

Forslag til Lokalplan 126-707 Offentlig formål Ydesvej, Grenaa

23/8025 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. november 2023 at igangsætte planlægningen for offentlig formål på Ydesvej i Grenaa med henblik på at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for en skovbørnehave på Ydesvej 3, Grenaa. Et udkast til forslag til lokalplan 126-707 og forslag til kommuneplantillæg nr. 24 er nu udarbejdet.

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan-forslaget vist sig behov for at udarbejde en vandhåndteringsplan, som er beskrevet nedenfor og vedlagt som bilag.

Der skal tages stilling til vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan-forslaget og forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er ca. 0,77 ha.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til offentlige formål bl.a. til daginstitution.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om beplantning og byggelinjer, der bl.a. sikrer at den kommende daginstitution er placeret i et skovlignende område, ligesom bestemmelserne er med til at fastholde, at området opleves som en del af de tilgrænsende store skovarealer.

Lokalplanen fastlægger desuden en bebyggelsesprocent på max. 25, et maksimal etageantal på 2,5 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der kan ikke ske parkering indenfor lokalplanens områder, og lokalplanen foreskriver, at parkering skal ske udenfor lokalplanens område på den tilgrænsende, eksisterende parkeringsplads. Med

henblik på at sikre parkering til ansatte, mv. fastlægger lokalplanen et antal parkeringspladser, der skal sikres med en brugsret.

Det fastlægges med lokalplanen at den primære adgang (gående) til den kommende daginstitution skal ske fra vest, som er med til at underbygge, at parkering ved aflevering og afhentning sker på den tilgrænsende, eksisterende parkeringsplads.

Vandhåndteringsplan

I forbindelse med de store nedbørsmængder i vinteren 2023, har der periodevis samlet sig vand i større pytter i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Dette har givet anledning til iværksættelse af nærmere undersøgelser.

Undersøgelserne viser, at samlingen af vand skyldes, at overfladevand fra tag- og forpladsareal fra GIC (Grenaa Idrætscenter) ledes til netop dette område. Her er i sin tid etableret en faskine, dimensioneret efter datidens nedbørsmængder. De nu øgede nedbørsmængder, faskinens dimensionering samt terrænnært grundvand - som følge af vedvarende regn - har vist sig at være årsagen til at vand samles det pågældende sted.

Da GICs forplads blandt andet anvendes som parkeringsplads, har det været relevant at undersøge, hvorvidt der forefindes visse sundhedsskadelige stoffer i jorden i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Undersøgelsen viser, at der ikke er nogen risiko forbundet med at anvende området som legeplads. Ud fra et forsigtighedsprincip er der den 27. september desuden indsamlet en vandprøve fra området. Resultater af vandprøven er vedlagt. De påviste koncentrationer vurderes ikke at udgøre en risiko for følsom arealanvendelse.

Der er i vandhåndteringsplanen undersøgt, hvordan vandopstuvningen i lokalplanområdets sydvestlige hjørne kan håndteres. Som det fremgår af vandhåndteringsplanen, peges der på tre løsninger, henholdsvis indenfor lokalplanområdet og udenfor lokalplanområdet. De tre løsninger er følgende:

- Hegn omkring vandudbredelsen (denne løsning er placeret indenfor lokalplanens område)
- Overløbsrende og lavning i skov ved spejderhytte (denne løsning er placeret både indenfor og udenfor lokalplanens område)

- Afkobling af eksisterende system til ny skovsø (denne løsning er placeret udenfor lokalplanens område)

De tre løsninger er nærmere beskrevet i vedlagte notat om regnvandshåndtering. Alle tre løsninger er mulige i henhold til lokalplanforslaget.

Udover at lokalplanen ikke er til hinder for ovenstående vedrørende håndtering af vandopstuvning i lokalplanområdets syd-vestlige hjørne, er der i lokalplanen også taget højde for, at tag- og overfladevand fra selve bebyggelsen kan håndteres indenfor lokalplanens område.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021 gives supplerende mulighed for daginstitution i rammeområde 4D4. Udlæg og afgrænsning af rammeområde 4D4 er derudover uændret.

Miljøvurdering

Der er gennemført en miljøscreening af planforslagene. Konklusionen af screeningen er, at planforslagene ikke giver anledning til væsentlige indvirkninger på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslagene og kan påklages.

Vejledende tidsplan

23. oktober 2023	Miljø- og Teknikudvalget - igangsættelse af planlægningen
7. november 2023	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægningen
14. november 2023	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægningen
1. halvår 2024	Udarbejdelse af forslag til lokalplan, forslag til kommuneplantillæg, miljøscreening, samt vandhåndteringsplan/undersøgelser
28. oktober 2024	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag
12. november 2024	Økonomiudvalget - behandling af forslag
19. november 2024	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag
Dec 2024 /januar 2025	8 ugers offentlighedsperiode

24. marts 2025	Miljø- og teknikudvalget - behandling af eventuelle høringssvar og endelig vedtagelse
8. april 2025	Økonomiudvalget - behandling af eventuelle høringssvar og endelig vedtagelse
22. april 2025	Kommunalbestyrelsen - behandling af eventuelle høringssvar og endelig vedtagelse
Maj 2025	Offentliggørelse og 4-ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til punkt 4 ”Anlæg - Projektforslag for ny skovbørnehave” behandlet på BUU den 10. oktober 2024. Punktet med bilag er vedlagt.

Forslaget til lokalplan 126-707 omfatter areal, der i dag anvendes til skovbørnehave. Ejendommen er kommunalt ejet, og Kommunalbestyrelsen har i budget 2024-2027 afsat anlægsmidler til en ny og større skovbørnehave som erstatning for eksisterende skovbørnehave.

Der er desuden sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Relation til budget 2024-2027 for Norddjurs Kommune.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Indstilling

Plan, Byg og Miljøchefen indstiller, at forslag til lokalplan 126-707 og kommuneplantillæg nr. 24 vedtages og offentliggøres i 8 uger.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 28-10-2024

Tiltrådt.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Bilag:

1 - 3680663	Åben	Lokalplan 126-707 offentligt formål Ydesvej i Grenaa (Skovbørnehave) 11.10.2024	(100560/24)	(H)
2 - 3677054	Åben	KP Tillæg 24 rammeområde 4D4 Stadion Alle, Grenaa Idrætscenter	(97497/24)	(H)
3 - 3677884	Åben	Notat regnvandshåndtering	(98135/24)	(H)
4 - 3680625	Åben	Projektforslag behandlet på BUU den 10.10.2024	(100529/24)	(H)
5 - 3683945	Åben	Resultat af vandprøver	(103249/24)	(H)