

Igangsætning af planlægning for del af erhvervsområdet Hesselvang

18/6235 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til etablering af varehuset Biltema på Hesselvang ved Grenaa. I den konkrete sagsbehandling vurderer forvaltningen, at der skal dispenseres for flere forhold, men et forhold kan der ikke dispenseres fra i den gældende lokalplan 087-707. Dette gælder Biltemas ønske om at bygge på tværs af vejen, da denne ligger i delområde II.

Der skal således laves et tillæg til den gældende lokalplan, før der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte. Forvaltningen og Biltema har været i dialog om projektets mulige indpasning i den gældende lokalplan, og der er enighed om, at løsningen vil være et nyt lokalplantillæg.

Der skal tages stilling til, om ovenstående planlægning skal igangsættes.

Baggrund

Norddjurs Kommune har primo 2025 solgt den ubebyggede matrikel nr. 1rh i erhvervsområdet ved Hesselvang til Biltema Real Estate Denmark A/S. Biltema har desuden indgået aftale om køb af en tilstødende ubebygget matrikel med en privat ejer for sammenlægning af de to grunde til én samlet grund.

Norddjurs Kommune har ultimo marts 2025 modtaget ansøgning fra Biltema om byggetilladelse til etablering af et varehus til udvalgsvarer mv. på de ubebyggede matrikler 1rh og 1rg ved Hesselvang, herunder ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om antal parkeringspladser, krav om placering af byggeri parallelt med Århusvej samt terrænregulering. Vedlagt er ansøgning om byggetilladelse, oversigtskort og situationsplan.

I løbet af sagsbehandlingen af byggeansøgningen vurderer forvaltningen, at den ansøgte placering af byggeriet hen over delområde II i den gældende lokalplan er i strid med planens principper, hvor

en dispensation som altovervejende hovedregel ikke er mulig. Ved konstatering af dette, har forvaltningen fået udarbejdet en juridisk vurdering ved Codex Advokater, der opsummerer følgende:

- ”Jeg vurderer ikke, at Norddjurs Kommune har hjemmel til at meddele dispensation fra lokalplan 087-707 til, at vejarealer mv. inden for delområde II kan anvendes til byggefelt eller andre af de erhvervsformål, som er tilladte inden for delområde I.
- Der vil være tale om dispensation fra en anvendelsesbestemmelse, som udgør et princip i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1, hvor dispensation som altovervejende hovedregel ikke er mulig.
- Jeg finder ikke, at der er grundlag for undtagelsesvist at fravige dette udgangspunkt, da den ønskede anvendelse til erhvervsformål ikke er en anvendelse, som ligger tæt på den anvendelse til fællesområde i form af vej, beplantning og grønt område, som er umiddelbart tilladt i delområde II.
- En tilladelse til anvendelse af det omhandlede vejareal og vendesløjfe til erhvervsbyggeri, vil således efter min vurdering nødvendiggøre, at der udarbejdes en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.”

Notat med den juridiske vurdering i sin fulde længde er vedlagt.

Biltema har tilkendegivet, at de er indforstået med vurderingen, og ønsker også at der udarbejdes en lokalplan, som muliggør det ønskede projekt.

Gældende planlægning og andre forhold

Det ansøgte projekt ligger indenfor Lokalplan 087-707 - Erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa. Jf. ovenfor skal der tilvejebringes en ny lokalplan. Den gældende lokalplan er vedlagt.

Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens forventede indhold

Det afklares i den videre proces om planlægningen skal have form af et tillæg til den gældende lokalplan eller en mindre lokalplan for det aktuelle område.

Lokalplanen skal give mulighed for etablering af det ansøgte varehus til udvalgsvarer mv, som også er muligt i henhold til anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan.

Lokalplanens hovedsigte er at tilrette delområdegrænserne i gældende lokalplan, så at den ansøgte placering af varehuset muliggøres. Derudover vil den nye lokalplan justere bestemmelser i den gældende lokalplan, så de ansøgte dispensationer jf. ovenfor, kan undlades.

Vejledende tidsplan

25. august 2025	Miljø- og teknikudvalget - Igangsætning af planlægningen
9. september 2025	Økonomiudvalget - Igangsætning af planlægningen
16. september 2025	Kommunalbestyrelsen - Igangsætning af planlægningen
September/Oktober	Udarbejdelse af lokalplanforslag og afgørelse om miljøvurderingspligt
20. oktober 2025	Miljø- og teknikudvalget - behandling for vedtagelse af forslag til lokalplan
4. november 2025	Økonomiudvalget - behandling for vedtagelse af forslag til lokalplan
11. november 2025	Kommunalbestyrelsen - behandling for vedtagelse af forslag til lokalplan, herunder bemyndigelse til Miljø- og Teknikudvalget vedr. den endelige vedtagelse.
Medio nov. – medio dec. 2025	Lokalplanforslaget i 4 ugers offentlig høring Afgørelse om miljøvurderingspligt offentliggøres og der er 4 ugers klagefrist
Januar 2026	Behandling af eventuelt indkomne høringssvar
Februar 2026	Miljø- og teknikudvalget - behandling for endelig vedtagelse af lokalplan (min. 4 uger fra offentlighedsfasens udløb til endelige vedtagelse jf. planloven)
Marts 2026	Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen
Marts 2026	4 ugers klagefrist

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Sagen har sammenhæng til sag ”Omlægning af offentlig vej” behandlet i Kommunalbestyrelsen den 22. april 2025 og sag ”Accept af tilbagekøbspligt og videresalg for arealer på Hesselvang”, som også behandles i Miljø- og Teknikudvalget den 25. august 2025.

Der er desuden sammenhæng til Kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Intet relevant lovgrundlag.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning jf. sagsfremstillingen.

Bilag:

1 -	Åben	Lokalplan 087-707	(66335/25)	(H)
3802278				
2 -	Åben	Ansøgningsskema Byggesag	(66334/25)	(H)
3802277				
3 -	Åben	Situationsplan	(66890/25)	(H)
3802987				
4 -	Åben	Oversigtskort	(66337/25)	(H)
3802280				
5 -	Åben	Notat af 21. juli 2025 om mulighed for dispensation fra	(66336/25)	(H)
3802279		lokalplan		