

Endelig vedtagelse af lokalplan 087-707 Erhvervsområde ved Hesselvang

18/6235 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. marts 2021 forslag til lokalplan 087-707 Erhvervsområde ved Hesselvang for at muliggøre etablering af store udvalgsvarebutikker på minimum 500 m² bruttoetageareal i området.

Forslag til lokalplanen har nu været i offentlig høring, og der skal tages stilling til endelig vedtagelse af lokalplanen.

Forslag til lokalplan og Kommuneplan 2021

En forudsætning for, at der kan lokalplanlægges for større udvalgsbutikker indenfor området, er at området i kommuneplanen udlægges som et såkaldt "aflastningsområde". Kommunalbestyrelsen har med forslag til kommuneplan 2021 udlagt området til "aflastningsområde" og en forudsætning for endelig vedtagelse af nærværende lokalplan er således, at forslag til Kommuneplan 2021 vedtages uden ændringer, hvad dette angår.

Muligheden for dagligvarebutikker i lokalplanområdet er ikke indarbejdet i forslaget til lokalplanen. Det kan dog realiseres på et senere tidspunkt gennem en ny lokalplan.

Lokalplanens indhold

Vedlagte forslag til lokalplan 087-707 Erhvervsområde ved Hesselvang muliggør, at der udover etablering af erhverv i form af lettere industri og håndværk, vidensvirksomheder, lettere fremstillings- og håndværksvirksomheder, lager og speditivirksomheder, kontorerhverv, liberale erhverv m.fl. nu også gives mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker på minimum 500 m² bruttoetageareal, samt plantecenter på maks. 8.500 m². Plantecentret er medtaget på grund af en forespørgsel og skiller sig ud på grund af størrelsen, da andre større pladskrævende butikker ikke må overstige 5.000 m².

Den nye lokalplan for området åbner således for et bredere butiksudvalg.

Forslaget til lokalplan giver også mulighed for etablering af restauranter med en størrelse på minimum 250 m². Desuden bliver der mulighed for etablering af indendørs sports- og idrætsaktiviteter for at kunne imødekomme ønsker om etablering af fx hal til paddeltennis. Det er forvaltningens vurdering, at en sådan anvendelse kan indpasses i området, såfremt den er indendørs, som det også ses i andre kommuner.

Lokalplanen 087-707 Erhvervsområde ved Hesselvang giver blandt andet mulighed for udstykning af nye erhvervsgrunde på minimum 3.000 m². Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 % for det enkelte jordstykke, en bygningshøjde på maksimalt 11 meter og en byggeafstand til vej- og naboskel på mindst 5 meter.

Derudover fastlægges der bestemmelser for udformning af bebyggelse og friarealer, der skal sikre, at området ser attraktivt ud ved ankomst til Grenaa by fra syd.

Høringssvar og forslag til ændringer

Forslaget har været i offentlig høring i 10 uger, perioden var forlænget, da det var henover sommerferien, og der er indkommet de fire vedlagte høringssvar. Høringssvarene omhandler:

Henrik Østergård, bemærker at Forslag til lokalplan 087, vil få betydning for fremtidig genudlejning af hans ejendomme på Rugvænget, og han anmoder derfor om en snarlig ændring af lokalplan 132, således udvalgswarebutikker på minimum 500 m² bruttoetageareal også er tilladt der, som er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse i dag.

Forvaltningen bemærker at der i forlængelse af den igangsatte proces vedrørende tematillæg om erhverv vil blive kortlagt hvilke lokalplaner, der bør revideres. Det vil således i den forbindelse blive vurderet, om lokalplan 132 skal revideres.

Innovator, ønsker mulighed for en dagligvarebutik på 1.200 m² og et plantecenter på 8.500 m² i det nye aflastningsområde ved Hesselvang i Grenaa.

Forvaltningen anbefaler, at muligheden for plantecentre op til 8.500 m² indarbejdes i lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler desuden, at en dagligvarebutik i området håndteres efterfølgende i en selvstændig lokalplan, hvorfor denne mulighed ikke indarbejdes i nærværende lokalplan.

Muligheden for dagligvarebutik er ikke indarbejdet i lokalplanen, da det kræver yderligere redegørelseskrav iht. Planloven. Denne redegørelse kunne ikke nå at blive lavet inden forslag til kommuneplan skulle i høring, og derfor er dagligvarebutikker ikke med i lokalplanen. Da muligheden er indarbejdet i kommuneplanen 2021, er der åbnet op for senere at realisere en lokalplan for det enkelte område, der ønskes dagligvarebutik for.

Chris Juul, ønsker fremsendt kort over lokalplanområdet. Forvaltningen gensendte lokalplanforslaget.

Vejdirektoratet er påtaleberettigede i forhold til de tinglyste deklARATIONER, samt er vejmyndighed for statsvejen og vil gerne at det fremgår af teksten. De finder det hensigtsmæssigt, at vejbyggelinjer mod Århusvej også medtages på kortet. De bemærker desuden, at bestemmelsen i 8.3 tillader anvendelse af en fælles skiltepylon ved indkørsel fra Århusvej. Det bør fremgå, at skiltepylonen først kan tages i anvendelse, når området er fuldt udbygget og dermed ikke længere er åbent land i henhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Vejdirektoratet skal godkende skiltning inden opsætning, indtil området kan karakteriseres som bymæssigt bebygget område.

Vejbyggelinje mod Århusvej på 5 meter er medtaget på kortbilag 2 i lokalplanen. Forvaltningen imødekommer Vejdirektoratets ønsker om at fremgå af teksten i lokalplanen på ovenstående punkter.

Tidsplan

10. april 2018	Kommunalbestyrelsen – igangsættelse af planlægningen
22. marts 2021	Miljø- og teknikudvalget – behandling af forslag til lokalplan
13. april 2021	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan
20. april 2021	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til lokalplan
maj – august 2021	Offentlig høring i 10 uger
27. september 2021	Miljø- og teknikudvalget behandling af lokalplan

5. oktober	Økonomiudvalget behandling af lokalplan
12. oktober	Kommunalbestyrelsen endelig vedtagelse af lokalplan
Oktober/Nov. 2021	4 ugers klagefrist til Natur- og miljøklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til detailhandelsanalysen og Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at lokalplan 087-707 Erhvervsgrunde ved Hesselvang vedtages endeligt med ovenstående ændringer og offentliggøres.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 27-09-2021

Tiltrådt.

Bilag:

- | | | | | |
|---------|------|--|-------------|-----|
| 1 - | Åben | Høringssvar - samlet | (123435/21) | (H) |
| 3150019 | | | | |
| 2 - | Åben | Lokalplan 087-707, Erhvervsområde ved Hesselvang i | (124040/21) | (H) |
| 3150717 | | Grenaa | | |