

Endelig vedtagelse af Lokalplan 110-707 for nyt lokalcenter ved Århusvej i Grenaa

21/1554 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan nr. 110-707 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. juni 2022 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 24. juni til den 5. august 2022.

Der skal tages stilling til endelig vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen medtager samtlige matrikler inden for det udlagte areal til lokalcenter i kommuneplanen 2021. Lokalplanen kommer således til at omfatte matr.nr. 117, 120, 121 og 136a samt dele af matr.nr. 122, 135a og 135b Grenaa Markjorder. Arealet er beliggende i byzone og har et samlet areal på 1,9 ha. Forslag til lokalplanen er vedlagt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer anvendelsen til dagligvarebutikker, udvalgvarebutikker, publikumsorienteret serviceerhverv, én dobbeltvaskehal og ét tankanlæg. Der er også bestemmelser om bebyggelsernes omfang, højder, etageantal og facadematerialer samt skiltning og parkering.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i lokalplanområdet må maksimalt være 3.000 m². Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m² inkl. personalefaciliteter, og den enkelte udvalgvarebutik må maksimalt være 1.000 m² inkl. personalefaciliteter.

Trafikhåndtering

Lokalplanen medfører ændringer af vejanlægget på Århusvej, som skal sikre, at trafikken til og fra lokalcentret kan afvikles på en hensigtsmæssig måde uden at forringe fremkommeligheden på Århusvej. Ændringerne indebærer flytning af den eksisterende vejadgang ved McDonalds og forlængelse af venstresvingsbanen, samt anlæg af en ny venstresvingsbane til en ny nordlig

vejadgang til lokalcentret. Endvidere etableres to krydsningsheller af hensyn til at sikre den krydsende fodgængertrafik. Se vedlagte kort.

Selve lokalplanområdet udformes med vej- og gangarealer, som skal sikre en hensigtsmæssig håndtering af vareindleveringen, biltrafikken og den bløde trafik internt i området.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planloven giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen. I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af:

1. Flytning af eksisterende vejadgang fra Århusvej til McDonalds og forlængelse af venstresvingsbanen mod nord for at sikre ekstra opmarchplads ved venstresving, så den gennemkørende trafik ikke oplever øget ventetid. Den forlængede svingbane afsluttes med et nyt krydsningspunkt på Århusvej til fodgængere til McDonalds.
2. Etablering af ny venstresvingsbane til ny vejadgang til centerområdet fra Århusvej. Den nødvendige plads til venstresvingsbanen tilvejebringes ved inddragelse af skillerabatterne i begge vejsider på Århusvej til kørebaneareal. Mellem den nye venstresvingsbane og den eksisterende svingbane ved Fuglevænget etableres et nyt krydsningspunkt på Århusvej til fodgængere, der skal på tværs af Århusvej til det ny centerområde.

Udbygningsaftalen er vedlagt.

Høringssvar og forslag til ændringer

I forbindelse med offentlighedsfasen er der indkommet nedenstående bemærkninger.

Bemærkningerne vedrører primært adgangs- og adresseændring fra Møllevangen til Århusvej, og vedligeholdelsespligt af den private fællesvej Møllevangen. Disse vejforhold ligger uden for lokalplanområdet, og kan ikke reguleres med denne lokalplan. Derudover har Vejdirektoratet anbefalet, at skiltepylonen mod Ringvejen placeres udenfor vejbyggelinje.

De indkomne bemærkninger er behandlet i vedlagte notat. Forvaltningen anbefaler, at høringssvarene giver anledning til følgende ændringer:

Forvaltningens faglige vurdering er, at det er mest hensigtsmæssigt at videreføre placeringen af den eksisterende pylon i lokalplan 110, da det ellers vil give mulighed for to pyloner mod Århusvej, indtil den nuværende pylon skal udskiftes. Efter dialog med Vejdirektoratet foreslås følgende rettelser til lokalplanens §8.1:

”..Udskiftning af eksisterende pylon* med ændrede dimensioner forudsætter en godkendelse fra Vejdirektoratet.” Det tilføjes som note: *Pylonen er lovlig opført med tilladelse fra daværende vejmyndighed.

Det betyder, at den eksisterende pylon ved Århusvej videreføres i lokalplanen, men hvis den skal udskiftes med andre dimensioner, skal Vejdirektoratet godkende denne.

På Miljø- og Teknikudvalgets behandling af forslag til lokalplan den 23. maj 2022 stillede et udvalgsmedlem desuden ændringsforslaget; at den sydlige vejadgang lukkes og kun den nordlige indkørsel til området bibeholdes. Ændringsforslaget blev offentliggjort med forslaget til lokalplanen. Der kom ingen bemærkninger til dette ændringsforslag.

Udover nævnte forslag til ændringer kan der forekomme redaktionelle ændringer, som vil blive indarbejdet efter Kommunalbestyrelsens behandling.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Norddjurs Kommune, da grundejeren finansierer ændring af vejanlæg ifølge udbygningsaftalen.

Indstilling

Byg og Miljø indstiller, at Lokalplan 110-707 og udbygningsaftale vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 14-11-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 -	Åben	Lokalplanforslag 110-707 Lokalcenter ved Århusvej i Grenaa	(71521/22)	(H)
3293208				
2 -	Åben	Udbygningsaftale ny Rema Aarhusvej 06.05.2022	(130604/22)	(H)
3364444				
3 -	Åben	Gennemgang og behandling af høringssvar	(130586/22)	(H)
3364426				