

Igangsætning af lokalplan for erhvervsområde ved Østergade/Energivej i Auning

22/3729 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

På baggrund af flere virksomheders interesse for at etablere sig på kommunalt ejede arealer i området ved siden af Scanpan på Energivej i Auning anbefaler forvaltningen, at der igangsættes lokalplan for området.

Området er i dag omfattet af lokalplan 152, der indeholder delområde A og delområde B. Delområde A er udbygget og her ligger virksomheden Scanpan. For delområde B gælder det ifølge lokalplanen, at en udstykning først må finde sted, og bebyggelse først må opføres, når en supplerende lokalplan er vedtaget. Derudover omfatter lokalplan 177 området, der mod vest støder op til lokalplan 152.

Forvaltningen anbefaler, at en ny lokalplan skal erstatte lokalplan 152 i sin helhed samt lokalplan 177, som omfatter Energivej 45, 47 og 49. Hermed vil det samlede område have samme anvendelsesmuligheder. Se vedlagte oversigt. De berørte lodsejere har forud for nærværende sag modtaget brev med orientering om, at deres areal indgår i en eventuel kommende lokalplanlægning.

Ansøgningens indhold

Norddjurs Kommune har modtaget ansøgning fra to virksomhedsejere, som ønsker at etablere virksomheder i området. Ansøgerne har ønsker om helt konkret at kunne etablere lager til eksisterende webshop og showroom til denne.

Derudover ønskes mulighed for eksempelvis at kunne etablere byggemarked, restaurant, dagligvarebutik, stor udvalgsvarerbutik, tankstation, erhvervsudlejning til mindre erhverv som f.eks tømrer / vvs'er, kontorlokaler, bilforhandler/automekaniker, vaskehal og lagerhotel / fragtcntral. Der foreligger to betingede købsaftaler mellem Norddjurs Kommune og de to virksomhedsejere, hvor den ene ønsker at etablere sin virksomhed på området, og den anden ønsker at erhverve sig et areal i investeringsøjemed.

Gældende planlægning og andre forhold

Området er udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 2021, men er også indeholdt i det kommende erhvervstillæg 1 til Kommuneplan 2021 med en ændring af kommuneplanrammen for området. Ændringen går bl.a. på en udvidelse af anvendelsen for området, så der gives mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varer og varer med sikkerhedsmæssige hensyn, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, der skal være minimum 250 m², tankstation samt showrooms i tilknytning til webshops. Derudover vil der fremadrettet ikke gives mulighed for at etablere boliger i erhvervsområdet. Det ønskede projekt er i overensstemmelse med erhvervstillæg 1 til Kommuneplan 2021.

Lokalplan 152

Området er i dag omfattet af lokalplan 152, der indeholder delområde A og delområde B. Delområde A er udbygget og her ligger virksomheden Scanpan. For delområde B gælder det ifølge lokalplanen, at en udstykning først må finde sted, og bebyggelse først må opføres, når en supplerende lokalplan er vedtaget. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplan 177

Lokalplan 177 omfatter erhvervsområdet, der mod vest støder op til lokalplan 152. To af ejendommene indenfor lokalplan 177 skal, såfremt en ny omfartsvej syd for Auning virkeliggøres, vejbetjenes fra Østergade via den interne vej i den nye lokalplan. Derfor anbefaler forvaltningen, at området indenfor lokalplan 177 omfattes af den nye lokalplan.

Detailhandel og dagligvarehandel

Der er fra potentielle køberes side et ønske om på sigt at kunne omdanne webshop til en butik med udvalgsvarer samt ønske om mulighed for etablering af en dagligvarebutik. For at dette planlægningsmæssigt kan muliggøres, skal området udpeges til aflastningsområde. Der gælder særlige redegørelseskrav i forbindelse med planlægningen for aflastningsområder. Dette er en tidkrævende og længerevarende proces.

Da der er et ønske om at kunne etablere den konkrete virksomhed med webshop og showroom hurtigst muligt, anbefaler forvaltningen, at der i denne lokalplan ikke planlægges for et aflastningsområde.

Lokalplanens forventede indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at anvende området til erhverv. Lokalplanområdet er ca. 9,8 ha.

Lokalplanen forventes at indeholde bestemmelser om:

- Størrelsen på erhvervsbygninger - fra de mindre mod vest (mod boligkvarteret) til muligheden for de større bebyggelser mod øst (mod Scanpan).
- Placering af bygninger i forhold til facadelinjer og vejbyggelinjer.
- Placering af parkering på grundene
- Etablering af adgangsvej fra Grenåvej og en intern fordelingsvej, der også kobler de sydvestlige erhvervsgrunde på adgangsvejen.
- Etablering af et grønt bælte mellem boligområde og erhvervsområde
- Grundstørrelser
- Bebyggelsesprocent

Der er vedlagt skitser til illustration af, hvordan området eksempelvis kan disponeres.

Særlige opmærksomhedspunkter i den kommende planlægning

Det er hensigten, at lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østergade/statsvejen A16. Her er Vejdirektoratet myndighed og skal godkende en ny vejadgang.

Det er jvnf. aftale om ”Udmøntning af disponible midler i Infrastrukturfonden” af 24. juni 2014, gennemført en forundersøgelse i 2016 af tilslutning af omfartsvej ved Auning. Omfartsvejen er optaget på statens vejplan, og der er udlagt arealreservation til vejføringen i kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune. Vejdirektoratet medtager i deres behandling af ansøgninger om nye tilkørsler til A16 en vurdering i forhold til en eventuelt kommende omfartsvej. Forvaltningen vil indgå i en dialog med Vejdirektoratet om ny vejadgang til lokalplanområdet.

Vejledende tidsplan:

29. august 2022	Miljø- og Teknikudvalget – Igangsættelse af planlægningen
-----------------	---

6. september 2022	Økonomiudvalget – Igangsættelse af planlægningen
13. september 2022	Kommunalbestyrelsen – Igangsættelse af planlægningen

En vejledende tidsplan for vedtagelsen af planforlag og endelig lokalplan vil blive fastlagt efter igangsætning i samråd med ansøger. Den vejledende tidsplan vil blive forelagt politisk i forbindelse med vedtagelse af planforslaget.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021 samt erhvervstillæg.

Økonomiske konsekvenser

Norddjurs Kommune ejer dele af lokalplanområdet, og der skal beregnes udgifter til byggemodning, etablering af stamvej og sideveje.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning for erhvervsområde ved Østergade/Energivej, Auning.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 20-06-2022

Jens Meilvang (I) har ønsket at få vurderet sin habilitet i denne sag. Forvaltningen har vurderet, at han er inhabil. Udvalget vurderede, at Jens Meilvang (I) er inhabil, og han deltog derfor ikke i behandling af punktet.

Sagen blev udskudt for at belyse indkomne bemærkninger fra lodsejere i området med henblik på, at kommunalbestyrelsen kan behandle sagen den 13. september.

22.08.2022 Forvaltningen bemærker

Indkomne høringssvar og bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at der er foretaget nabohøring indenfor det påtænkte lokalplanområde.

Der er indkommet høringssvar fra ejerne af to ejendomme, samt bemærkning fra en potentiel køber af areal indenfor området.

Ejer af Energivej 47 ønsker, at der etableres et beplantningsbælte mellem ejers ejendom og det nye erhvervsområde. Ejer ønsker desuden mulighed for at disponere over en del af det kommunalt ejede areal, såfremt der bliver behov for dette til placering af stålhal, se nærmere i vedlagte høringssvar.

Ejer af Møllersmindevej 12 har ønske om flytning af vejføring, således at ejers grund bevares så vidt muligt i ét sammenhængende stykke. Ejer har desuden ønske om støjvold, ønske om buffer zone samt forslag til mageskifte i forbindelse med etablering af vejføring på ejers grund, se nærmere i vedlagte høringssvar.

Potentiel køber indenfor lokalplanområdet har ønske om, at parkeringsarealer kan placeres ud mod Østergade foran påtænkte bygninger, se nærmere i vedlagte høringssvar.

Forvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med planlægningen for området arbejdes videre med en endelig disponering af området, hvori ovenstående ønsker i videst muligt omfang søges indarbejdet. Forvaltningen bemærker i forhold til forslag om vejføring, at vejføringen er placeret indenfor vejbyggelinjen, hvorfor Vejdirektoratet skal høres om denne mulighed.

Indstilling

Byg- og Miljø indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning for erhvervsområde ved Østergade/Energivej, Auning.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 29-08-2022

Udvalget erklærede Jens Meilvang (I) for inhabil i denne sag, hvorfor han ikke deltog i behandling af punktet.

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3306325	Åben	Oversigt over lokalplaner	(82087/22)	(H)
2 - 3308965	Åben	Skitse til mulig bebyggelse	(84334/22)	(H)
3 - 3308964	Åben	Skitse til mulig udstykning	(84333/22)	(H)
4 - 3339100	Åben	Samlede høringssvar - MTU	(109064/22)	(H)