

Endelig vedtagelse af lokalplan 102-707 for det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus

21/1718 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget besluttede den 28. september 2020 at nedlægge forbud mod nedrivningen af kapellet på Sygehusvej 14 i Grenaa efter Planlovens §14 og starte igangsætningen af en lokalplan, der skal bevare kapellet.

Forslaget har været i offentlig høring i 8 uger, samt i partshøring i to uger. Der er indkommet vedlagte høringssvar fra Region Midtjylland.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 800 m² og er en del af matr.nr. 3d, Grenaa Markjorder. Området afgrænses mod nord og vest af eksisterende boliger på Kløvervang og Gyvelbakken og mod syd og øst af det eksisterende Grenaa Sundhedshus på Sygehusvej. Arealet ligger i byzone.

Det er formålet med lokalplanen at bevare og omdanne det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus med respekt for kapellets historie og eksisterende arkitektur og byggeskik.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, hvor der i delområde I, må opføres og indrettes bebyggelse til offentlige formål, kontor og serviceerhverv, eller anvendelse som efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering finder, at denne anvendelse er forenelig med den øvrige anvendelse i området.

Lokalplanen fastlægger, at kapellet ikke må nedrives, og at ombygning af og tilbygning til kapellet skal ske i respekt for kapellets arkitektur og omgivelser jf. lokalplanens bestemmelser i §7. Delområde II må kun anvendes til for-areal og må ikke bebygges. Dette for at sikre indkig til kapellets karakteristiske hovedindgang. Lokalplanen er vedlagt med forslag til ændringer jævnfør sagsfremstillingen.

Høringssvar og forslag til ændringer samt partshøring

Forslaget har været i offentlig høring i 8 uger, og der er indkommet et høringssvar fra Region Midtjylland. Høringssvaret omhandler:

- Bekymring over at kapellets tidligere funktion ikke respekteres i fremtiden.
- Regionen har rent juridisk ikke hjemmel til at bruge midler på bygningen, som regionen ikke har brug for til at drive sundhedsvæsen. En bevarende lokalplan kan derfor få den påvirkning, at bygningen kommer til at stå og forfalde.
- Det er regionens opfattelse at en anvendelse af kapel-området til parkering, herunder handicapparkering, ville være den optimale løsning, da de sundhedsprofessionelle lejere og brugerne i Grenaa Sundhedshus efterspørger tætbeliggende p-pladser.
- Arealet vest for lokalplanområdet er en del af regionens matrikel, og regionen mener, at området vil blive afskåret fra udnyttelse, hvilket de ligeledes finder uheldigt.
- Regionen håber, at kommunen vil genoverveje beslutningen om at vedtage den bevarende lokalplan for Kapellet. Regionen mener, at de vil få svært ved at følge op på intentionerne i planen - ikke mindst økonomisk. Hvis det ikke bliver muligt at nedrive bygningen, ser regionen frem til at modtage et købstilbud fra Norddjurs Kommune, så kommunen kan tage bygningen i anvendelsen til de af kommunen forslåede formål.

Forvaltningen har fået udarbejdet vedlagte juridiske notat, som redegør for de eventuelle økonomiske konsekvenser ved vedtagelse af nærværende lokalplan. I den forbindelse har ekstern jurist gjort forvaltningen opmærksom på, at der bør ske ændring af lokalplanens ordlyd, hvad angår anvendelsesbestemmelsen, ligesom det ikke er tilstrækkeligt, at det alene fremgår af lokalplanen at kapellet skal bevares, men at det bør fremgå af lokalplanen, at kapellet ikke må nedrives.

På den baggrund, har forvaltningen sendt de mulige ændringer i en partshøring ved regionen i to uger. I forbindelse med parthøringen har Region Midtjylland fremsendt endnu et høringssvar, hvori de henviser til tidligere bemærkninger, samt at justeringerne af lokalplanteksten ikke imødekommer regionens tidligere høringssvar. Men at den foreslåede formulering omkring forbud mod nedrivning er en skærpelse af lokalplanens bevaringsformål. Høringssvaret er vedlagt.

Forvaltningen anbefaler med baggrund i ovenstående, at § 3.2 ændres fra: ”Der må kun opføres og indrettes bebyggelse med anvendelse, der efter Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering kan

etableres med respekt for kapellets arkitektur og omgivelser, såsom område til offentlige formål, kontor og serviceerhverv” til ”Der må opføres og indrettes bebyggelse til offentlige formål, kontor og serviceerhverv, eller anvendelse som efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering finder, at denne anvendelse er forenelig med den øvrige anvendelse i området”.

Forvaltningen anbefaler desuden at nedenstående bestemmelse om nedrivning indskrives i lokalplanen: ”Den bevaringsværdige bygning må ikke nedrives uden Norddjurs Kommunens tilladelse”.

Tidsplan

30. august 2021	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag til lokalplan
7. september 2021	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan
14. september 2021	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til lokalplan
24. september 2021 - 19. november 2021	8 ugers offentlig høring
14. januar 2022 - 28. januar 2022	2 ugers partshøring
25. April 2022	Miljø- og teknikudvalget - behandling af lokalplan
17. maj 2022	Økonomiudvalget - behandling af lokalplan
24. maj 2022	Kommunalbestyrelsen - endelig vedtagelse af lokalplan
Juni 2022	Offentliggørelse og 4 ugers klagefrist

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng og overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

I det tilfælde at det er fastlagt med en lokalplan, at en bygning skal bevares og ejer søger om tilladelse til nedrivning og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten gælder dog kun i de tilfælde, hvor der opstår et

væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Der er ved ekstern jurist udarbejdet vedlagte notat, som redegør for mulige scenarier for en eventuel overtagelsespligt. Med baggrund i det juridiske notat vurderer forvaltningen, at der kun er en meget lille risiko for, at Norddjurs Kommune skal overtage ejendommen.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at lokalplan 102-707 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 25-04-2022

Aleksander Myrhøj (I) og Niels Basballe (A) tiltrådte indstillingen.

Jens Meilvang (I) og Niels Ole Birk (V) stemte imod indstillingen og ønsker ikke, at der laves en bevarende lokalplan.

Niels Skov Pedersen (C) tog forbehold.

Bilag:

1 -	Åben	Lokalplan 102-707 - Kapel ved Grenaa Sundhedscenter	(26838/22)	(H)
3241624				
2 -	Åben	Høringssvar fra Region Midtjylland	(162054/21)	(H)
3194950				
3 -	Åben	Supplerende høring - Forslag til lokalplan 102	(8471/22)	(V)
3220059				
4 -	Åben	Supplerende høringssvar fra Region Midtjylland	(18333/22)	(V)
3231421				
5 -	Åben	Notat ekstern jurist 13.12.2021 - spørgsmål om overtagelsespligt	(26839/22)	(H)
3241625				