

Fra: [Dennis Martinussen](#)

Emne: Lokalplans ændring for Erhvervsområde 8963 Auning

Dato: 14. juni 2022 19:39:35

Til rette vedkommende / Teknik & Miljø

Jeg er ejer af Energivej 47, 8963 Auning, erhvervet i 2021 som erhvervsbyggegrund og har til information, modtaget projektet vedr. den resterende erhvervsjord omkring det nuværende Scanpan, inkluderende Energivej 45, 47 og 49.

I projektet lægges der op til at ændre lokalplan 177 for Energivej 45, 47 og 49, således at der åbnes op for et bredere spekter af erhvervsdrivende og samtidigt fjernes muligheden for at bygge privatbolig i tilknytning til virksomhederne.

På Energivej 47, har jeg opført et parcelhus og skal efter planen opføre en stålhal i indeværende år.

Stålhallen placering er desværre i øjeblikket usikker da den placering, jeg har byggetilladelse til, er halvvejs udenfor den gældende byggelinie.

Forklaring - Under grundkøbet henvises jeg af Norddjurs kommune til lokalplan 177, således at jeg kan overholde byggelinien, når jeg projekterer.

Men sagen er desværre den, at selvsamme Norddjurs kommune i 2020 har tinglyst en servitut, der flytter byggelinien yderligere 12,5 m ind på min grund. Denne servitut bliver jeg, af min landinspektør, oplyst om via email ultimo marts 2022, Landinspektøren beder mig om ikke at påbegynde byggeriet af stålhallen, før der foreligger en afklaring i forhold til byggelinien. Landinspektøren har, på mine vegne, indgivet en dispensations ansøgning, der behandles af vejdirektoratet og reelt set, også Norddjurs kommune.

Såfremt dispensationen ikke kan gives, bliver det, grundet hensyn til parcelhuset, aktuelt at placere stålhallen øst for parcelhuset og jeg får således brug for anvende en del af nabomatriklen.

Angående projektforslaget, så er det ikke en gevinst for mig, at lokalplanen ændres for området omkring min adresse. Grunden er valgt netop ud fra indholdet af lokalplan 177, hvor det forventeligt, vil være et roligt område kva muligheden for at bygge bopæl i tilknytning.

Med en ændring i lokalplanen, vil der kunne forventes en del mere støj fra tilgrænsende virksomheder, og aften/natarbejde kan vel heller ikke afvises.

Naboerne i området er Auning Fysioterapi og træning samt den integrerede institution Mælkevejen.

Fysioterapien er generelt ikke støjende og hos Mælkevejen ophører aktiviteten fra udearealerne omtrent kl. 16.30 på hverdage og er helt uden aktivitet i weekenden. Således var der altså udsigt til et roligt miljø, i den del hvor min grund er placeret. Den eneste ubekendte var den, endnu ikke, solgte nabogrund, nr. 49.

Mit ønske er at der etableres et beplantningsbælte parallelt med den fællesvej, der projekteredes mellem nr 47 og nr 49, i forbindelse med udstykningen af grundene. Beplantningsbæltet placeres i en afstand af 45 meter øst for fællesvejens midte og at dette areal, vederlagsfrit, lægges til min ejendom Således sikres der afstand og afskærmning mod det øvrige erhvervsområde og samtidigt giver det mig mulighed for at få min stålhal placeret uden gene for parcelhuset, såfremt dispensationen ikke kan gives.

Såfremt det ovenstående ikke opfattes belyst tilstrækkeligt, forklarer jeg mig gerne yderligere, enten pr. email, telefon eller fysisk fremmøde

Mvh.

Dennis Martinussen

Fra: [Dennis Martinussen](#)
Vedr. lokalplansændring for Energivej 47, 8963 Auning

Emne: 2. august 2022 06:51:41

Dato:

Grundsalg er tilføjet som modtager, da ønsket om uvidelse af min matrikel, sandsynligvis kommer på tale.

Herunder har jeg opsummeret sagen set fra mit synspunkt, og vedhæftet 2 JPG filer med rids af mine ønsker i fht projekteringen, vedrørende området omkring Energivej 45, 47 og 49, hvoraf jeg er ejer af Energivej 47, 8963 Auning, erhvervet i 2021 som erhvervsbyggegrund med ret til at opføre privatbolig i tilknytning til virksomheden.

I projektet lægges der op til at ændre lokalplan 177 for Energivej 45, 47 og 49, således at der åbnes op for et bredere spekter af erhvervsdrivende og samtidigt fjernes muligheden for at bygge privatbolig i tilknytning til virksomhederne.

På Energivej 47, har jeg opført et parcelhus og skal efter planen opføre en stålhal i indeværende år.

Stålhalls placering er desværre i øjeblikket usikker da den placering, jeg har byggetilladelse til, er halvvejs udenfor den gældende byggelinie.

Forklaring - Under grundkøbet henvises jeg af Norddjurs kommune til lokalplan 177, således at jeg kan overholde byggelinien, når jeg projekterer.

Men sagen er desværre den, at Norddjurs kommune i 2020 har tinglyst en servitut, der flytter byggelinien yderligere 12,5 m ind på "min" grund, uden at opdatere byggelinien i lokalplanen. Denne servitut bliver jeg, af min landinspektør, oplyst om via email ultimo marts 2022, Landinspektøren beder mig om ikke at påbegynde byggeriet af stålhallen, før der foreligger en afklaring i forhold til byggelinien. Landinspektøren har, på mine vegne, indgivet en dispensations ansøgning, der behandles af vejdirektoratet og reelt set, også Norddjurs kommune.

Såfremt dispensationen ikke kan gives, bliver det, grundet hensyn til parcelhuset, aktuelt at placere stålhallen øst for parcelhuset og jeg får således brug for anvende en del af nabomatriklen.

Angående projektforslaget, så er det ikke en gevinst for mig, at lokalplanen ændres for området omkring min adresse. Grunden er valgt netop ud fra indholdet af lokalplan 177, hvor det forventeligt, vil være et roligt område kva muligheden for at bygge bopæl i tilknytning.

Med en ændring i lokalplanen, vil der kunne forventes en del mere støj fra tilgrænsende virksomheder, og aften/natarbejde kan vel heller ikke afvises.

Naboerne i området er Auning Fysioterapi og træning samt den integrerede institution Mælkevejen.

Fysioterapien er generelt ikke støjende og hos Mælkevejen ophører aktiviteten på udearealerne omtrent kl. 16.30 på hverdage og er helt uden aktivitet i weekenden. Således var der altså udsigt til et roligt miljø, i den del hvor min grund er placeret. Den eneste ubekendte var den, endnu ikke, solgte nabogrund, nr. 49, ligeledes underlagt indholdet af lokalplan 177.

Mit ønske er at der etableres et beplantningsbælte parallelt med den fællesvej, der projekteredes mellem nr 47 og nr 49, i forbindelse med udstykningen af grundene. Placeringen af beplantningsbæltet er afhængende af hvorvidt jeg opnår dispensation for placeringen af stålhallen. Venligst se de 2 JPG filer.

Ønsket er at arealet, vederlagsfrit, lægges til min ejendom. Således sikres der afstand og

afskærmning mod det øvrige erhvervsområde og samtidigt giver det mig mulighed for at få min stålhal placeret uden gene for parcelhuset, såfremt dispensationen ikke kan gives.

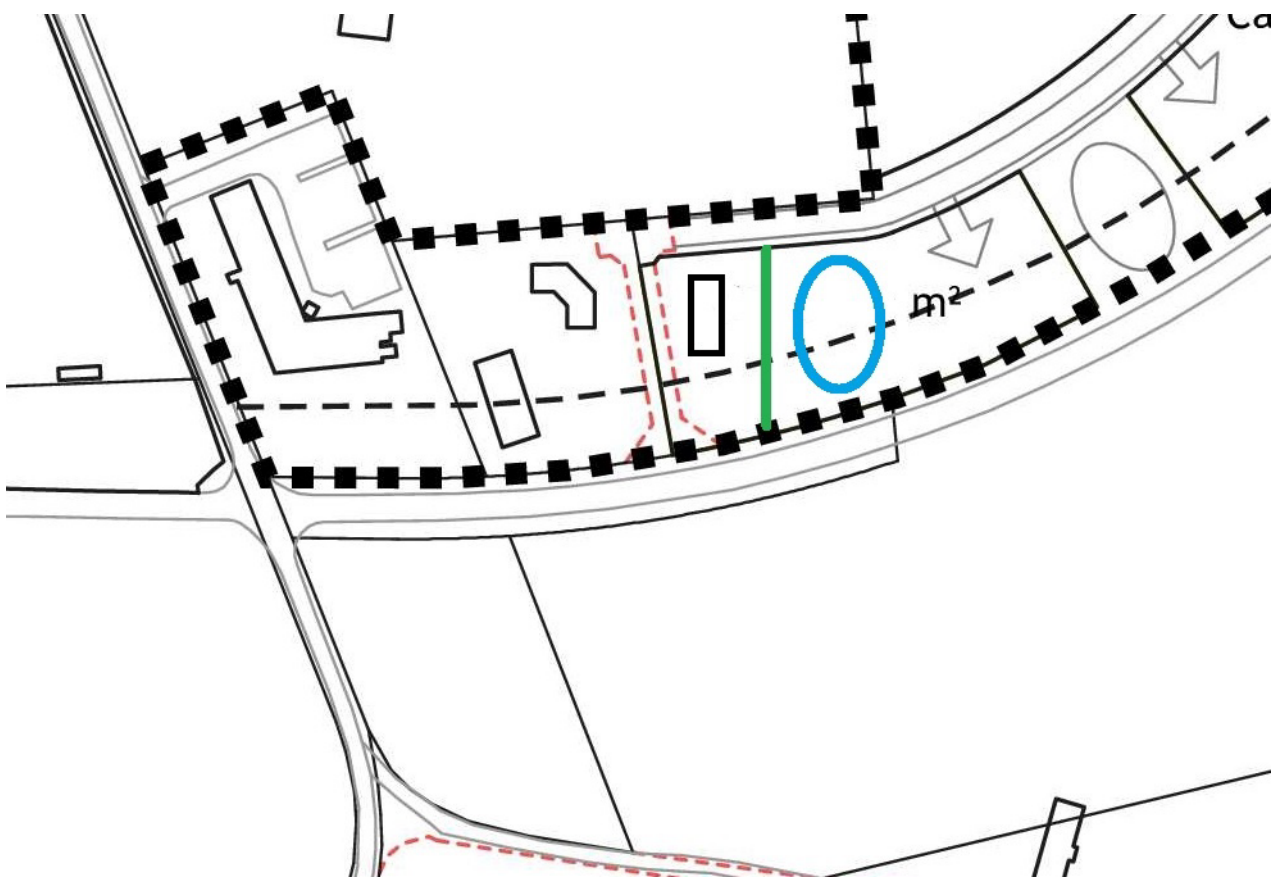
Såfremt det ovenstående ikke opfattes belyst tilstrækkeligt, forklarer jeg mig gerne yderligere.

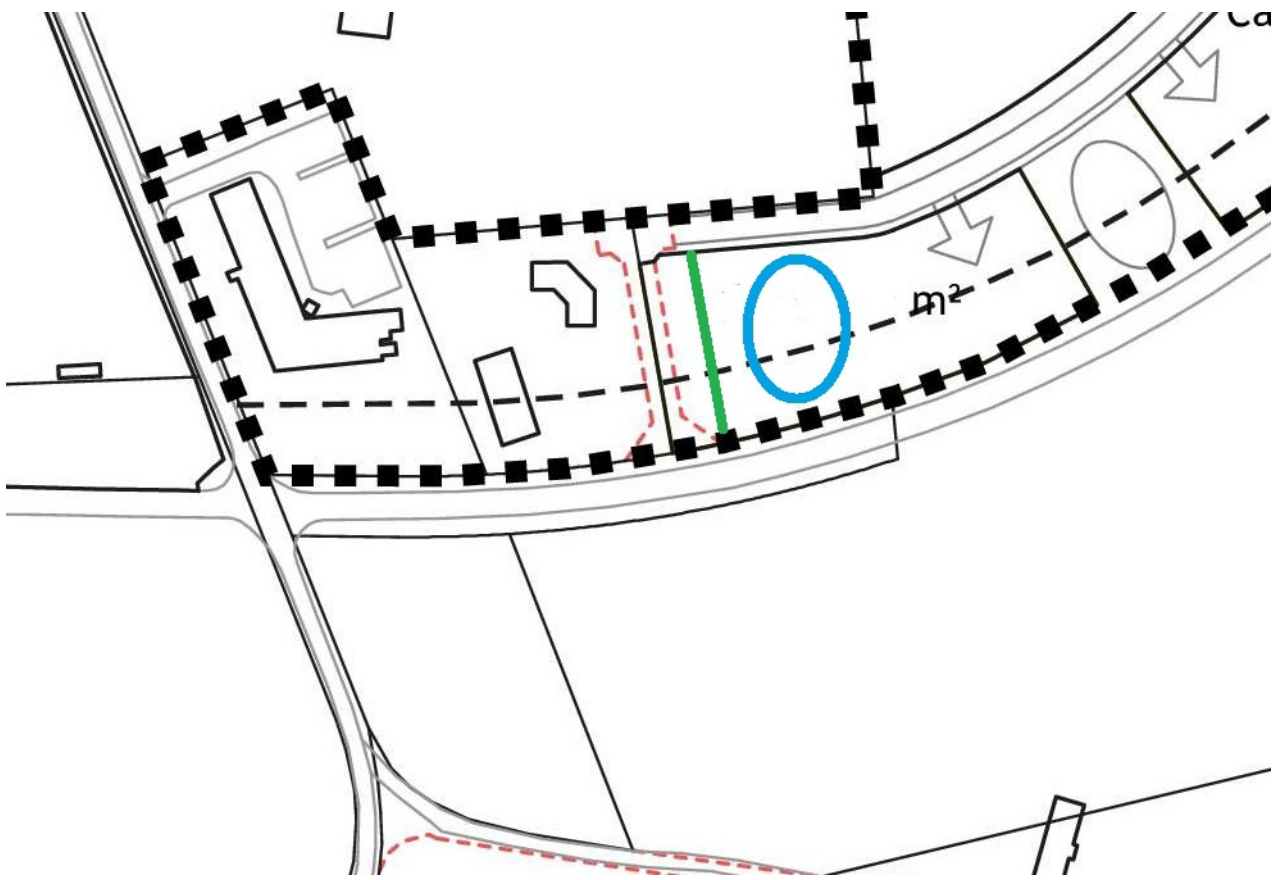
Mvh.

Dennis Martinussen

22198886

dennismartinussen@gmail.com





Fra: Vibeke Meinke Meilvang

Dato: 19. juni 2022 kl. 15.38.35 CEST

Emne: Høringssvar vedr. Igangsætning af lokalplan for erhvervsområde ved Østergade/Energivej i Auning

Til Miljø- og Teknik Udvalget samt Forvaltning

Først og fremmest er jeg glad for den positive udvikling, der er i Auning, og udsigten til, at der kommer erhvervsvirksomheder på den kommunale grund mellem Scanpan og min ejendom, Møllersmindevej 12.

Derudover er det meget positivt, at kommunen har indtegnet læbælte mellem erhvervsområdet og boligerne på Møllersmindevej. Jeg vil i tillæg hertil foreslå oprettelse af en støjvold med brug af overskudsjord fra anlægning af erhvervsområdet - dette vil minimere risikoen for fremtidige problemer ift. støj mellem erhvervsvirksomheder og boligområdet. Hvor bredt påtænker man at læbæltet skal være?

Selv om jeg er positiv over udviklingen i byen, er jeg dog meget forundret over at se planlægningen af vejføringen til de kommunale erhvervsgrunde tværs over min grund. Jeg har selv forhandlinger i gang omkring salg af min erhvervsgrund til en århusiansk erhvervsvirksomhed. Planlægningen af vejføring tværs over min grund vil fuldstændigt ødelægge denne mulighed. Selv hvis de aktuelle forhandlinger, jeg er i gang med, ikke ender i en handel, vil mine muligheder for at frasælge min erhvervsgrund være betydeligt forringede, da grundens størrelse vil blive mere end halveret. Påtænker kommunen at ekspropriere hele grunden eller kun stykket til vejføring? Eller er der påtænkt mageskifte, således jeg får samme areal til erhvervsgrund efter anlæggelse af vejføring?

Jeg vil i stedet foreslå at flytte vejføringen så langt mod syd - ned mod Energivej - som muligt. Dette vil dels sikre bevarelse af en rimelig erhvervsgrund på min grund samt reducere evt. støjgener fra vejen ift. min beboelsejendom.

Som sagt ser jeg meget positivt på, at der er udsigt til udvikling af det kommunale område øst for min grund, men jeg er uforstående overfor, at jeg ikke er blevet inddraget inden der er blevet udarbejdet skitse over området, der så indgribende påvirker værdien af min erhvervsgrund. Jeg er bekendt med, at det er meget vanskeligt at ændre på en vejføring, når der først er udarbejdet lokalplanforslag. Jeg håber derfor meget på en dialog med forvaltningen og/eller Miljø- og Teknik Udvalget inden lokalplanarbejdet for området igangsættes?

Slutteligt tillader jeg mig også at pointere, at man lægger op til fjernelse af muligheden for at opføre blandet bolig og erhverv på grundene i området. Udover at dette forringer grundenes værdi, fraskriver man sig muligheden for en del af erhvervssegmentet, som netop kunne fungere godt, da området i forvejen grænser op til beboelse. Jeg har selv haft forespørgsel fra flere lokale håndværkere, som har udvist interesse for at opføre blandet bolig og erhverv på min grund.

Jeg håber meget, I vil afvente igangsætningen af lokalplanarbejdet til vi har haft en dialog, særligt om placering af vejføring. Alternativt at I vil nøjes med udelukkende at igangsætte planlægning af vejføring på kommunens egen grund.

Jeg ser frem til at høre tilbage fra jer om yderligere dialog.

Med venlig hilsen
Vibeke Meinke Meilvang

Fra: [Vibeke Meinke Meilvang](#)

Emne: Re: Høringssvar vedr. Igangsætning af lokalplan for erhvervsområde ved Østergade/Energivej i Auning

Dato: 29. juni 2022 11:42:50

Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[image001.png](#)
[Forslag til vejføring og mageskifte.pdf](#)

Tak for et godt møde i går.

Som aftalt kommer her en kort opsummering af de punkter, vi drøftede på mødet, og som jeg - som ligestillet lodsejer - gerne ser inddraget i jeres videre arbejde med planprocessen.

1. Ønske om flytning af vejføring

Som vi talte om, er det et stort ønske, at vejføringen ændres således at min grund bevares så vidt muligt i ét sammenhængende stykke.

Jeg har indtegnet forslag til ændret vejføring med gult i vedhæftede dokument.

2. Ønske om støjvold

En støjvold ifm. det indtegnede læbælte vil mindske risikoen for støjgener for alle boliger, der grænser op til erhvervsområdet.

3. Ønske om buffer zone

For at sikre afstanden mellem boligområdet og erhvervsområdet, ønsker jeg at der indtegnes en buffer zone, som man også har set det i andre områder, hvor man etablerer erhvervsområde op ad boligområde.

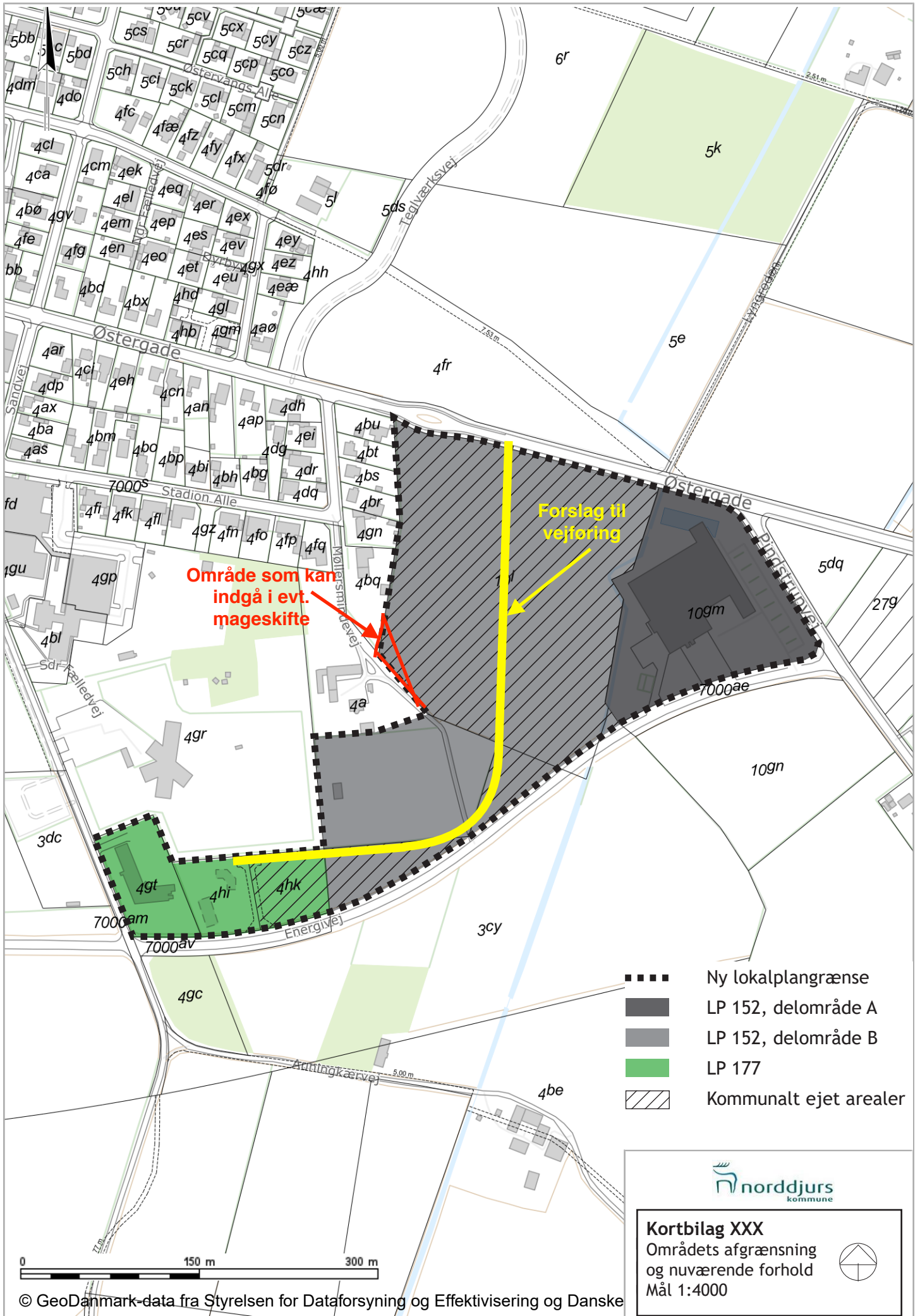
4. Forslag til mageskifte

Ifm. etablering af vejføring på min grund - hvilket ikke kan undgås for at få koblet kommunens og Dennis Martinussens grunde på vejføring fra Østergade - kunne mageskifte være en god løsning for mig. På vedhæftede kort, har jeg indtegnet et område med rødt, som jeg foreslår kunne indgå i et mageskifte.

Jeg ser frem til at høre tilbage fra jer som aftalt, når I har jeres oplæg til politisk behandling klart.

Mvh.

Vibeke Meinke Meilvang



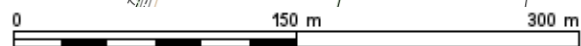
Område som kan indgå i evt. mageskifte

Forslag til vejføring

- Ny lokalplangrænse
- LP 152, delområde A
- LP 152, delområde B
- LP 177
- ▨ Kommunalt ejet arealer



Kortbilag XXX
 Områdets afgrænsning og nuværende forhold
 Mål 1:4000



Fra: [Frederik Høyrup-Hansen](#)
Re: Opfølgning om ny lokalplan for erhvervsområde Østergade/Energivej
13. juni 2022 23:22:05

Beklager jeg først kommer tilbage nu på denne mail, men vi har tænkt meget og tegnet meget på vores drømme lager med showroom/børnetøjsbutik
Og vi ser det som et stort problem, hvis vi ikke kan få parkeringspladser forand bygningen, da der vil være for langt for kunderne fra parkeringspladsen om til hovede indgangen som vi vil have ud til Grenå vej.

Scanpan har også parkering forand deres bygning og dette ønsker vi også

Hilsen Frederik Høyrup

Hej Frederik og Anders

Tak for et godt møde den 4. maj om ny lokalplan for erhvervsområdet ved Østergade/Energivej, hvor vi fik drøftet jeres ønsker og behov i forhold til etablering af virksomheder i området.

Som opfølgning på vores møde vil vi orientere om, at vi forventer at Miljø- og teknikudvalget den 20. juni 2022 behandler en sag om igangsættelse af ny lokalplan for området.

Kommunalbestyrelsen vil forventeligt endeligt behandle sagen den 23. august 2022.

Sagsfremstillingen vil kunne læses på Norddjurs Kommunes hjemmeside, når dagsordenen er udgivet den 15. juni 2022.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at igangsætte planlægningen, vil der blive udarbejdet forslag til ny lokalplan, som vil komme i offentlig høring i 4 uger. Der vil her blive mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

[Gældende planlægning](#)

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 gældende lokalplan, 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.

Kommunalbestyrelsen tager stilling til, om 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 vedhæftede oversigtskort.

Lokalplanens forventede indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at anvende området til erhverv, så som kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varer, 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.

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

Vedlagt skitser til illustration af hvordan området eksempelvis kan disponeres.

I er naturligvis også altid velkommen til at kontakte os, hvis I har spørgsmål eller bemærkninger til ovenstående.

Med venlig hilsen
Byg og miljø
Norddjurs Kommune