

GRENAA HAVN

BAGGRUNDSNOTAT: ANMODNING OM LOKALPLAN TIL HAVNERELATEREDE FORMÅL

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Indledning	2
2	Områdets fremtidige anvendelse	4
3	Bindinger og udfordringer	5
3.1	Gældende planlægning	5
3.2	Vandløb, lavbundsareal, økologisk forbindelse og potentielt naturområde	6
3.3	Landskab	7
3.4	Bevaringsværdig bygning	7
4	BILAG A: Dispositionsplan	7

PROJEKTNR.

A232432

DOKUMENTNR.

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

20/06-2024

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

RIFP

KONTROLLERET

SSHA

GODKENDT

OLSE

1 Indledning

Dette notat har til formål at understøtte Grenaa Havns anmodning om opstart af lokalplan for et område nord for Nordre Kattegatvej, ved Stensmarkvej/Åstrupbakken, nordvest for Grenaa Havn.

Det foreslåede lokalplanområde udgør i alt estimeret 127.075 m² og omfatter følgende matrikler:

2d, Aastrup, Grenaa Jorder
8x, Bredstrup, Grenaa Jorder
6b, Aastrup, Grenaa Jorder
3f, Aastrup, Grenaa Jorder
1bf, Bredstrup, Grenaa Jorder
8r, Bredstrup, Grenaa Jorder
5s, Aastrup, Grenaa Jorder
2e, Aastrup, Grenaa Jorder

Afgrænsningen vises på oversigtskortet, Figur 1, herunder:



Figur 1: Afgrænsning af kommende lokalplanområde

Notatet skal ses som et værktøj til en dialog om en eventuel lokalplans indhold.

Det beskriver i de følgende afsnit hhv. Grenaa Havns ønsker til anvendelsen og de særlige fokusområder, som COWI på vegne af havnen som bygherre, finder relevante at forholde sig særligt til i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Bilag A er en første skitse til områdets disponering. Den er et udtryk for Grenaa Havns umiddelbare forventninger og vil – i dialog mellem bygherre og kommune – blive bearbejdet i lokalplanprocessen.

2 Områdets fremtidige anvendelse

Lokalplanområdet kan evt. opdeles i delområder med forskellige bestemmelser. Som udgangspunkt ønsker Grenaa Havn en lokalplan, der er fleksibel i forhold til den faktiske brug af området; der vil være tale om en udvikling, der sker over tid, og planen bør være så robust, at eventuelle ændrede behov kan imødekommes inden for planens rammer.

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til havnerelaterede formål, nærmere bestemt oplag. Der vil være tale om større enheder som vindmøllekomponenter, skibsreservedele, stykgods m/u paller samt biomasse, sand/grus/skærver. Der er således som udgangspunkt tale om ikke-forurenende oplag. Listen er ikke nødvendigvis udtømmende men for nuværende dækkende.

Oplag vil udgøre en højde op til 10 meter – for vindmøllekomponenter dog op til 15 meter.

Områdets bebyggelse

Der forventes på nuværende tidspunkt ingen bebyggelse i området, bortset fra enkelte mindre pavilloner/skure til understøttelse af områdets daglige drift. Disse bygningsenheder ønskes placeret, hvor det er relevant i forhold til driften.

På længere sigt ønskes mulighed for eventuelt at kunne opføre bulk-/godshaller med en højde på op til 20 m.

Dispositionsplanskitsen beskriver et forslag til en placering af bebyggelse udtrykt i et byggefelt langs Aastrupbakken i lokalplanområdets nordlige del.

Områdets udformning

Området disponeres grundlæggende sådan, at arealer med den største topografiske variation ikke anvendes eller ikke indgår i lokalplanområdet. Dermed er det de mest 'flade' arealer, der anvendes.

Det skyldes et behov for at håndtere store enheder, og at sammenhængende arealer som udgangspunkt derfor ikke gives større hældning end 1-2%. Det betyder, at der visse steder vil være behov for terrænregulering.

Områder, der anvendes til oplag, ønskes befæstet – overvejende med permeable belægninger, som granitskærver (0-32 mm). Visse områder befæstes med sten eller, alternativt, asfalt, hvorfor der i nødvendigt omfang etableres LAR-løsninger i dialog med kommunen. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at definere placering og arealstørrelse af de befæstede arealer, men det foreslås, at der efter nærmere dialog fastsættes en samlet befæstelsesgrad for området (eller delområderne).

Der foreslås etableret et beplantningsbælte mellem lokalplanområdet og arealerne mod vest. Det undersøges i processen, om det vurderes hensigtsmæssigt at etablere yderligere beplantningsbælter.

Vejadgang

Vejadgang sker som udgangspunkt længst mod syd, tættest muligt på havnen.

Der foreslås etableret en stamvej gennem området med krydsning af den grønne korridor og vandløbet gennem området. Vejen vil sammen med beplantningsbæltet udgøre en bufferzone mod bassiner mm i det kommuneplanlagte rekreative område sydvest for lokalplanområdet. Vejen skal kunne håndtere specialtransporter og anlægges med en bredde på min. 15 m evt. med sikkerhedszone (rabat) på hver side.

Stamvejen kan eventuelt føres igennem til Aastrupbakken mod nord og kobles til et muligt nordligt erhvervsområde, hvis der viser sig et behov for det.

Etapeinddeling

Området forventes taget i anvendelse fra syd (sydøst for vandløb) og videre mod nord (nordvest for vandløb), forventeligt i flere etaper.

3 Bindinger og udfordringer

I dette afsnit redegøres for de væsentligste relevante planlægnings- og lovgivningsmæssige bindinger indenfor området.

Udover de planmæssige bindinger, vil der være øvrige mere teknisk relaterede forhold, der vil forudsætte nærmere afklaring og eventuel myndighedsbehandling, herunder ledningsforhold, tilkørselsforhold mv.

Der vil desuden være en række lovmæssige krav om miljøforhold som påvirkning fra støj, støv, lugt mv., der skal påses og håndteres i planlægningsprocessen. Der vil desuden skulle ske en afklaring af de arkæologiske forhold.

3.1 Gældende planlægning

Området ligger inden for rammeområderne 3E8 og 3E16, der begge i Kommuneplan 2021 er udlagt til erhvervsområder.

3E8 – Grenaa Havn kan jf. kommuneplanen anvendes til "Produktionserhverv, forbeholdt pladskrævende virksomheder med tilknytning til havnen, herunder virksomheder, som stiller særlige krav til spildevandsafledning eller som af miljøhensyn skal placeres i en vis afstand fra boligområder, eller som er afhængige af muligheden for relativ sikker transport af farlige stoffer".

3E16 – Bredstrup Nord-Øst kan jf. kommuneplanen anvendes til "Produktionserhverv, som kan placeres uden genevirkning for de omkringliggende forureningsfølsomme områder". Specifik anvendelse er fastlagt til "Let industri og håndværk".

Planforslaget vurderes at være i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer.

Planområdet ligger desuden inden for kystnærhedszonen.

3.2 Vandløb, lavbundsareal, økologisk forbindelse og potentielt naturområde

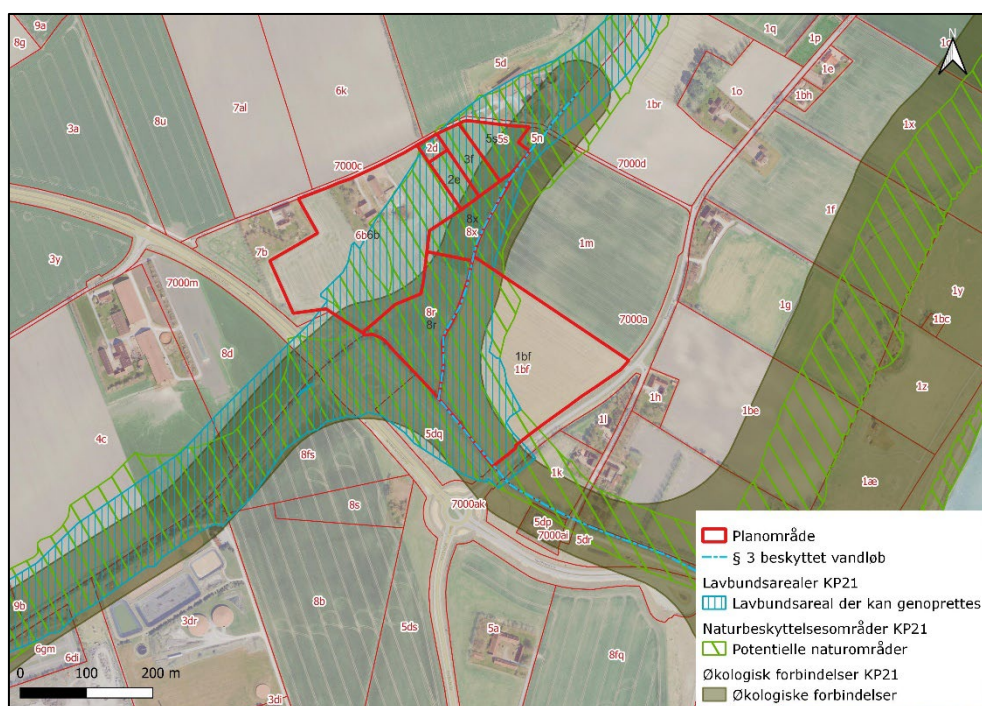
Planområdet gennemskæres af vandløbet Saltbæk, der på strækningen gennem planområdet er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, der indeholder forbud mod tilstandsændringer. Se Figur 2.

Planområdet afgrænses desuden mod syd af Kejserbæk, der sammen med Saltbæk løber ud i Ålebugt. Midt i projektområdet findes yderligere et mindre vandløb, der løber til Saltbækken. Dette er muligvis rørlagt.

En del af Saltbækken er målsat "god økologisk tilstand" og "god kemisk tilstand" (samme strækning) i Vandområdeplanerne 2021-2027. Kystvandet ved Ålebugt er ligeledes målsat "god økologisk tilstand" og "god kemisk tilstand". Planlægningen må ikke stride mod eller forhindre målopfyldelse. Der vil i forbindelse med planprocessen blive lavet en vurdering af planens potentielle påvirkning af vandmiljøet iht. Vandområdeplanerne.

Planforslaget indebærer desuden etablering af en intern vej over Saltbækken, hvilket forudsætter, at kommunen meddeler krydsningstilladelse i henhold til vandløbsloven. Ansøgning forventes fremsendt i løbet af planprocessen.

Derudover er store områder omkring vandløbene er omfattet af følgende udpegninger og retningslinjer i Kommuneplan 2021: Lavbundsarealer, der kan genoprettes, Økologiske forbindelser og Potentielle naturområder. (De to sidstnævnte er en del af den samlede udpegnings af Grønt Danmarkskort.) Se Figur 2. Af hensyn til udpegninger og retningslinjer, vil planforslaget friholde en bræmme på 8 meter (fra kronekant) omkring Saltbækken og Kejserbækken for byggeri og anlæg.



Figur 2: Vandløb, lavbundsareal, økologisk forbindelse og potentielt naturområde.
Kilde: Plandata.dk

3.3 Landskab

En del af planområdet (matr.nr. 1bf) er omfattet af kommuneplanens udpegning af og retningslinjer for bevaringsværdigt landskab, der skal vedligeholdes/styrkes (del af landskabskarakterområde "Fornæs morænelandskab").

Der vil ved det videre arbejde med disponering af området blive taget hensyn til landskabskarakteren i området ved en nærmere gennemgang af udpegningsgrundlaget. Herunder kan indtænkes yderligere afskærmende beplantning, f.eks. mod kysten og det bevaringsværdige landskab øst og nord for planområdet.

3.4 Bevaringsværdig bygning

En bygning inden for planområdet (på matr.nr. 6b) er registreret med SAVE-værdi 6, der i SAVE-metoden er beskrevet som "Middel bevaringsvurdering". Planforslaget vil indeholde mulighed for at nedrive bebyggelse.

Der skal i forbindelse med planprocessen tages nærmere stilling til bygningernes bymæssige og landskabelige værdi.








4 BILAG A: Dispositionsplan

Dispositionsplanen er udarbejdet med henblik på at tilgodese Grenaa Havns ønsker for områdets disponering og brug. Der lægges op til:

- > 15 m bred intern vej, dimensioneret for transport af vindmøllekomponenter og anden specialtransport.
- > Grøn korridor på 2 X 8 meter fra kronekanten langs med Saltbæk og Kejserbæk.
- > Større, plane flader til oplagring osv., samt mulighed for etablering af fremtidig bebyggelse inden for de foreslåede byggefelter.

Bilag A

Dispositionsplan
1:4000 på A4

-  Ansøgt planområde
-  Vejforløb, princip (15 m)
-  Byggefelt
-  Felter til oplagring osv.
-  §3 beskyttet vandløb
-  Naturområde
-  Terrænkoter pr. 0,5 m

