

## **Igangsætning af planlægning for Gasværksvej - sidste etape af Åbyen**

21/5979      Åben Sag

### **Sagsgang**

MTU, ØK, KB

### **Sagsfremstilling**

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om igangsætning af lokalplanlægning for etageboliger mv for et område ved Gasværksvej i Grenaa, der udgør den sidste etape af Åbyen.

Der skal tages stilling til, om lokalplanlægningen kan igangsættes.

### Området

Området ejes af Norddjurs Kommune og NRGi og rummer en del bygninger, hvor de kommunalt ejede bygninger i dag anvendes af bl.a. en række foreningsaktiviteter samt UngNorddjurs. Den privatejede del rummer bl.a. den gamle elværksbygning, som er bevaringsværdig og med til at give området en særlig karakter. Området er udlagt til blandt andet boligformål i kommuneplanen og i den gældende lokalplan.

### Ansøgningens indhold

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra KUBEN på vegne af NRGi og B45 om igangsætning af lokalplanlægning for etageboliger med tilhørende udearealer og parkering ved Gasværksvej i Grenaa. Ansøgningen omfatter den tidligere og nu bevaringsværdige elværksbygning, der ifølge ansøgningen ønskes anvendt til erhverv og kultur- og fritidsaktiviteter. Ansøgningen er vedlagt.

Bebyggelsesplanen i ansøgningen omfatter, efter dialog med forvaltningen, også det kommunalt-ejede areal ved Gasværksvej med henblik på, at det privat-ejede og det kommunalt-ejede område planlægges ud fra en helhedsbetragtning. Designparametre og situationsplan samt ejerforhold og afgrænsning kan ses i vedlagte.

Ansøgningens bebyggelsesplan tager udgangspunkt i den bevaringsværdige elværksbygning og nærheden til og orienteringen mod åen. Som det fremgår af ansøgningen, er det hensigten, at de nye

boliger og elværksbygning skal opleves som en helhed gennem det arkitektoniske udtryk - fx ved udformning, højde og materialer.

Den tidligere elværksbygning ønskes om- og tilbygget og anvendt til erhverv og kultur- og fritidsaktiviteter. Det fremgår af ansøgningen, at det skal ske i respekt for bygningens historie og bevaringsinteresser. I tilknytning til elværksbygningen ønskes desuden etableret et udendørs og offentligt tilgængeligt opholdsareal, der bl.a. orienterer sig mod åen, ligesom der er ønske om etablering af en bro hen over åen, som bl.a. vil forbinde området med ”uddannelses-aksen” ved NP Josiassens Vej.

I bebyggelsesplanen er desuden lagt vægt på at skabe indkig til den bevaringsværdige elværksbygning, bl.a. ved bevægelse gennem området fra Sønder Allé til Åbyen, ved disponering af grønne områder og parkering i periferien af projektområdet.

Der er ansøgt om etablering af etageboliger i op til fire etager. Det er hensigten, at boligerne skal variere i størrelse, så disse henvender sig til forskellige målgrupper.

Ansøgningen omfatter cirka 7000 m<sup>2</sup> etagemeter.

#### Gældende planlægning og andre forhold

Området er omfattet af lokalplan 071-707 delområde 1. Det fremgår af lokalplanen at delområde 1 kan anvendes til boliger, kreative værksteder, liberalt erhverv, kontorvirksomhed og offentlig parkering. Bebyggelsens omfang og placering, samt planlagte struktur herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer i delområde 1, er angivet på kortbilag 2 i lokalplanen. Der er ikke planlagt for den del, der ejes af NRG1, som også omfatter elværksbygningen.

Lokalplanens struktur og fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer er en del af lokalplanens principper, der ikke kan dispenseres fra. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplans principper, og der skal derfor tilvejebringes en ny lokalplan.

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og forslag til Kommuneplan 2025.

En del af lokalplanområdet ejes jf. ovenfor af Norddjurs Kommune og bygningerne indenfor den kommunalt-ejede del anvendes i dag af en række foreninger og UngNorddjurs. Der vil derfor blive lagt vægt på en tidlig dialog med foreninger og UngNorddjurs, som en del af processen, idet en forudsætning for realisering af området til boliger er, at de kommunalt-ejede bygninger nedrives.

Forvaltningen bemærker, at der politisk ikke er taget stilling til B45 projektet i Åbyen. Den kommunalt ejede del af lokalplanområdet kan eventuelt indgå i fremtidige almene boligprojekter. Forvaltningen henviser i den forbindelse til, at Kommunalbestyrelsen den 18. marts besluttede, at de almene boligorganisationer anmodes om at byde ind med kommende boligprojekter til budget 2026-2029.

#### Lokalplanens forventede indhold

Lokalplanen skal give mulighed for boliger i op til fire etager med tilhørende udearealer, parkering og stiforbindelse til Sønder Allé og Gasværksvej.

Lokalplanen skal desuden give mulighed for at elværksbygningen må anvendes til liberale erhverv, restauranter, caféer, kreative værksteder med tilhørende udsalg o. lign. Der vil i lokalplanen være fokus på bevaring af elværksbygningen, hvor der vil blive lagt vægt på at fremhæve bygningens tidligere funktion og dens historie. Ligeledes vil der i lokalplanen blive lagt vægt på klimasikringen af området.

#### Vejledende tidsplan

24. marts 2025	Miljø- og Teknikudvalget – Igangsættelse af planlægningen
8. april 2025	Økonomiudvalget – Igangsættelse af planlægningen
22. april 2025	Kommunalbestyrelsen – Igangsættelse af planlægningen

En vejledende tidsplan for vedtagelsen af planforlag og endelig lokalplan vil blive fastlagt efter igangsætning i samråd med ansøger. Opdateret tidsplan vil blive forelagt i den politiske behandling af planforslaget.

#### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Kommuneplanen 2025.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

### Lovgrundlag

Planloven.

### Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning for boliger, mv på Gasværksvej i Grenaa.

### Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-03-2025

Et flertal; Niels Ole Birk (V), Niels Basballe (A), Jens Meilvang (I) og Niels Skov Pedersen (C) tiltrådte indstillingen.

Aleksander Myrhøj (F) tog forbehold.

### Bilag:

1 - 3749922	Åben	Ansøgning	(28970/25)	(H)
2 - 3749921	Åben	Oversigtskort	(28969/25)	(H)
3 - 3749919	Åben	Situationsplan	(28968/25)	(H)