for-offentlighedsfasen, samt ét høringssvar forud for for-offentlighedsfasen i forbindelse med møderne med erhvervslivet. Høringssvarene samt forvaltningens bemærkninger er vedlagt.

Høringssvarene berører følgende emner:

- Nye arealer til erhverv i Ørum

- Planlægning for detailhandel i Grenaa, herunder muligheden for en større dagligvarebutik i rammeområde 4E1 langs Aarhusvej, samt et ønske om en ændring af lokalplan 132 for Rugvænget for at muliggøre større udvalgsvarerbutikker i området
- Opmærksomhed på kirkens interesser i planlægning.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget blev der endvidere afholdt to møder med deltagere fra erhvervsforeninger i Norddjurs Kommune. Møderne blev afholdt i januar og marts 2022, og igen var fokus på henholdsvis den østlige og den vestlige del af kommunen. Til møderne blev udkastet til tematillægget og de planmæssige dilemmaer drøftet.

Forslag til tematillæg

Forslaget indeholder nye målsætninger, nye overordnede retningslinjer for erhvervsområder, en udvidet redegørelse, samt nye og ændrede rammer for lokalplanlægningen. Fokus er hovedsageligt på Grenaa og Auning, men Allingåbro, Ørsted, Fausing, Ørum og Nørager er også berørte. Forslaget er vedlagt.

Målsætninger

De politiske målsætninger for planlægning for erhvervsområder er revideret for at fremhæve bybånd øst og vest samt vigtigheden af infrastrukturen. Der er også tilføjet specifikke målsætninger om nye lokalplaner for udlagte områder i Nørager og Ørsted samt en målsætning om at arbejde for at kunne udlægge nye erhvervsområder ved Fausing på længere sigt.

Retningslinjer

Retningslinjerne er også revideret for at afspejle bybåndene, herunder forskellen mellem bybånd øst og vest (med Grenaa og Auning) og bybånd midt og syd (med mindre byer og landsbyer). Der er også tilføjet flere retningslinjer, der afspejler muligheder for erhverv i landzone og boligområder, samt en retningslinje om at der ikke må etableres nye boliger i erhvervsområder.

Redegørelse

Redegørelsen for erhvervsområder er udvidet og er i højere grad formidlet til virksomheder, borgere og andre, blandt andet igennem en mere forklarende tekst af gældende regler. Redegørelsen er bygget op omkring de enkelte byer i bybånd øst og vest, samt øvrige byer, hvor der var konkrete

henvendelser under processen. Derudover er der tilføjet afsnit om boliger i erhvervsområder og erhverv i landzone.

Tillægget indeholder en redegørelse for byvækst jf. planlovens §11a. Redegørelsen viser, at der er en større restrummelighed i de udlagte erhvervsområder i Norddjurs Kommune. Bolig- og Planstyrelsen vil som tilsynsmyndighed kunne stille krav om, at der tages allerede udlagte men ikke udnyttede erhvervsarealer ud af planlægningen med henvisning til restrummeligheden.

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 virksomheder i tilknytning til Grenaa havn med behov for store oplag eksempelvis i forbindelse med anlæg af havvindmølleparker i Kattegat og Power-to-X.

Perspektivområder

'Perspektivområder' eller områder til fremtidig eller potentiel byzone er også udlagt i tematillægget, og viser de områder, som Kommunalbestyrelsen påtænker at inddrage til byzone i fremtiden, når behovet opstår.

I forslaget er udlagt et nyt perspektivområde ved Fausing. Som det fremgår af tema-tillægget forudsætter udlæg af et egentligt rammeområde til erhverv ved Fausing en længere planlægningsproces. Området ved Fausing er således i tillægget udlagt som et perspektivområde for at synliggøre intentionen og målsætningen om den fremtidige udvikling.

Rammerne for lokalplanlægning

I forslaget er der udlagt fire nye rammeområder til erhverv:

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

Der er foretaget ændringer i eksisterende rammer i en række områder, blandt andet for at:

- Muliggøre anvendelsen af et område i Ørsted til tungere industri
- Fjerne muligheden for at opføre eller indrette nye boliger i erhvervsområder i de fleste områder i Grenaa og Auning
- Forenkle rammebestemmelserne i en række erhvervsområder.

De berørte lodsejere har forud for nærværende sag modtaget brev med orientering om, at deres areal indgår i forslag til tematillæg.

Vejledende tidsplan

3. maj 2021	Miljø- og Teknikudvalget - igangsættelse af planlægning
11. maj 2021	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægningen
18. maj 2021	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægning
September - oktober 2021	For-offentlighedsfasen i 4 uger, inkl. to offentlige møder i Grenaa og Auning
November 2021 - maj 2022	Behandling af høringssvar og udarbejdelse af forslaget, inkl. to følgegruppemøder
12. september 2022	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag
4. oktober 2022	Økonomiudvalget - behandling af forslag
11. oktober 2022	Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag
November - december 2022	Høring i 8 uger
Januar 2023	Behandling af høringssvar og udarbejdelse af det endelige kommuneplantillæg
Februar - marts 2023	Behandling for endelig vedtagelse i MTU, ØK og KB
April 2023	Offentliggørelse og 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og Miljø indstiller, at forslaget til tillæg 1 til kommuneplan 2021 godkendes og offentliggøres i 8 uger.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 12-09-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3308530	Åben	Høringssvar foroffentlighed samlet	(83934/22)	(H)
2 - 3317763	Åben	Forvaltningens bemærkninger til høringssvar	(92102/22)	(H)
3 - 3351403	Åben	Forslag til erhvervstillæg	(119250/22)	(H)