

Notat

Dato: 20.01.2025

Lokalplan 121-707 Erhvervsområde ved Energivej i Auning

Norddjurs Kommune har modtaget ansøgning om at opføre bebyggelse indenfor området markeret med rødt på vedhæftede bilag, "Areal Djurs Consult".

Virksomheden udfører projektering, brandrådgivning, LCA beregninger, DGNB mærkning, parametrisk design, lydtekniske beregninger, Dagslyseftervisning, CFD-eftervisning samt energimærker og trykprøver på såvel kompliceret erhvervs- flerfamilie -og boligbyggeri for private og offentlige bygherrer og ønsker at opføre sit firmadomicil på viste areal.

- Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om opførelsen af et nyt virksomhedsdomicil (Djurs Consult) på en ejendom, der er omfattet af lokalplan 121-707 Erhvervsområde ved Energivej i Auning (Scanpan)
- Den ønskede placering af virksomhedsdomicilet indebærer, at der vil skulle dispenseres fra lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer, idet byggeriet ønskes placeret på et areal, der er udlagt til et friareal i form af et grønt bælte mv.
- Norddjurs Kommune har været i en forhåndsdialog med virksomheden, og det har hidtil været forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ville kunne dispenseres. Dette med baggrund i, at der som udgangspunkt kan dispenseres fra bestemmelser i lokalplaner, så længe der ikke er tale om formåls- og anvendelsesbestemmelser. I denne vurdering indgik, at etablering af en virksomhed det pågældende sted ikke ville stride mod formåls- og anvendelsesbestemmelserne, og dermed planens principper (som ikke er muligt).
- Imidlertid er området indtegnet som muligt friareal på planens bilag 2. Derfor har forvaltningen fået lavet en konkret juridisk vurdering af, om dette forhold indebærer, at udlægget til fælles friareal er en del af planens principper, som der ikke kan dispenseres fra, uanset at dette ikke er fastlagt i formåls- og/eller anvendelsesbestemmelsen.

Codex vurderer på baggrund af praksis i planklagenævnet, at en dispensation (fra Lokalplanens § 9, stk. 2 og stk. 3,) til placeringen af virksomhedsdomicilet vil være i strid med planens principper.

§9, stk. 2:

"for at sikre en præsenteabel facade mod Østergade/Hovedvejen og Energivej udlægges et grønt bælte med græs og enkeltstående træer. Det grønne bælte udlægges indenfor vejbyggelinjen. Bæltet med træer plantes som allé og træerne skal derfor plantes med samme afstand til vejen. Der skal være 15 meter mellem træerne, dette skal dog tilpasses vejadgang."

§9, stk. 3:

"Øvrige friarealer etableres, som vist på kortbilag 2. Friarealerne skal beplantes med græsser og forskellige arter af træer og buske. Græsarealer kan henligge som naturgræs, blomstereng eller som plejede grønne arealer. Der kan indgå frugttræer- og buske i beplantningen."

- Codex henviser til, at principperne også omfatter den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Dispensation kan således som hovedregel ikke meddeles til indgreb i grønne områder og fælles friarealer. Hvis et areal er udlagt til fælles friareal, kan der ikke dispenseres til udstykning til parceller til bebyggelse, således at fællesarealet derved indskrænkes.
- Planklagenævnet har en restriktiv praksis på området.