

Igangsætning af lokalplan for nyt lokalcenter ved Århusvej i Grenaa

21/1554 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget ansøgning på vegne af Rema Etablering A/S om igangsætning af ny planlægning for nyt lokalcenter ved Århusvej i Grenaa. Der skal tages stilling til, om planlægningen skal igangsættes.

Der ønskes opført en dagligvarebutik på 1.200 m², som Kommuneplan 2021 lægger op til med kommuneplanramme 6C1 og arealudlæg til detailhandel "Lokalcenter ved Århusvej". Derudover ønskes opført en vaskehal samt udlagt byggefelter med et samlet areal på 1.800 m² til andre butikker eller publikumsorienterede serviceerhverv med dertilhørende vej- og parkeringsareal. Ansøgningen er vedlagt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen foreslås at medtage samtlige matrikler inden for det foreslåede areal udlagt til lokalcenter. Lokalplanen kommer således til at omfatte matr.nr. 117, 120, 121, 122, 135a, 135b og 163a, samt en del af 7000cf - alle Grenaa Markjorder. Arealet er beliggende i byzone og har et samlet areal på 1,9 ha. Lokalplanafgrænsning er vedlagt.

Lokalplanen skal indeholde bestemmelser, der sikrer de nye anvendelser, bebyggelsernes omfang, højder, etageantal og facadematerialer samt skiltning og parkering. Herudover skal der laves en ny beplantningsplan, der indeholder:

- god visuel forbindelse til ringvejen
- et plantebælte til gavn for insekter og smådyr
- forbindelse til resten af Århusvej med samme type beplantning
- træer langs letbanen.

Støj

Lokalplanen skal give mulighed for at opsætte støjafskærmning mod nord. Dette for at beskytte de eksisterende boliger i det tilstødende område mod nord. Det vurderes umiddelbart ikke at være relevant at arbejde med støjafskærmning andre steder i planen, men dette vil blive undersøgt nærmere i den kommende proces.

Trafikhåndtering

Rema Etablering A/S har haft COWI til at udarbejde vedlagte notat, der redegør for vejbetjeningen til det nye butiksområde. I notatet er foretaget en kapacitetsberegning, som viser, at trafikken vil kunne afvikles tilfredsstillende med små ventetider og kølængder. For at sikre en god afvikling af trafikken foreslås det, at der etableres en venstresvingsbane på Århusvej i umiddelbar forlængelse af den eksisterende svingbane til McDonalds. Omkostningerne til etablering af det nye vejanlæg afholdes af Rema Etablering A/S.

Som grundlag for kapacitetsberegningen er regnet med, at der kører 12.500 biler i døgnet på den aktuelle strækning af Århusvej. Trafikken til lokalplanområdet forventes at udgøre 1.700 biler i døgnet, hvilket er baseret på rummeligheden af butikkerne og Vejdirektoratets turrater for de forskellige erhvervstyper i området. Forvaltningen har foretaget en trafiktælling på Århusvej i juli 2021 i forbindelse med lokalplanen. Den viste en årsdøgntrafik på 7.300, hvilket er væsentligt under de 12.500, som Cowi har regnet med i deres trafiknotat. Forvaltningen anser derfor kapacitetsberegningen i trafiknotatet for at være på den sikre side og vurderer, at der kan laves en fornuftig trafikal løsning. Forvaltningen er løbende involveret i vejadgangen og skitsen hertil, og der er flere elementer, som skal belyses nærmere i den kommende proces, før vejprojektet kan godkendes.

Internt i området etableres en vejstruktur, der skal give et godt flow, hvor der også sikres gode forbindelser for gående. Der etableres en gennemkørsel til Rema 1000 via McDonalds og OKs parkeringsareal. Der er desuden planer om at etablere et antal ladestander.

Tidsplan

| | |
|-------------------|---|
| 29. november 2021 | Miljø- og teknikudvalget – igangsættelse af planlægningen |
| 7. december 2021 | Økonomiudvalget – igangsættelse af planlægningen |
| 14. december 2021 | Kommunalbestyrelsen – igangsættelse af planlægningen |

| | |
|---|---|
| Afventer udkast til lokalplan fra ansøger | Nedenstående er afhængig af modtagelse af materiale fra ansøger |
| 2022 | Miljø- og teknikudvalget – behandling af forslag til lokalplan |
| 2022 | Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan |
| 2022 | Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til lokalplan |
| 2022 | Offentlig høring i 4 uger |
| 2022 | Miljø- og teknikudvalget behandling af lokalplan |
| 2022 | Økonomiudvalget behandling af lokalplan |
| 2022 | Kommunalbestyrelsen endelig vedtagelse af lokalplan |
| 2022 | 4 ugers klagefrist til Natur- og miljøklagenævnet |

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Projektet kan ikke gennemføres indenfor rammerne af den gældende byplanvedtægt, og projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at planlægningen for nyt lokalcenter ved Århusvej i Grenaa igangsættes.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 29-11-2021

Et flertal bestående af Jens Meilvang (I), Niels Basballe (A), Niels Ole Birk (V) og Steen Jensen (løsgænger) tiltrådte indstillingen.

Aleksander Myrhøj (F) stemte imod indstillingen.

Bilag:

| | | | | |
|-------------|------|--|-------------|-----|
| 1 - 3159530 | Åben | Kortbilag - Oplæg til lokalplanafgrænsning | (131830/21) | (H) |
| 2 - 3183417 | Åben | Anmodning om igangsættelse af lokalplan | (152331/21) | (H) |
| 3 - 3159532 | Åben | Vejbetjening af ny dagligvarebutik fra Aarhusvej | (131832/21) | (H) |