

Lokalplan 100-707

Grenaa Sydhavn

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen. Desuden beskrives i redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner. Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme.

Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Lokalplan 100-707 for Grenaa Sydhavn har været offentliggjort i perioden 11. juni 2021 - 6. august 2021.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Rambøll i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens afgrænsning	4
Eksisterende forhold	4
Sydhavnens kulturmiljø	6
Trafikale forhold	12
Ubebyggede arealer	12
Vandstand og stormflod	13
Fremtidige forhold	13
Bebyggelse	14
Veje	14
Beplantning	14
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	15
Lokalplanens forhold til gældende planlægning	24
Teknisk forsyning	30
Miljøvurdering	34
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	35
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	36
1.0 Lokalplanens formål	36
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	36
3.0 Områdets anvendelse	36
4.0 Udstykning	38
5.0 Veje, stier og parkering	38
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	39
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	41
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	42
9.0 Miljøforhold	42
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	43
11.0 Servitutter	43
12. Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	43
13. Lokalplanens retsvirkninger	43
14. Vedtagelsespåtegning	44
15. Offentlig bekendtgørelse	44

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Grenaa Havn ønsker med planlægningen at sikre den fremtidige udvikling af færgeaktiviteten mellem Sverige og Danmark.

Grenaa Havn ønsker desuden at udvikle de øvrige arealer til et levende, multifunktionelt havnemiljø, som er et aktiv for Grenaa by og opland, hvor både turister og lokale kan få en positiv oplevelse. Planen skal gøre det synligt, at Grenaa Havn er et attraktivt sted at starte virksomhed - både i forhold til turister og til produktudvikling med bæredygtigt fokus.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet omfatter et område på ca. 190.000 m² og ligger i den sydligste del af Grenaa Havn. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Nordhavnsvej, havnebassinet og op-hugningsvirksomhedens Fornæs´ arealer. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Kattegatvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Grenaaen og Grenaa Lystbådehavn. Mod øst afgrænses området af molen ud mod Kattegat.

EKSISTERENDE FORHOLD

Anvendelse

Sydhavnen er funktionelt opdelt i et nordligt og et sydligt område. Det sydlige område omfatter Kattegatcenteret, som er et saltvandsakvarium med besøgende året rundt. Kattegatcenteret har ca. 7000 m² under tag og udendørs anlæg til gæster ud mod vandet. Umiddelbart nord for Kattegatcenteret ligger færgeterminalen med daglige færgeafgange til Sverige og Anholt. Færgeterminalen består primært af opmarcharealer og parkeringsarealer foruden billet- og servicebygninger tilknyttet færgedriften.

Den nordlige del af Sydhavnen er den gamle fiskerihavn, som er tæt bebygget af forskellige typer af bygninger som knytter sig til fiskerierhvervet. Mange af bygningerne har ændret anvendelse i takt med, at fiskeriet fra havnen er reduceret. Der er fortsat aktive fiskerbåde i havnen, som også råder over bygninger på kajen til udstyr og håndtering og videresalg af fisk. Der er desuden flere større produktionsvirksomheder, som har en lang historie i området. De deler nu området med mange nye og forskellige typer af kontor-, lager- og servicevirksomheder, enkelte restauranter og vandsportsfaciliteter.

Området ligger omkring det indre havnebassin. Kajkanten præges af den udveksling som sker mellem bygninger og skibe som bl.a. omfatter truckkørsel, udstyrsoplæg, kraner mm. Grenaa Havn har gennem flere år arbejdet på at Sydhavnen skal kunne tiltrække virksomheder med bæredygtighed som den fælles værdi og drivkraft. Spydspidsen i dette projekt bliver de tidligere Thorfisk bygninger på Søndre Kajgade, som rummer "Bæredygtighedens hus".



Bebyggelse

Der er i alt ca. 49.000 m² eksisterende byggeri på havnen fordelt på lokalplanens delområder som vist på nedenstående tabel.

Delområde	Areal/m ²
I	ca. 16.000
II	ca. 1.150
III	ca. 18.500
IV	ca. 13.700

Den nordlige del af havnen er primært bebygget med store bygninger som er bygget til oplag eller produktion. De fleste af bygningerne er mellem 12 og 15 meter høje, og er bygget til færdsel med maskiner ind og ud af bygningerne. Bygningerne ligger tæt og ud mod Søndre Kajgade er bygningerne sammenbygget.

Omkring det indre havnebassin er bygningerne generelt mindre, lavere og enkeltstående. Det er primært i dette område at besøgende i området færdes, da der er mulighed for at spise og opleve fiskeriet tæt på.

Færgeterminalens bygninger til drift, billet salg og landgang ligger spredt på færgeterminalens område afhængigt af funktionen.

Byggeriet på Grenaa Havn er præget af årtiers nybyggeri, tilbygninger og ombygninger. Der er bygget i alle materialer og farver, og det generelle billede af byggestilen kunne betegnes som behovsbaseret byggeri. Byggeriet som er opført til en specifik anvendelse giver ofte et særligt udseende til bygningen.

SYDHAVNENS KULTURMILJØ

Sydhavnen er ikke et udpeget kulturmiljø i Norddjurs Kommunes kommuneplan, og ikke omfattet af retningslinjer vedr. kulturmiljøets bevarelse. Der er heller ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i Sydhavnen. Dog indeholder Sydhavnen havnekaraktæriske og miljøskabende elementer, som bærer stemningen af havnemiljø. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, som udpeger bygninger eller elementer som skal bevares, men indeholder i nedenstående anbefalinger til, hvordan havnemiljøets historie kan bæres videre, så det også i fremtiden kan aflæses ved besøg på havnen.

Stemmingsbærende bygninger

Omkring den sydlige del af det indre havnebassin ligger fiskernes redskabsbygninger som er pudset op, og malet i mørk rød. Redskabsbygningerne er lave og umiddelbart tilgængelige enten niveaufrit eller med et enkelt trin. Redskabsskurene bærer en stor del af fiskerierhvervets historie.

De nuværende redskabsskure er opført i begyndelsen af 1960-erne, men også tidligere har der ligget mindre bygninger til

samme formål. Redskabsbygningerne har stort potentiale som publikumsorienterede funktioner, og bør omdannes fremfor nedrives.

*Redskabshuse på Fiskerikajerne.
Foto Rambøll, 2020*



På sydsiden og ved udsejlingen af det indre havnebassin ligger flere lidt større træbygninger som også har stor stemningsbærende værdi; Grenaa Roklub, North Stars bygning og Kystredningstjenestens bygning på Fiskerikajerne. Bygningerne er opført med metalplader og delvist træ og malet i forskellige farver. Bygningerne er alle opført efter 1980, og er i højere grad bevaringsværdige som følge af deres udtryk end deres historie. Alle bygningerne er fritliggende, og har alle potentiale til at huse publikumsorienterede anvendelser eller nye virksomheder eller kontorfællesskaber. Roklubben kan også være omdrejningspunkt i at tilføre mere vandsport til området.



*Træhuse på den sydligst bassinkant.
Kystredningstjenesten til venstre og
og Grenaa Roklub til højre.
Foto Rambøll, 2020*

Silobygningen

Silobygningen på Søndre Kajgade 21 var tidligere et vartegn på Sydhavnen i kraft af sin størrelse. Silobygningen er opført i 1942 og tidligere anvendt af KFK. Silobygningen bestod tidligere af en lav lagerbygning mod nord, og en høj silobygning mod syd. I 1960-erne er der bygget om og til, og den lave lagerbygning er erstattet af en væsentligt højere lagerbygning. Silobygningen har stort potentiale til nye anvendelser på linje med ikoniske industribygninger i andre byer, hvis oprindelige funktion ikke længere er nødvendig. Bygningen bør omdannes fremfor nedrives, da den fortsat har stor værdi som vartegn på Sydhavnen.



Foto til venstre: Silobygningen 2020
Foto til højre: Silobygningen 1947,
Foto fra Det Kgl. Bibliotek, Fotograf
Sylvest Jensen Luftfoto, 1947



Øvrig bevaringsværdige strukturer

Kajkanten

Den brede og ubebyggede havnekaj er og var omdrejningspunktet for havnens funktion. Her sker udvekslingen af varer og materialer mellem skibe og bygninger eller transportmidler. Kajkanten er et karakteristisk træk for havnen, som med lokalplanen beskyttes mod nyt byggeri ved hjælp af byggefelter. Kajkanten kan tilføjes andre anvendelser af midlertidig karakter som f.eks. events med musik eller sport, eller der kan etableres udeservering med flytbare møbler, men skal altid kunne anvendes til havnens erhvervmæssige drift.

*Kajkanten i drift.
Foto, Rambøll 2020*



Gyder og sidegader

I den tætbebyggede del af Sydhavnen inden for delområde III og IV er der flere passager eller baggårde, som har potentiale til omdannelse og kunne appellere til kreative erhverv som er publikumsorienterede.



*Silovej mod nord.
Foto, Rambøll 2020*

Silovej er primært bagindgangen til mange af de omkringliggende industribygninger. Der er få døre og vinduer og det er sparsomt belyst. Netop det enkle og rå kan med få indgreb

blive et spændende bymiljø med f.eks. kunsthåndværk og café/bar. Der er også mange større facader, som kan benyttes til permanent eller midlertidig gadekunst.



*Baggård på Silovej.
Foto, Rambøll 2020*

Flere af de nyere industribygninger er kendetegnet ved, at deres mange tekniske installationer sidder uden på bygningerne sammen med brandtrapper og reposer. Også det nyere rå udtryk i byrummet kan appellere til ny anvendelse, eller til at se og opleve virksomhedernes tidligere eller nuværende historie. Flere steder er det muligt at bevæge sig op på reposer eller på bygningstage. Hvor dette er sikkerhedsmæssigt forsvarligt, vil adgangen til højden give nye muligheder for at opleve havnen som besøgende.




Værdifulde sigtelinjer

Den visuelle forbindelse til kajkanten og vandet virker tiltrækkende for besøgende som opholder sig i området, og giver lyst til at bevæge sig hen til eller omkring i lokalplanområdet. Nogle sigtelinjer er allerede eksisterende, og andre kan forstærkes eller genskabes. På kortet på modstående side vises de sigtelinjer, som lokalplanen sikrer eller genskaber.

Nye byrum

Sydhavnen er tæt bebygget og har en høj befæstelsesgrad. Men mellem de mange nødvendige bygninger og belægninger er der flere steder med potentiale for ophold. Nedenstående kort viser et eksempel på byrum som ligger hensigtsmæssigt og har øvrige gode betingelser for at kunne indrettes som nye byrum til ophold, leg eller midlertidige aktiviteter. Byrummene sikres mod bebyggelse i kraft af lokalplanens byggefelter.



-  Fokusområder med potentiale for udvikling
-  Gader og gårdrum med potentiale for udvikling
-  Sigtelinje

Bevaringsværdige enkeltelementer

Havnens mangeårige drift har sat spor, som vidner om tidligere tiders havneaktiviteter. Det er f.eks. de gamle togskiner, hejseværk, spil og andre elementer, som kan føres tilbage til arbejdet med kul, korn eller fiskeri. Også nye elementer kan fortælle en historie om de erhverv der drives på havnen i dag f.eks. off-shore services til havvindmøller eller olie eller brugen af tang som en råvare i fødevarerindustrien. I det hele taget er der stort potentiale i, at lade havnen fortælle sin historie til de besøgende. F.eks. ved at male en linje i belægningen, der leder de besøgende hensigtsmæssigt rundt i Sydhavnen, og ved at anbringe skilte med korte beskrivelser af de virksomheder og elementer som naturligt vækker nysgerrigheden.



*Enkeltelementer der vidner om tidligere tiders anvendelse på havnen.
Foto, Rambøll, 2020*



TRAFIKALE FORHOLD

Hovedparten af trafikken kommer til området via hovedvej 16, som sammen med hovedvej 15 er det overordnede vejnet på Djursland, og som forbinder Grenaa med Randers og Aarhus.

Der er vejadgang til lokalplanområdet via Færgevej, Fiskerikajerne, Søndre Kajgade, Fiskergade og Nordhavnsvej. Det er muligt at køre af vejnettet rundt langs kajen i det meste af lokalplanområdet. Der er indkørsel til Kattegatcenteret af Færgevej.

Kajkanten er friholdt i det meste af området, og anvendes til havneaktiviteter, bl.a. losning og læsning af skibe.

Der er fortov langs Kattegatvej, Fiskerikajerne og Færgevej til færdsel for fodgængere.

UBEBYGGEDE AREALER

Størstedelen af de ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet er befæstede med primært asfalt, men også til en vis grad med andre typer fast belægning. Der er få områder med

beplantning, som ligger på kanten af lokalplanområdet ud mod Kattegatvej og Grenaaen, og tjener oftest som oversigtsarealer ved kryds.

I den sydlige del af lokalplanområdet anvendes de befæstede arealer delvist til parkering og delvist til opmarchareal til færgerne. Parkeringen er forbeholdt biler som venter på at køre gennem billetteringen og ind på opmarcharealerne, men kan også anvendes af andre besøgende.

De arealer, der ikke anvendes til parkering eller færgeterminal anvendes til oplag og arealer tilknyttet driften af færgerne. Dertil kommer kajen, som anvendes til lastning og losning, ligesom der er flere moler, hvor både større og mindre skibe kan lægge til.

Kattegatcenteret har udearealer i tilknytning mod syd og øst, som bruges af de betalende gæster til spisning og adgang til de udendørs aktiviteter.

VANDSTAND OG STORMFLOD

Grenå havn er udbygget af flere gange, og den oprindelige havn ligger nu som inderbassinet i havnen. Oversvømmelse af kajerne langs dette bassin begynder ved en vandstand på + 1,30 m, mens de nyere dele af havnen først oversvømmes ved en vandstand på ca. + 1,7 m.

Ifølge Kystdirektoratets højvandsstatistik 2017 er vandstanden i Grenå havn ved en 20-årshændelse 1,6 m, mens den ved en 100-årshændelse er 1,71 m. Af højvandsstatistikken fremgår det, at der mellem 2007 og 2016 er målt en vandstand på over 1,3 m otte gange.

FREMTIDIGE FORHOLD

Lokalplanens indhold

Selskabet ønsker, at lokalplanen kan muliggøre følgende:

I. Kattegatcenterets udviklingsplaner skal sikres inden for delområdet. Kattegatcenteret skal kunne udvide udendørs- og indendørs arealer til formidlings-, forsknings- og turismeformål. Desuden skal der kunne etableres parkeringsarealer og solenergianlæg inden for området.

II. Stena Line ønsker at udvide færgedriften mellem Sverige og Danmark, og planlægningen skal sikre de nødvendige arealer til opmarch, venteområder og kontorer, som er nødvendige for færgedriften.

III. Omkring de indre havnebassiner skal den nuværende anvendelse til havnerelateret erhverv suppleres med muligheden for at drive café- og restaurant/bar, faciliteter til overnatning, kontorvirksomhed og turismerelateret erhverv.

IV. Området skal kunne rumme forskellige kontorvirksomheder, havnerelaterede servicevirksomheder, mindre produktionsvirksomheder og øvrig havnerelateret aktivitet.

BEBYGGELSE

Lokalplanen sikrer, at det bliver muligt at omdanne eksisterende bygningsmasse under hensyntagen til det havnemiljø, som er væsentligt for stedets autenticitet.

Lokalplanen fastlægger desuden rammerne for nye byggemuligheder, og fastlægger bygningsregulerende bestemmelser for nyt byggeri.

Afsnittet Sydhavnens kulturmiljø indeholder nogle anbefalinger til, hvordan det eksisterende havnemiljø bliver en del af det fremtidige, og hvilke potentialer der er for at anvende de eksisterende bygninger og byrum til nye anvendelser. Anbefalingerne er støttet af bestemmelserne via byggefelterne placering og de bygningsregulerende bestemmelser, men der er ingen bestemmelser som sikrer bestemte bygningers eller elementers bevarelse.

VEJE

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Kattegatvej, hvorfra der er flere adgangsveje til lokalplanområdet. Den interne vejstruktur på havneområdet forventes at kunne fungere med den kommende anvendelse af området. For de interne veje i delområde I og II kan det blive relevant at ændre vejforløb for at imødekomme ny disponering af arealerne. Dette vil være muligt, når det forudsættes, at alle ejendomme fortsat er vejbetjent.

JERNBANE

Lokalplanområdet er forbundet til det nationale jernbanelinje med spor til Grenaa Havn. Forbindelsen sikrer muligheden for godstransport via jernbanen til Grenaa Havn, en mulighed der ønskes fastholdt. Lokalplanen sikrer muligheden for en fortsat anvendelse af sporene.

BEPLANTNING

Havneområdet består i dag primært af asfalt eller betonbefæstede overflader, som svarer til anvendelsen af området. Beplantning er derfor sparsomt, og begrænser sig til oversigtsområder langs Kattegatvej.

Med lokalplanen fastlægges bestemmelser for en sammenhængende grøn struktur langs med Kattegatvej, som skal udnytte ikke befæstede arealer til grønne beplantede lommer med lavt plejeniveau. Områdets overordnede fokus på bæredygtighed fordrer, at beplantning og øget biodiversitet bør overvejes overalt hvor de befæstede arealer ikke benyttes og kan erstattes af beplantning, som kan trives i de salte omgivelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Planlægning af kystområderne

Planloven rummer en række bestemmelser om planlægning i den kystnære del af byzonen, herunder at kommunen i redegørelsen til lokalplanforslaget for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøre rede for påvirkningen på de kystnære landskaber. Lokalplanområdet er omfattet af planlovens §16, stk. 4, som foreskriver, at der skal redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, som følge af lokalplanens byggemuligheder.

Planlovens § 16, stk. 4.: ”I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.”

Eksisterende forhold inden for lokalplanområdet

Lokalplanområdet er i dag præget af mange års havnedrift, og den direkte kontakt til kystlandskabet består af kajkanter, moler og anløbsbroer. Delområde I og II er ekstensivt bebygget og præget af opmarcharealer, parkeringspladser og enkeltstående bygninger til betjening af færgedriften. Delområde III og IV er tæt bebygget inden for ca. 5-10 meter fra kajkanten. Byggeriet er op til 15 meter inden for delområde IV og 12 meter inden for delområde III. Der er ingen eller begrænset visuel kontakt med kystlandskabet set fra Ringvejen, Fiskerikajerne og Færgevej.

Grenaa Havn er specialiseret i offshore-services, og der anløber ofte meget store olierigge. En olierig er kendetegnet ved 3 eller flere høje gitterkonstruktioner, som sænkes til havbunden når de er i brug på havet. Også andre store skibe og flydende konstruktioner, der lægger til kaj, ændrer havnens udseende set fra afstand.

Billede taget på Kystvejen syd for planområdet Sydhavnen i retning mod Sydhavnen. På billedet ses to store olierigge i havn. Foto, Grenaa Havn 2020



I 2017 har Norddjurs Kommune desuden meddelt VVM-tilladelse til udvidelse af Nordhavnen, som kan omfatte byggeri i op til 30 meter og enkelte bygninger eller anlæg i op til 60 meter. Hvis denne udvidelsesmulighed udnyttes, vil havnens nordlige del være den dominerende visuelle påvirkning på kystlandskabet.



Visualiseringen viser den fremtidige bebyggelse på Grenaa Nordhavn set fra Grenaa Strand syd for Marinaen.

Oplevelsen af kystlandskabet fra baglandet

Grenaa er en havneby, og den aktive erhvervshavn strækker sig ca. 2,5 km fra de store havneindustrivirksomheder i nord til lystbådehavnen mod syd. Det historiske centrum af Grenaa, og de senere tiders boligkvarterer, ligger tilbagetrukket fra kysten på nordsiden af Grenaaen og ved lavområdet omkring åen. Fra Grenaa by er der begrænset visuel kontakt til havnen og i det hele taget til kystlandskabet.

Fra den nye omfartsvej, Nordre Kattegatvej, ca. 2 km nord for planområdet, ses de olierigge og øvrige store fartøjer, der aktuelt befinder sig i havn. De er den eneste synliggørelse af nærheden til havet fra denne afstand, men jf. nævnte VVM-tilladelse fra 2017 vil permanente anlæg i op til 60 meter med stor sandsynlighed også blive synligt fra denne afstand.

Det nordlige Grenaa ligger på et højtliggende plateau. Overgangen til kystlandskabet består af sammenhængende skrænter, og havets horisontlinje er ikke synlig ret langt ind i landet. Sydhavnen har ikke bebyggelse eller anlæg, som ses fra denne afstand.

Kystvejen syd for lokalplanområdet ligger i omtrentligt samme

niveau som Sydhavnen. Kystlandskabet er lavtliggende og fladt, og fra mange steder langs kysten giver det mulighed for at se havnen og kystlinjen. I dette område færdes mange turister og gæster, som bor i sommerhuse, på campingplads eller i Dronningens ferieby, og den visuelle oplevelse af området er en del af oplevelsen ved at besøge dette område. Visualiseringen på modstående side bygger på et foto fra dette sted.

Fremtidige forhold

Lokalplanen muliggør byggeri på en højde på op til 20 meter, hvor der i dag må etableres byggeri i op til 12 og 15 meter. To af byggefelterne, hvori der kan etableres byggeri i op til 20 meter, er bebygget. De øvrige to er ikke bebygget i dag. Der vil derfor være en væsentlig afvigelse i højden i forhold til situationen i dag. De to ubebyggede byggefelter ligger på nuværende asfalterealer (delvis parkering) og ca. midt i lokalplanområdet. På nedenstående illustration vises den volumemæssige forskel på den eksisterende situation, og den byggemulighed som lokalplanen giver.



Simpel 3D model som viser, hvordan Sydhavnen er bebygget i dag.



Simpel 3D model som med gult viser et eksempel på, hvor der kan bygges yderligere i overensstemmelse med lokalplanen. Punkt 1 er parkeringshuset og punkt 2 er et større byggeri hvor der i dag ligger en restaurant.

Illustrationen viser med lyse (gule) bokse den størrelse som parkeringshuset og de øvrige byggemuligheder kan antage, hvis lokalplanens byggemulighed udnyttes.

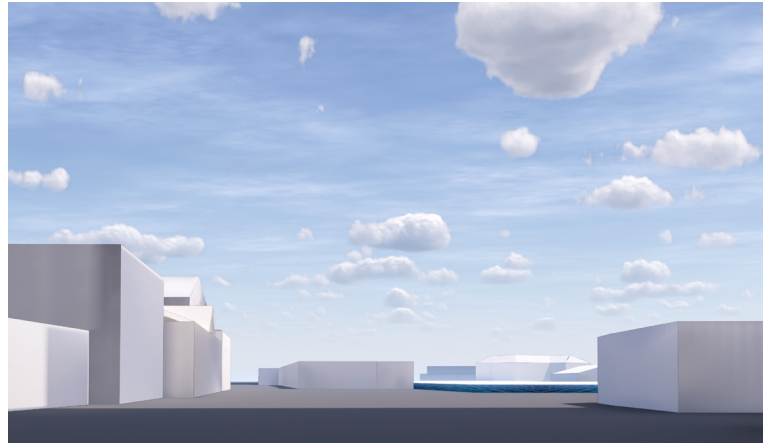
3D model som viser to vigtige sigtelinjer inden for lokalplanområdet. Illustration, Rambøll 2020.



På ovenstående illustrationer er vist to vigtige forbindelser (Fiskergade og Sønder Kajgade), som mange besøgende og brugere af havnen benytter, og hvorfra havnebassinene er tydelige. I de nedenstående illustrationer vises to standpunkter.

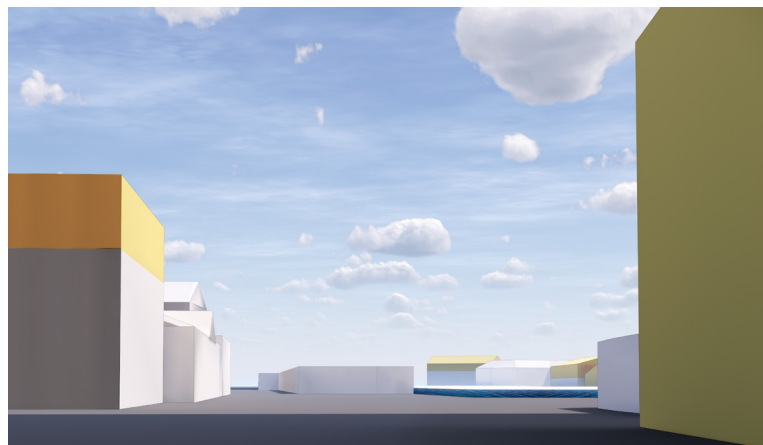
Nedenstående illustrationer er en forsimplet visning af, hvordan de øgede byggemuligheder inden for området kan påvirke oplevelsen af at bevæge sig inden for lokalplanområdet. Der er vist to standpunkter, hvorfra der er visuel kontakt til havnebassinerne.

3D model fra et standpunkt på Søndre Kajgade med nuværende bebyggelse. Illustration, Rambøll, 2020



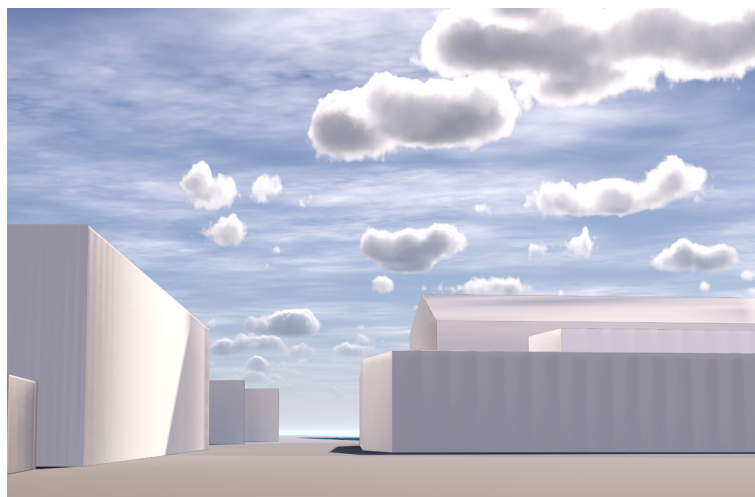
På ovenstående simple visualisering ses det, at kajkanten mod nord er defineret af en næsten sammenhængende facade i op til 12 meter og havnebassinet mod syd. I forgrunden ligger Grenaa Motorfabrik til venstre i billedet, og restauranten "Frisk Fiske" til højre i billedet. I baggrunden ligger fiskeiauktionens huse helt ud til havnebassinet. Visuelt er det det åbne rum - kajkanten og havnebassinet - som dominerer oplevelsen af havneområdet set fra dette sted.

3D model fra et standpunkt på Søndre Kajgade med eksempel på fremtidig bebyggelse. Illustration, Rambøll, 2020



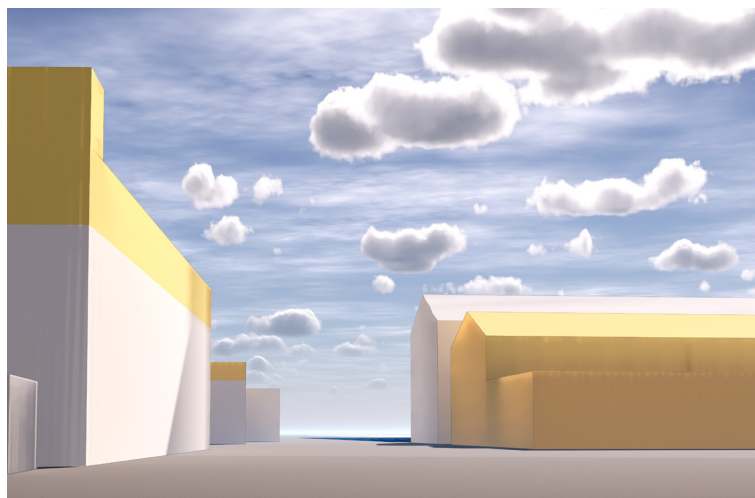
På ovenstående visualisering vises med gult et muligt nybyggeri som er højere end nuværende. I forgrunden er vist et markant hjørnebyggeri i op til 12 meter, og der er desuden tilføjet en etage på motorfabrikkens halbygning. Visuelt dominerer det åbne rum fortsat, på trods af yderligere bygningsmasse.

3D model fra et standpunkt på Fiskergade med eksisterende bebyggelse. Illustration, Rambøll, 2020



Ovenstående viser en simpel visualisering af den eksisterende bebyggelse på Fiskergade. Der er en visuel kontakt til det indre havnebassin for enden af Fiskergade. Fiskergade er en kajgade med bygninger langs vejens nordlige side, og kajkanten på den sydlige. Bygningerne omkring Fiskergade er generelt højere og volumenmæssigt større end omkring det indre havnebassin. Den store skala dominerer det visuelle indtryk af området fra dette sted. Øjet drages langs vejen mod vandet.

3D model fra et standpunkt på Fiskerigade med eksisterende bebyggelse. Illustration, Rambøll, 2020



Ovenstående viser en simpel visualisering af en mulig realisering af lokalplanens muligheder. Mere bygningsmasse og større højde betyder ikke så meget for fornemmelse af skalaen fra dette sted. Ændrede byggemuligheder gør det muligt at "stramme op" på sigtelinjen mod havet, så nuværende lave byggeri til højre i billedet, tages tilbage i facadelinje med den Silobygningen.

Fra det nordlige Grenaa er den fremtidige situation ikke visualiseret, da der ikke vurderes at være standpunkter, hvorfra nyt byggeri i sydhavnen vil blive synligt.

Fra det sydlige Grenaa vil realiseringen af lokalplanen blive synlig, og ændre indkigget over Sydhavnen, som det ses på den følgende simple visualisering fra Kystvej. Fra dette sted er også de midlertidige aktiviteter og anlæg i Grenaa Havn ty-

delige. Færgen har stor synlighed når den ligger til kaj, og på dette foto er en af de store olierigge som mest opholder sig på havet også i land.



Illustration øverst:

3D model fra et standpunkt på Kystvejen med eksisterende bebyggelse. Illustration nederst viser en mulig realisering af lokalplanen, hvor især et parkeringshus inden for delområde II er tydelig.

Illustrationer, Rambøll, 2020

Konklusion på kystlandskabets påvirkning

Realisering af lokalplanen betyder øget byggemulighed inden for byggefelter som allerede er bebygget. De forsimplede visualiseringer skal vise påvirkningen af havnerummene som følge af, at facadehøjderne øges. Der vurderes at være begrænset påvirkning som følge af øgede facadehøjder, idet de lange kig mod havnebassinerne fortsat er intakte og dominerer oplevelsen af havnerummet.

Det er især fra Kystvejen at lokalplanens realiseringsmuligheder blive synlige. Især et parkeringshus i op til 20 meter, vil ændre indkigget. Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at parkeringshuset ikke må fremtræde som en massiv bygning. Af bestemmelser fremgår det, at bygningen skal være enten uden facadebeklædning eller alternativt i facadebeklædning med perforerede plader. Desuden sikrer bestemmelser, at der skal være beplantning på/op af facaderne. Sammen

har disse bestemmelser til formål at ændre det visuelle udtryk på en stor bygning, så den fremtræder åben og tilgængelig og mindre dominerende.

Samlet set vurderes påvirkningen på kystlandskabet og oplevelsen af kystlandskabet som følge af en realisering af lokalplanen at være begrænset. Vurderingen bygger på, at oplevelsen af kystlandskabet omkring Sydhavnen allerede er præget af havneaktiviteter, permanente og midlertidige bygninger og anlæg. Lokalplanens realisering vil betyde enkelte højere bygninger, som især set fra syd vil kunne ses som en ændring i forhold til det nuværende.

Naturbeskyttelsesloven

§3-områder

Grenaaen som løber gennem lokalplanområdet er registreret som vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser som giver anledning til ændringer af det nuværende åforløb, eller brinker.

Der findes ikke yderligere områder inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

§16 Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er omfattet af åbeskyttelseslinjen udlagt langs Grenåen.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen) er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for plante- og dyreliv. Bestemmelsen omfatter et generelt forbud mod at placere bebyggelse samt foretage beplantning og terrænændringer i en afstand af 150 m fra søer og åer.

Vejledning om Naturbeskyttelsesloven. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 1993. Afsnit 7.3.2: "Undtaget er de områder, der efter den hidtidige lovgivning har været undtaget, dvs. områder, hvor der før 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig bebyggelse." Ud fra luftfotos fra 1971 er det tydeligt, at der var påbegyndt en væsentlig bebyggelse ved Grenaa Sydhavn, hvori planområdet er placeret.

Det vurderes derfor, at området er omfattet den pågældende undtagelsesbestemmelse, uanset fremtidige tiltag i lokalplanen.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Der er ca. 10 km til nærmeste Natura 2000 område nr. 245, som er fuglebeskyttelsesområde nr. F112, Aalborg Bugt, østlige del.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturty-

per i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV arter

Der er registreret fouragerende marsvin i havnen, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser som ændrer på marsvins brug af havneområderne.

Der er registreret arter omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor planområdet. Der er registreret damflagermus, dværgflagermus, brunflagermus og sydflagermus i planområdet. Der er også registreret vandflagermus i Grenaa Havn og tilstødende områder, men ikke inden for planområdet. Norddjurs Kommune vurderer, at havnebassinet ikke er en stor fødekilde for flagermus, og bestanden i området er lav. Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv ikke vil påvirke arternes raste- og yngleområder, dog vil efterfølgende nedrivning eller tillukning af bygninger, som anvendes som opholdssteder, kunne påvirke bilag IV-arterne. Dette behandles særskilt i forbindelse med byggesager.

Bygningsfredningsloven

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke registreret som omfattet af bygningsfredningsloven.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalisk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Der er tidligere, i forbindelse med anlægsarbejde tæt ved Grenaaen, fremkommet genstandsmateriale, som kan dateres til middelalder og renæssance. Herudover er der også fundet en tyndnakket flintøkse fra bondestenalderen i bredzonen. Der kan derfor, ved arbejde tæt ved åen, forekomme forhistoriske- og historiske udsnit eller anlæg, som museet ikke er bekendt med. Museet skal adviseres i god tid (10 arbejdsdage) i forbindelse med eventuel lednings- og kloakarbejde eller andet dybere gravearbejde, så det er muligt at have en arkæolog til at overvåge graveprocessen.

Herudover gælder det, at træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Jordforureningsloven

Der er registreret jordforurening V1 i størstedelen af lokalplanområdet.

Det påhviler grundejer/bygherre at iagttage jordforureningslovens §72b, som pålægger ejer eller bruger af et areal, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus at sikre enten, at det øverste 50

centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der etableres en varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er uden udpegning til drikkevands interesser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Området er ikke omfattet af landsplandirektiver.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Området er omfattet af to kommuneplanrammer:

Plannummer: 3H1

Anvendelse: Erhvervsområde.

Havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed, som af kommunalbestyrelsen skønnes at have driftsmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlige formål, turistmæssige formål, restaurationsvirksomheder og lignende, som har naturlig tilknytning til området.

Zonestatus: Byzone

Bebyggelse:

Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 5 m³ pr. m² grundareal.

Den maksimale bygningshøjde er 15 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

Plannummer: 3C5

Anvendelse: Centerområde.

Centerformål (butikker, restauranter, liberale erhverv), offentlige formål (bl.a. parkering), rekreative formål, turistattraktioner, forskningsinstitutioner m.v. og havn for mindre både som hus-, fiske- og lystbåde.

Zonestatus: Byzone

Bebyggelse:

Det maksimale bebyggede grundareal er 100 %, og den maksimale bygningshøjde er 12 m med mindre der foreligger særlige begrundelser for en større højde.

Der må etableres nye detailhandelsbutikker på max. 1.200 m² bruttoetageareal inkl. lager. Eksisterende detailhandelsbutikker må kun udvide op til et samlet bruttoetageareal på 1.200 m² inkl. lager. Det samlede maksimale bruttoetageareal til

butiksmål i lokalcentret ved havnen må ikke overstige 3.000 m².

Kommuneplanens retningslinjer

Generelle retningslinjer for byer - retningslinjer for erhverv:

4. Erhvervsarealer opdeles i områder til industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav, afstandskrævende industri, industri uden større afstandskrav, produktion og håndværk, virksomheder med nedsivningsrisiko samt havneformål.

Vurdering:

Lokalplanen omfatter et erhvervsområde med havneformål. Retningslinjen giver ikke anledning til yderligere tilpasninger.

Byer og landsbyer - Bybånd Øst - Grenaa:

1. Grenaa Havn skal fortsat kunne udvides. På grund af de fredede områder nord for havnen skal fremtidige udvidelser foretages mod øst ved opfyldning på søterritoriet.

3. Ved planlægning af områder til byggeri og anlæg ved åen, havnen og på lavtliggende arealer skal der tages højde for risici som følge af vandstandsstigninger. Foranstaltninger til at imødegå konsekvenser ved klimaændringer kan ses under afsnittet Klima og energi.

Vurdering:

Lokalplanen forhindrer ikke en yderligere udvidelse af havnen mod øst jf. retningslinje 1. Lokalplanen indeholder bestemmelser om en sikringslinje, som skal beskytte havnen mod stormflod, og i denne linje skal facader derfor være vandfaste i op til kote 3,0.

Erhverv - Havneområder:

1. Grenaa Havn: Udviklingen af Grenaa Havn skal reguleres i forhold til den udarbejdede masterplan for Grenaa havn.

Vurdering:

Lokalplanen er i overensstemmelse med Masterplan 2030 for Grenaa Havn.

Mobilitet - Veje:

3. Trafikveje i byerne. Trafikken i bymidten i Grenaa skal reguleres efter de principper, som fremgår af vejplan Grenaa bymidte, medmindre andet er vedtaget i forbindelse med dispositionsplanen for "Den attraktive midtby". I forbindelse med en eventuel byudvikling på den sydlige del af havnen i Grenaa kan der etableres sikre krydsningsmuligheder for bløde trafikanter på Kattegatvej. Trafikveje i byerne kan efter nærmere vurdering trafiksaneres til 40 km/t.

Vurdering:

Lokalplanen er ikke i modstrid med retningslinjen.

Natur og landskab - Natur - Økologiske forbindelser:

1. Inden for økologiske forbindelser skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og om muligt forbedres.
2. Økologiske forbindelser skal søges friholdt for byudvikling, tekniske anlæg og lignende. Hvor anlæg af nye veje og jernbaner skærer økologiske forbindelser, skal anlæggene indrettes med passende faunapassager, så plante- og dyrelivets spredningsmuligheder opretholdes.
3. Ved væsentlige eksisterende spærringer i spredningskorridorer skal der sikres pas-sagemulighed. Dette gøres normalt ved anlægning af faunapassager eller lignende.
4. Vandløb skal, som økologisk forbindelse for insekter og andre vandlevende organismer, holdes fri for store og mindre spærringer, da disse afholder dyrene fra at spredes.
5. I de økologiske forbindelseslinjer karakteristiske landskabelige karaktertræk skal bevares.

Vurdering:

Området omkring Grenaaen er udpeget som økologisk forbindelse. Lokalplanen giver ikke mulighed for spærringer eller ændringer af Grenaaens forløb eller arealerne, der støder op til åen. I lokalplanen er området langs nordsiden af åen udlagt som grønt bælte. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Natur og landskab - Natur - Naturplan Danmark og Grønt Danmarkskort:

1. De udpegede særlige værdifulde naturområder udgør sammen økologiske forbindelser og potentielle naturområder og økologiske forbindelser Grønt Danmarkskort.
2. Inden for Grønt Danmarkskort skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og om muligt forbedres.
3. Grønt Danmarkskort skal normalt søges friholdt for byudvikling og tekniske anlæg. Hvor anlæg af nye veje og jernbaner berører Grønt Danmarkskort, skal anlæggene indrettes med tilpasninger (fx faunapassager), så dyre- og plantelivets spredningsmuligheder opretholdes. Ved væsentlige eksisterende spærringer i Grønt Danmarkskort skal passage søges sikret, normalt gennem anlæg af faunapassage eller lignende.
4. Grønt Danmarkskort kan evt. benyttes til at understøtte klimahensyn eller vandmiljøet.
6. Særlige værdifulde naturområder, som indgår i Grønt Danmarkskort, er udpeget som A-områder i naturkvalitetsplanen. Norddjurs Kommune vil prioritere naturarbejdet i disse områder, og der vil som udgangspunkt kun gives tilladelse til indgreb, som bevarer eller forbedrer naturtypen.

Retningslinjerne for potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser er som følger:

1. Med de potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser skal natur-netværket udvikles og forbedres. Herunder menes der, at levesteder for vilde dyr, planter m.v. skal bevares og om muligt forbedres samt at der skal sikres en forbedret mulighed for spredning af dyre- og planteliv. Samtidig skal negative påvirkninger fra omkringliggende områder reduceres.
2. Dyrkede arealer, der er udpeget som potentielle naturområder eller potentielle økologiske forbindelser, kan med fordel udgå af landbrugsmæssig omdrift, for eksempel ved at area-

lerne overgår til ekstensivt drevne græsarealer.

3. De potentielle naturområder udpeges med henblik på, at de kan benyttes til naturlignende formål i forbindelse med multifunktionelle arealanvendelser, såsom visse klimatiltag, CO₂-reduktion på lavbundsområder, tiltag i boringsnære beskyttelsesområder, terrænnært grundvand m.v.

Vurdering:

Området omkring Grenaaen er en del af Grønt Danmarkskort. Lokalplanen giver ikke mulighed for spærringer eller ændringer af Grenaaens forløb eller arealerne, der støder op til åen. I lokalplanen er området langs nordsiden af åen udlagt som grønt bælte. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Natur og landskab - Natur - Bilag IV-arter:

1. Ved sagsbehandling af planer og projekter er det lovpligtigt, at screene planer og projekters indvirkning på eventuelt forekommende og muligt forekommende bilag IV-arter.

2. Bilag IV-arterne sikres mod alle former for forsætlig indfangning, indsamling, drab eller forstyrrelse og beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller raste-områder/voksesteder.

Vurdering:

Der er registreret arter omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor planområdet. Der er registreret damflagermus, dværgflagermus, brunflagermus og sydflagermus i planområdet. Der er også registreret vandflagermus i Grenaa Havn og tilstødende områder, men ikke inden for planområdet. Norddjurs Kommune vurderer, at havnebassinet ikke er en stor fødekilde for flagermus, og bestanden i området er lav. Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv ikke vil påvirke arternes raste- og yngleområder.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Natur og landskab - Natur - lavbundsarealer:

1. Lavbundsarealer, som rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen, skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg.

2. Planlægning for anlæg med videre på lavbundsarealer bør ske under hensyn til risikoen for forhøjet vandstand.

3. Lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder med henblik på at fjerne kvælstof og fosfor fra det vand, der løber gennem områderne, skal friholdes for eksempelvis byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes.

Vurdering:

En del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsarealer. Lokalplanområdet er i dag bebygget, og det vurderes ikke, at det kan genoprettes som lavbundsareal.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en sikringslinje, som skal beskytte havnen mod forhøjet vandstand, og i denne linje skal facader derfor være vandfaste i op til kote 3,0. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Klima og Energi - Klimatilpasning:

1. Ved udlægning af nye rammeområder skal der ske en vurdering i forhold til kortlægningen og det risikobillede, som Norddjurs Kommune aktuelt har.
2. Ny bebyggelse skal som udgangspunkt opføres med gulv i stueetagen i minimum kote 3,0. Undtaget er bygninger, som er indrettet eller anvendes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse, eller som er beskyttet på anden vis eksempelvis i form af dige eller lignende.
3. Det skal vurderes, om der skal reserveres arealer til håndtering af regnvand i forbindelse med lokalplanlægning for både nyt og eksisterende byggeri i overensstemmelse med vandplanerne.
4. Ved ændret arealanvendelse skal der tages hensyn til det åbne lands overfladeafstrømning.

Vurdering:

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en sikringslinje, som skal beskytte havnen mod stormflod, og i denne linje skal facader derfor være vandfaste i op til kote 3,0. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer idet lokalplanen giver mulighed for nye anvendelser og større bygningshøjder. Desuden gives mulighed for at etablere butikker inden for området, og der er behov for ændringer i den nuværende detailhandelsstruktur.

Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, som sikrer denne overensstemmelse.

Kommuneplantillægget indeholder nye rammer, som sikrer den nye anvendelse inden for delområderne III og IV.

Ændring i detailhandelsstrukturen

Med kommuneplantillægget udtages dele af det eksisterende lokalcenter Havnebyen som i dag bl.a. omfatter kommuneplanramme 3C5. Til gengæld udvides lokalcenter Havnebyen til også at omfatte lokalplanens delområde III. Den samlede ramme til butikksformål inden for lokalcenteret Havnebyen er 3.000 m². Inden for delområde III udlægges en maksimal ramme til butikksformål på 1.600 m². Der må etableres dagligvare- og udvalgsbutikker op til 1.200 m², dog må den maksimale størrelse for butikker til pladskrævende varegrupper være på 1.600 m². Udvalgsvarebutikker må have en maksimal størrelse på 200 m². Desuden må virksomheder inden for rammen have mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler i overensstemmelse med planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 4 § 5 n. Sådanne butikker må have en maksimal størrelse på 100 m². Det er ikke tilladt at etablere dagligvarebutikker inden for rammen. Den mulighed ligger fortsat i den øvrige del af bydelscenteret, på modsatte side af Kattegatvej.

Ændringen i detailhandelsstrukturen skyldes, at Norddjurs Kommune og Grenaa Havn ønsker at udvikle den centrale del

af Sydhavnen til et levende sted for turister og besøgende, og vil derfor gerne støtte etablering af et kultur- og kunstnermiljø, samt et start-up miljø for nye eller unge virksomheder med bæredygtigt fokus. I den forbindelse er det også hensigtsmæssigt, at der åbnes mulighed for butiksliv i relation til arbejdende kunstnerværksteder eller virksomheder som gerne vil sælge af egne produkter.

Det udvidede lokalcenter skal understøtte udviklingen af havnen, som et attraktivt besøgsmaal for besøgende og turister, hvor mindre håndværksvirksomheder, kunstnere og spisesteder har mulighed for at etablere sig. Størrelsen og karakteren af butikkerne, områdets karakter og forbuddet mod dagligvarebutikker skal sikre, at det nye lokalcenter ikke kommer i konkurrence med Grenaa bymidte, som fortsat skal være centrum for handel i Grenaa.

Lokalplanforhold

Området er omfattet af 3 lokalplaner.

LP 16

Formålet med lokalplanen er bl.a. at give mulighed for at udbygge de havneorienterede funktioner indenfor den centrale del af Grenaa havn.

Området er inddelt i tre delområder, og deres anvendelse er fastlagt til tæt blandet havneorienteret industribebyggelse, havneorienteret erhvervsbebyggelse, særligt fiskeri samt parkering og havneorienteret service.

LP 107

Formålet med lokalplanen er bl.a. at sikre området anvendes til offentlige formål (Kattegatcentret) samt kursus-, kontor- og forretningscenter el.lign. samt at sikre, en attraktiv havnefront og en harmonisk overgang mellem færgehavnen og lystbådehavnen.

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål (Kattegatcentret) samt kursus-, kontor- og forretningscenter eller andre formål, som efter byrådets skøn kan indpasses i området.

LP 117

Formålet med lokalplanen er bl.a. at skabe mulighed for en udbygning af havneområdet ved Færgevej ved opfyldning eller inddæmning i søterritoriet samt at sikre at området anvendes til havneformål. Ydermere er formålet at sikre at området kan anvendes til udvidelse af Kattegatcentret og Algecenter Danmark, inklusiv erhvervsamarbejder, forskningsaktiviteter og øvrige aktiviteter der har relation til Kattegatcentret.

Områdets anvendelse er fastlagt til havneformål samt udvidelse af Kattegatcentret, et maritimt "eksperimentarium" samt aktiviteter som et miljøinstitut, der har relation til de øvrige aktiviteter. Det er ikke tilladt at etablere ferie-fritidsaktiviteter eller kommercielle overnatningsfaciliteter ifm. oplevelsescentre.

Nærværende lokalplan erstatter lokalplan LP16 og LP 107 helt og erstatter den del af LP 117 som muliggør opfyldning. Den del af lokalplanen som muliggør opfyld langs og tillæg til den eksisterende mole forbliver.

TEKNISK FORSYNING

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Norddjurs Kommunes spildevandsplan og området har "andet ejerskab" af regn- og spildevandsledninger. En del af området er separatkloakeret, hvor overfladevandet ledes til havnebassinet / Kattegat, medens spildevandet via det private ledningsnet ledes videre til det offentlige kloaksystem.

En del af området er fælleskloakeret, hvor der på sigt er planlagt separatkloakering. Regn - og spildevand fra dette område ledes via det private ledningsnet videre til det offentlige kloaksystem. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvandet fra tage og befæstede arealer ledes i dag til havnebassinerne via rør, se ovenfor.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Vandcenter Djurs.

Varme

Området er omfattet af varmeplanen og skal forsynes fra Grenaa Varmeværk med tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Øvrige miljøforhold

Trafik

Trafikafviklingen til og fra Grenaa Havn sker gennem krydset Kattegatvej og Færgevej/A15. I forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan for Grenaa Havn forventes trafikken til og fra området at stige. Derfor er der i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse analyseret på den nuværende og beregnet på den fremtidige trafikbelastning i området, mere specifikt trafikbelastningen i krydset mellem Kattegatvej og Færgevej/Rute 15.

De udførte kapacitetsberegninger tager udgangspunkt i en trafikal situation i ferieperioden (juli), som må antages at være den periode på året med den største trafikale belastning, og en fremskrivning af trafikken til året 2030, hvor lokalplanens indhold forventes realiseret.

Kapacitetsberegninger viser, at den talte trafik i 2020 afvikles tilfredsstillende ved den eksisterende udformning af krydset

mellem Kattegatvej og Færgevej/A15 tilsvarende viser beregninger af den estimerede trafik i 2030 kan afvikles tilfredsstillende med den eksisterende udformning af det signalregulerede kryds.

Nærværende lokalplan giver ikke anledning til ændringer af trafikforholdene.

Parkering

Grenaa Sydhavn (og lokalplanområdet) er funktionsopdelt omkring Færgevej i en nordlig og en sydlig del. Det nordlige område er tæt bebygget med erhvervsbyggeri, som er helt eller delvist i drift. Der er fortsat flest erhverv, der er relateret til havnedrift og fiskeri. I den sydlige del af Sydhavnen ligger Kattegatcentret og færgeterminalerne til Sverige og Anholt.

I områdets nordlige del reguleres parkeringskravet i den enkelte virksomheds lejekontrakt med Grenaa Havn, hvoraf det fremgår, at den enkelte virksomhed skal sikre, at de kan parkere tæt på egen grund eller tæt på den pågældende virksomhed. Norddjurs Kommunes parkeringsnorm er her ikke styrende for, hvor mange parkeringspladser der skal etableres af den enkelte virksomhed.

Parkering i området er reguleret med skiltning og parkeringsafmærkning, og det samlede antal parkeringspladser i området er cirka 325. Flere steder er der dog ikke afmærkning, og antallet af parkeringspladser her er opgjort på baggrund af et skøn.

Grenaa Havn oplever, at der med den nuværende anvendelse generelt er en overkapacitet af parkeringspladser i området. På en besigtigelse i lokalplanområdet, mandag den 16. december 2019, vurderedes det, at parkeringssituationen var normal for en hverdag uden for højsæson. I de indre kajområder var cirka halvdelen af parkeringskapaciteten belagt, hvoraf det fordelte sig nogenlunde ligeligt mellem offentlige p-pladser og virksomhedstilknyttede p-pladser.

Parkering til færgerne og Kattegatcenteret er ikke reguleret af Grenaa Havn som grundejer eller af Norddjurs Kommunes p-norm. Virksomhederne beregner deres parkeringsbehov selv og forhandler om den tilgængelige plads. I området ligger der store parkeringsarealer, der er forbeholdt rejsende til Anholt og Sverige, samt tidsafgrænset og betalingsparkering til Kattegatcentret. Derudover er der få p-pladser langs den østlige kajside.

I alt har Kattegatcenteret ca. 370 pladser til rådighed, og Stenaline og Anholtfærgen har ca. 220 pladser til rådighed uden for opmarchanlægget. Generelt er der en meget stor parkeringskapacitet til rådighed ved færgehavnen og Kattegatcentret, men begge virksomheder har dog udfordringer med parkering i sommerhøjsæsonen.

Lokalplanen regulerer parkeringsforholdene i overensstemmelse med kommunens fastlagte parkeringsnorm. Grundet områ-

dets forskellige anvendelser, vil det dog være muligt at opnå byggetilladelse med anviste parkeringspladser som benyttes af flere virksomheder hvis parkeringsbehov fordeler sig forskelligt hen over døgnet (dobbeltudnyttelse).

Støjforhold

Som en del af grundlaget for udarbejdelse af et nyt plangrundlag for Grenaa Havn er der udført en vurdering af de støjmæssige rammer for eksisterende og fremtidige virksomheder i området og i omgivelserne. Endvidere er der udført en vurdering af støjfølsomheden for nye aktiviteter i planområdet. Vurderingerne omfatter støj fra virksomheder, herunder færgehavnen, og støj fra trafik på offentlig vej.

I henhold til planlovens § 15a må ”en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.”

Det er kommunen som planmyndighed, der vurderer, hvorledes § 15a opfyldes. Ved afgørelse af om et område er støjbelastet, anvendes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanens formål er at muliggøre nye typer af virksomheder (bl.a. kontorvirksomheder) og aktiviteter rettet mod publikum og turisme med bl.a. overnatningsfaciliteter, udendørs opholdsarealer primært knyttet til delområde III, men også i de øvrige delområder, kan der etableres virksomheder og aktiviteter, som er mere støjfølsomme end de hidtidige.

Støj fra eksisterende virksomheder

Det er karakteristisk, at planområdet som helhed ikke opleves som præget af væsentlig støj fra de eksisterende virksomheder. En del virksomheder har ikke støjende anlæg, eller støjer kun lejlighedsvis. Dog har de eksisterende virksomheder et støjmæssigt råderum på 60 dB (A), og kan derfor give anledning en støjbelastning over grænseværdierne på nye virksomheder, som etablerer sig i området. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser som sikrer, at kommende støjfølsomme virksomheder som indretter sig i området, skal dokumentere, at både udendørs opholdsarealer og indendørs områder som kontorer, møderum, pauserum og rum til overnatning mm. kan overholde fastlagte grænseværdier for støj. (se bestemmelserne 3 og 9). Denne dokumentation skal foreligge i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Støj fra færgehavnen

Stena Line ønsker at øge færgedriften inden for rammerne af deres eksisterende anlæg. Færgedriften er ikke reguleret i lokalplanen, og der er ikke behov for nye faciliteter inden for lokalplanområdet til formålet. Det er vurderet, hvorvidt øget færgedrift fører til støjbelastning på nye støjfølsomme anvendelser i området.

Vurderingen bygger på den støj fra aktiviteter herunder kørsel, som færgedriften giver anledning til på land. Flere afgang vil betyde, at det karakteristiske lydbillede ved en ankomst og afgang alt andet lige vil være som i dag, men det vil forekomme

hyppigere.

Det vurderes, at færgedriften ikke vil medføre, at lokalplanområderne vil være væsentligt mere støjbelastede end i dag, og lokalplanens ændrede arealanvendelser vil derfor ikke medføre begrænsninger i færgehavnens drift og forventede udvikling. Det er derfor konkluderet, at støj fra den aktuelle færgedrift og fra en udvidet færgedrift med flere afgang, ikke vil være i konflikt med lokalplanens arealanvendelse, når der træffes bestemmelser der angår etablering af nye støjfølsomme aktiviteter i delområde I (Kattegatcenteret).

Vejstøj

Støj fra trafik på offentlig vej er ikke reguleret af Miljøbeskyttelsesloven. Det skal dog alligevel sikres, at planlægningen ikke udlægger områder til støjfølsom arealanvendelse, som vil blive støjbelastet af trafikstøj (planlovens § 15a), med mindre der indarbejdes afskærmende foranstaltninger.

Støj fra vejtrafik på de primære veje i lokalplanområdet og i omgivelserne er vurderet ud fra trafikmængderne i 2020 og de forventede trafikmængder i 2030, som følger af nye anvendelser inden for lokalplanområdet. Trafikken forventes at stige med op til 55% i en fremtidig situation hvor lokalplanen er fuldt realiseret.

Det er vurderet, at stigningen i trafikken på Kattegatvej kan få betydning for støjen på nye virksomheder og aktiviteter der etableres inden for en afstand på 20 meter fra vejmidte. For overnatningsrum til gæster, gælder en afstand på 60 meter fra vejmidte, som forventes at være potentiel støjbredelseszone. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser som sikrer, at kommende støjfølsomme virksomheder som indretter sig i en afstand på op til 20 meter fra Kattegatvej, skal dokumentere, at både udendørs opholdsarealer og indendørs områder som kontorer, møderum, pauserum mm. kan overholde fastlagte grænseværdier for støj. For overnatningsrum gælder dette inden for en afstand på 60 meter til vejmidte. (se bestemmelserne 3 og 9)

Opsummering på støj

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med planlovens § 15a, da lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at ny støjfølsom anvendelse, skal kunne dokumentere, at både indendørs opholdsrum og udendørs opholdsarealer kan overholde de fastsatte grænseværdier for støj. Der vurderes ikke at være behov for øvrige afværgeforanstaltninger, for at støjen indendørs og på udendørs opholdsarealer kan nedbringes til grænseværdierne, da den maksimale støjbelastning på facaderne vil være 60 dB.

Klimatilpasning

Øget nedbør og havvandsstigninger udgør en trussel mod vores eksisterende samfund, da vores samfund endnu ikke er fuldt ud tilpasset til at kunne klare de øgede vandmasser. Norddjurs Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af kommunen og medvirke til at forebygge og understøtte de nødvendige tilpasninger ved at varetage hensynet til klimatilpasning i

alle fremtidige projekter og tilladelser. Især ønsker kommunen at bidrage til klimatilpasning, hvor flersidige hensyn varetages for en mere integreret og multifunktionel udvikling af kommunen. Kommunen har en generelt anbefalet klimasikret byggekote på 3,0 meter, denne iværksættes i områder med oversvømmelsesrisici fra havvand. Ved oversvømmelsestrusler fra skybrud eller vandløb bygger anbefalingerne på konkrete lokale vurderinger.

Grenå havn er udbygget af flere gange, idet den oprindelige havn ligger som inderbassinet i havnen. Oversvømmelse af kajerne langs dette bassin begynder ved en vandstand på + 1,30 m, mens de nyere dele af havnen først oversvømmes ved en vandstand på ca. + 1,7 m. Klimaforandringerne forårsager en fremtidig øget vandstand i havene, som skal indtænkes, når lokalplanområdet skal sikres mod stormflod. I Danmark forventer vi, at middelvandstanden ved Danmarks kyster vil stige mellem 0,3 og 0,6 meter ved udgangen af indeværende århundrede. (Klimatilpasning.dk).

Som sikring mod stigende å- og havvand på Grenaa Sydhavn, muliggøres en sammenhængende sikringslinje omkring de udsatte områder på havnen med bestemmelser i lokalplanen. Sikringslinjen er en sammenhængende linje, som hindrer eller begrænser vandets indtrængen indtil kote 3,0. Det eksisterende terræn i lokalplanområdet ligger i ca. kote 1,5 dvs. at der skal udføres foranstaltninger til at sikre de enkelte bygninger i en højde på ca. 1,5 m over eksisterende terræn. Den endelige sikringslinjes udformning er ikke fastlagt, men kan variere med forskellige udformninger. På kortbilag 2 er vist en mulig sikringslinje som beskytter havnens nuværende aktiviteter. Den endelige sikringslinje forventes ikke at afvige meget fra den viste, men der er rum til detaljeret planlægning afhængigt af det fremtidige beskyttelsesbehov, blot sikringslinjen er en sammenhængende lukket linje.

En sikringslinje kan bestå af mange forskellige elementer; delstrækninger kan være designet som rekreativ anvendelse som f.eks. siddemøbler eller skaterbanen. Dele kan bestå af faste mure. Facader kan være en del af sikringslinjen når de er vandtætte og kan modstå vandtrykket. Nødvendige åbninger til veje og stier klargøres til lukning med mobile spærringer, som skal opbevares i nærområdet.

MILJØVURDERING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 975 af 25. juni 2020, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget en screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen. Screenings-skemaet er vedlagt som bilag.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et inter-

nationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

NORDDJURS KOMMUNES KOMPETENCEPLAN

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 100-707 for Grenaa Sydhavn.

Områdets størrelse er ca. 20 Ha.

I henhold til lov om planlægning (LBK nr 1157 af 01/07/2020) fastsættes her-ved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at udvikle området til et attraktivt sted til offentlige formål og turistmæssige formål.
- 1.2 at eksisterende stemningsbærende bygninger og elementer integreres med ny bebyggelse, så stedets historie, autencitet og variation bevares.
- 1.3 at sikre at færgedriften kan fortsætte og udvide
- 1.4 at sikre at jernbanedrift til havnen kan genoptages
- 1.5 at Kattegatcenteret kan udvide med nye aktiviteter
- 1.6 at tiltrække en ny type virksomheder med bæredygtigt fokus
- 1.7 at sikre området mod oversvømmelse som følge af stormflodshændelser samt generelle havvandsstigninger

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 56 em, 56 fb, 56 dm, 56 dg, 56 a, 56 ds, 56 eb, 56 dh, 56 eh, 56 fr, 56 ek, 56 ef, 56 ft, 56 ed, 56 fy, 56 ec, 56 fn, 56 dn, 56dy, 56ea, 56 ep, 56 fo, 56 dl, 56 ax, 56 dæ, 56 fs, 56 di, 56 dv, 56 dr, 56 du, 56 fp, 56fh, 56 fq, 56 ev, 56 fx, 56 fm, 56 eo, 56 el, 56 fv, 56 ex, 56 fu, 56 ff, 56 ey, 56 fd og 56 fl, Grenaa Markjord.
- 2.2 En mindre del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres hele området til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

Alle delområder

- 3.1 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for

lokalplanområdet.

Delområde I

- 3.2 Området må anvendes til offentlige formål herunder Kattegatcenter, turistinformation, kursusfaciliteter og andre formål som er relateret til Kattegatcentrets drift og udvikling.

I tilknytning til Kattegatcenteret kan der fra lokalplanens vedtagelsesdato opføres yderligere 300 m² til butikker til kunder, der i øvrigt benytter anlæggene pga. deres primære formål.

Delområde II

- 3.3 Området skal anvendes til aktiviteter forbundet med drift af færgerne herunder f.eks. opmarchareal, parkering, billetkontorer, venteopholdsrum, bygning til landstrømsforsyning med mere. Parkeringsarealerne uden for opmarcharealerne kan anvendes af bilister med ærinde inden for havneområdet.

I tilknytning til færgedriften kan der fra lokalplanens vedtagelsesdato opføres yderligere 500 m² til butikker til kunder, der i øvrigt benytter anlæggene pga. deres primære formål.

- 3.4 Inden for delområdet må der etableres virksomheder med aktiviteter inden for miljøklasse 1-2.

Delområde III

- 3.5 Inden for delområdet må der etableres virksomheder med aktiviteter inden for miljøklasse 1-2, som bl.a. omfatter erhvervsfiskeri, hvis aktiviteter på kajkanten har begrænset miljømæssig påvirkning.

Nye virksomheder må ikke give anledning til støj, der overstiger 55 dB(A) døgnet rundt i skel til nabovirksomheder.

- 3.6 Inden for delområdet må der desuden etableres restauranter og cafeer inkl. udeservering, faciliteter til overnatning, gallerier, salg i forbindelse med arbejdende værksteder, museum, offentlige formål i form af forsamlingshus samt øvrige formål som understøtter turismen.

- 3.7 Inden for delområdet må der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper og butikker til udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for butikker til særligt pladskrævende varegrupper er 1600 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 200 m². Der må ialt etableres 1600 m² til butikksformål inden for delområdet.

Udover rammen til butikksformål, må virksomheder have mindre butikker til salg af egne produkter. Den maksi-

male butiksstørrelse for butikker i tilknytning til produktionen er 100 m².

- 3.8 Delområdet er potentielt støjbelastet fra eksisterende virksomheder med en øvre støjgrænse inden for delområdet på op til 60 dB(A) virksomhedsstøj døgnet rundt. Nye funktioner i området skal indrettes, så de tåler dette støjniveau.
- 3.9 I en zone indtil 20 meter fra midten af Kattegatvej kan den vejledende grænseværdi for trafikstøj blive overskredet i en fremtidig situation med mere trafik på Kattegatvej. Nye funktioner inden for dette zone skal indrettes, så de tåler dette støjniveau.

For overnatningsrum gælder det, at de skal indrettes så de tåler dette støjniveau i en afstand på 60 meter fra vejmidten af Kattegatvej.

Delområde IV

- 3.10 Området må kun anvendes til virksomheder i virksomhedsklasse 1-3.

Der må etableres virksomheder med produktion af fødevarer, kontorvirksomheder, oplagsvirksomhed.

Delområdet er potentielt støjbelastet fra eksisterende virksomheder med en øvre støjgrænse inden for delområdet på op til 60 dB(A) virksomhedsstøj døgnet rundt. Nye funktioner i området skal indrettes, så de tåler dette støjniveau.

4.0 Udstykning

- 4.1 Området må udstykket.

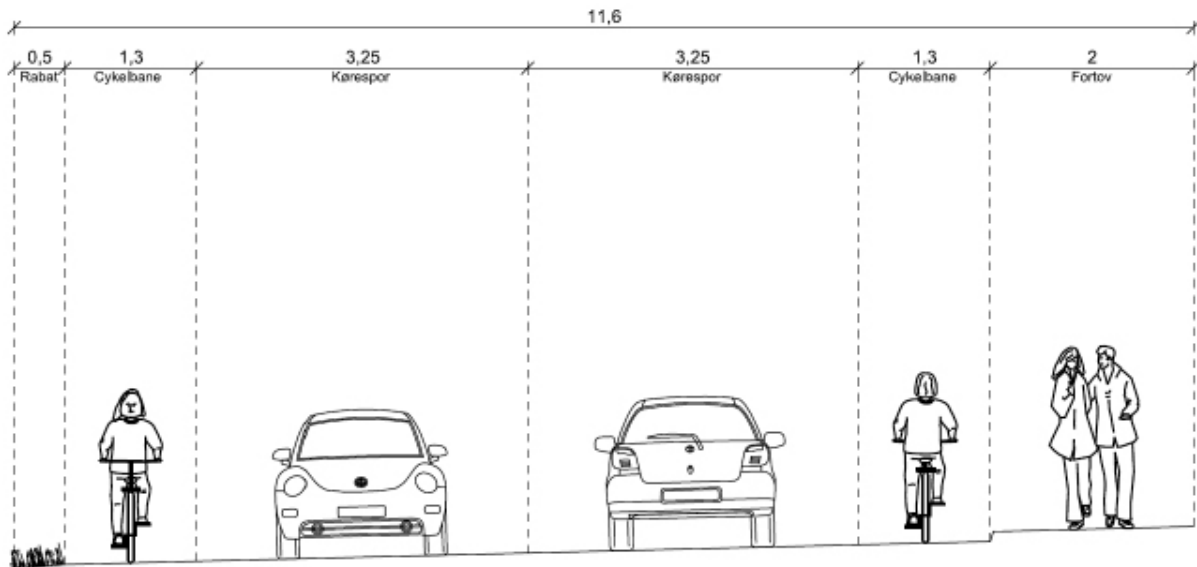
5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Kattegatvej og Ringvejen, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Overordnede interne veje er vist på kortbilag 2 og skal udlægges i overensstemmelse med disse.
- 5.3 Der må etableres veje gennem byggefeltet.

Delområde I

- 5.3 Færgevej skal udlægges således at der opnås vejadgang mellem punkterne X og Y.
- 5.4 Færgevej skal udlægges med et tværprofil på minimum 11,6 meter, som skitseret på nedenstående illustration.



Delområde III og IV

- 5.4 Kajkanten skal friholdes for oplag og parkering i en afstand på 3 meter fra kanten af havnebassinet.
- 5.5 Fodgængere og cyklisters færdsel mellem delområde I og delområde III skal sikres med stiforbindelser, f.eks. som farvet markering i asfalten.

Parkering

Alle delområder

- 5.6 Der skal etableres følgende antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet:
- 1 p-plads pr. 50 kvm til offentligt formål (f.eks. forsamlingshus)
 - 1 p-plads pr. 25 kvm butik- og restaurationsareal
 - 1 p-plads pr. 50 kvm kontorer og værkstedsarealer
 - 1 p-plads pr. 100 kvm lagerareal
- Kattegatcenteret skal ved fuld udnyttelse af deres byggemulighed have 590 parkeringspladser.
- 5.7 Parkering må etableres på terræn, i bygningskonstruktionen eller som parkeringshus.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Alle delområder

- 6.1 Stormflodsbeskyttelse
Havnen beskyttes mod stormflod i en sammenhængende sikringslinje (stormflodslinje), som omkranser alle bygninger og arealer, som ønskes beskyttet mod stormflod. På kortbilag 2 er vist en sikringslinje som omkranser alle nuværende aktiviteter på havnen, men der kan være behov for at sikre enten mere eller mindre afhængig af havnens fremtidige anvendelsesmæssige sammenhæng.

Lokalplanen rummer mulighed for alternative placeringer af sikringslinjen, såfremt sikring kan skabes som en sammenhængende beskyttelse.

Sikringslinjen må have forskellige udformninger afhængigt af placering og behov. F.eks. kan sikringslinjen være

- en konstruktion som også har et rekreativt formål (siddemøbel/skaterbane eller lignende),
- en fast mur.
- en åbning klargjort til mobil spærring,
- vandtætte facader på bygninger

Sikringslinjen skal være vandtæt op til kote 3,0.

- 6.2 Ny bebyggelse skal indrettes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse. Bebyggelsen kan f.eks. sikres med vandtætte facader og åbninger klargjort til mobil spærring.

Delområde I

- 6.3 Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene A og B som vist på kortbilag 2.
- 6.4 Inden for byggefelt A kan der etableres i alt 8.500 bruttoetagekvadratmeter.
Inden for byggefelt B kan der etableres i alt 4.000 bruttoetagekvadratmeter.
- 6.5 Ny bebyggelse inden for byggefeltene A og B kan opføres i maksimalt 12 meter målt fra terræn til øverste punkt på bygningen.

Delområde II

- 6.6 Inden for delområdet kan der opføres tilbygninger i fysisk sammenhæng med de eksisterende drifts- og kontorbygninger. Tilbygningerne skal have tilknytning til færgedriften.

Der må desuden opføres nye bygninger med tilknytning til færgedriften som f.eks. bygning til landstrøm eller toldbygning.

- 6.7 Inden for byggefelt C må der etableres et parkeringshus. Den maksimale bebyggelsesprocent inden for byggefeltet er 110.

Parkeringshuset må opføres i maksimalt 20 meters højde målt fra terræn.

Delområde III

- 6.8 Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene D, E, F, G og H, I og J som vist på kortbilag 2.
- 6.9 Inden for byggefeltene må der maksimalt opføres nedenstående. Byggeretten kan udnyttes inden for samme byggefelt:

NOTE: Grundarealet er ikke defineret som matrikler, men som summen af arealer med samme lejer.

D: Bebyggelsesprocent på 100% pr. grundareal, maksimalt 12 meter

E: Bebyggelsesprocent på 150% pr. grundareal, maksimalt 20 meter

F: Bebyggelsesprocent på 50% pr. grundareal, maksimalt 8,5 meter

G: Bebyggelsesprocent på 75% pr. grundareal, maksimalt 12 meter

H: Bebyggelsesprocent på 130% pr. grundareal, maksimalt 20 meter

I: Bebyggelsesprocent på 150% pr. grundareal, maksimalt 20 meter

J: Bebyggelsesprocent på 60% pr. grundareal, maksimalt 12 meter

- 6.10 Nyt byggeri skal opføres med minimum 80% af facaden i de fastlagte facadelinjer som vist på kortbilag 2.

Delområde IV

- 6.11 Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene L og K som vist på kortbilag 2
- 6.12 Inden for byggefeltene må der maksimalt opføres nedenstående. Byggeretten kan udnyttes inden for samme byggefelt:

NOTE: Grundarealet er ikke defineret som matrikler, men som summen af arealer med samme lejer.

L: 100% pr. grundareal, maksimalt 12 meter

K: 50% pr. grundareal, maksimalt 12 meter

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

- 7.1 Tilbygning til det eksisterende Kattegatcenter, skal ske så der opnås en arkitektonisk sammenhæng med de eksisterende bygninger.

NOTE: Arkitektonisk sammenhæng er ikke at sidestille med arkitektonisk lighed. Arkitektonisk sammenhæng kan godt opnås når der suppleres med et nyt formsprog, som f.eks. understreger funktionen indvendigt i bygningen.

Kattegatcenteret består i dag af tre forskellige arkitektoniske formsprog (og farve- og materialevalg) i samme bygning. En tilbygning kan både bygge videre på det eksisterende formsprog, eller vælge et nyt.

Delområde II

- 7.2 Parkeringshuset skal opføres med åbne facader, enten med perforeret materiale eller helt uden facadebeklædning.

Der skal etableres beplantning på/op af facaderne.

Delområde III

- 7.2 Nyt byggeri eller tilbygning til eksisterende byggeri skal have variation i valg af materialer, og kan opføres i f.eks. tegl, beton, stål, træ.
- 7.3 Nyt byggeri skal være åbent i stueplan ud mod kajkanterne med glaspazier og/eller døre.

NOTE: Det er hensigten med bestemmelsen at den skal hindre lange ubrudte facader som virker lukkede. For at området skal udvikle sig til mere publikumsorienteret anvendelse, skal bygninger være imødekommende og enten give adgang for offentligheden, eller give indtryk af hvilken aktivitet der foregår. Der skal etableres niveaufri adgang til bygningerne, samt sikring mod høj vandstand.

Delområde IV

- 7.4 Nyt byggeri eller tilbygning til eksisterende byggeri skal have variation i valg af materialer, og kan opføres i f.eks. tegl, beton, stål, træ, genbrugsmaterialer.

Hjemmehørende arter

Træer:
 Stilkeg/vintereg
 Ask
 Skovfyr
 Løn
 Småbladet lind
 Bøg
 Pil
 Seljerøn
 Fuglekirsebær
 Hæg
 Tjørn
 Vildæble
 Hassel

Buske:
 Ribs
 Hunderose m.fl.
 Solbær
 Tørst
 Gedeblad
 Slåen
 Vrietorn
 Rød Kornel
 Kvalkved

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Langs med lokalplanens vestlige grænse, skal der etableres beplantning med naturpræg inden for det på kortbilag 2 viste udlæg.
- 8.2 Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteriske arter. I kommentarfeltet er listet eksempler på sådanne arter.
- 8.3 Beplantningen må ikke hindre oversigtsforhold i forbindelse med vejkryds.

9.0 Miljøforhold

- Alle delområder
- 9.1 Ved etablering af nyt støjfølsomt byggeri inden for delområderne skal projekter sikre og dokumentere, at det indendørs støjniveau kan nedbringes til 35 dB(A), når det udendørs støjniveau på er 60 dB(A) fra virksomheder. Støjkravet skal kunne overholdes i kontorer, møderum, pauserum o.lign. med lukkede vinduer og eventuelle friskluftventiler i åben tilstand.

Ved etablering af rum til overnatning skal projektejer dokumentere, at det indendørs støjniveau kan nedbringes til 25 dB (A).

- 9.2 Udendørs opholdsarealer skal skærmes eller etableres på steder, så det sikres, at støj fra virksomheder ikke overstiger 55 dB(A) på alle tider af døgnet.

Delområde III

- 9.3 Ved etablering af nyt byggeri inden for delområdet som er placeret tættere på Kattegatvej end 20 meter fra vejmidte, skal projektejer sikre og dokumentere, at det indendørs støjniveau kan nedbringes til L_{den} 35 dB, når det udendørs vejstøjniveau er op til L_{den} 68 dB. Støjkravet skal kunne opfyldes i kontorer, møderum, pauserum o.lign. med lukkede vinduer og eventuelle friskluftventiler i åben tilstand.

I rum til overnatning må det indendørs støjniveau fra trafikstøj ikke overstige L_{den} 33 dB med lukkede vinduer og eventuelle friskluftventiler i åben tilstand. Kravet om dokumentation vil blive stillet til rum som etableres op til 60 meter fra vejmidte på Kattegatvej.

- 9.4 Udendørs opholdsarealer som er placeret tættere på Kattegatvej end 20 meter fra vejmidte skal skærmes eller etableres på steder, så det sikres, at vejstøj fra Kattegatvej ikke overstiger L_{den} 63 dB.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Der må etableres solenergianlæg på tage og facader

Delområde I

- 10.2 Inden for parkeringsarealer kan der etableres solenergianlæg på stillads som muliggør parkering under anlægget.

11.0 Servitutter

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

- 11.2 Tinglyste overenskomster vedrørende jernbanesporene skal respekteres.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse kan ikke tages i brug før de er tilsluttet offentlig forsyning; vand, varme, el og spildevandskloak.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlige anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

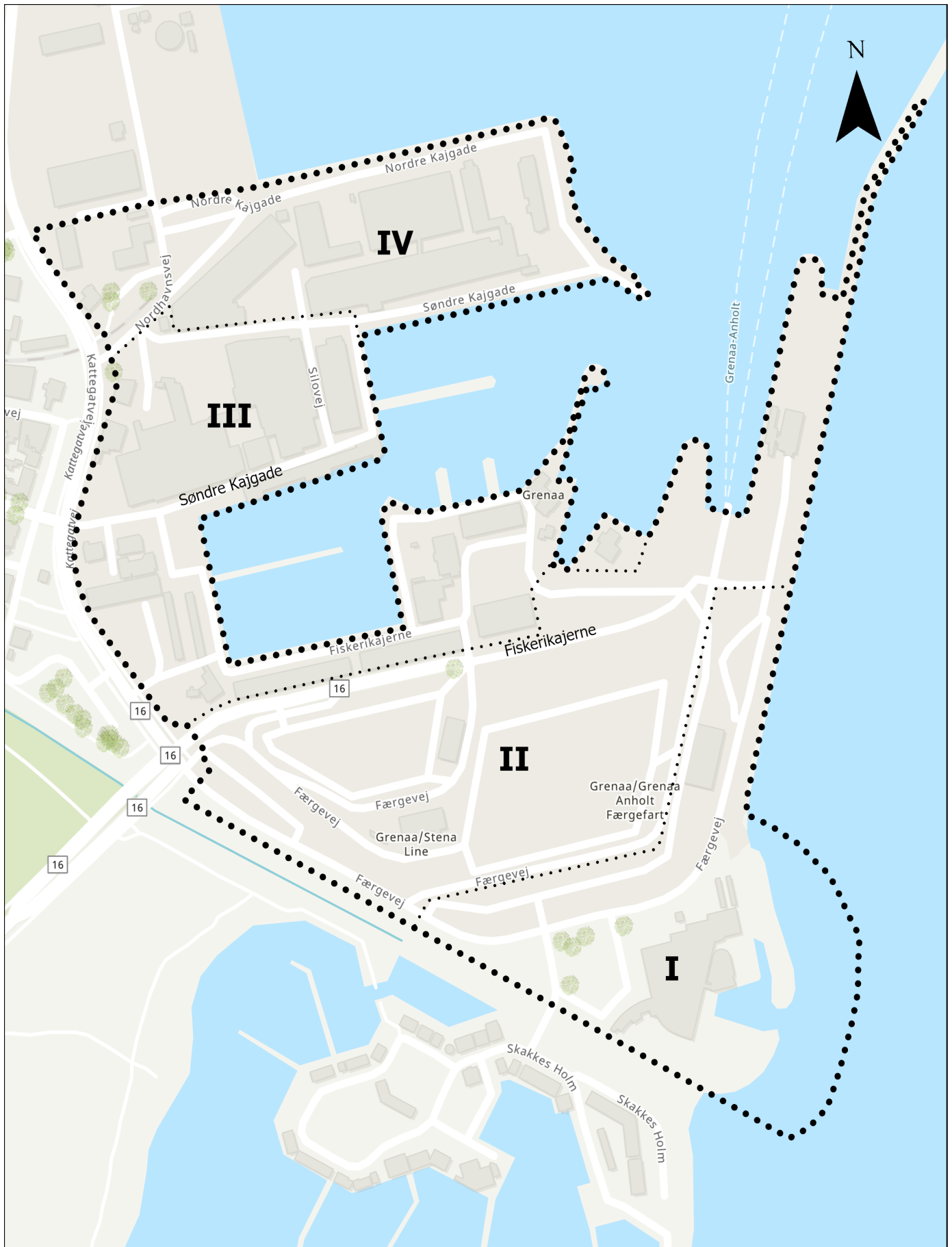
De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Forslag til lokalplan 100-707 i Grenaa Sydhavn er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 18. maj 2021.

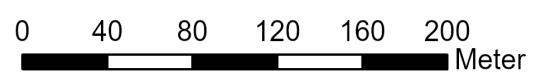
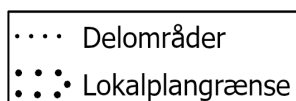
15.0 Offentlig bekendtgørelse

15.1 Lokalplan 100-707 i Grenaa sydhavn er offentligt bekendtgjort **XX. XXXX 2021**



Kortbilag 1

Lokalplangrænse





Kortbilag 2

Lokalplankort

- | | | |
|---|--|--|
|  Stensætning |  Delområde |  Facadelinjer |
|  Lokalplangrænse |  Grønt bælte |  Veje |
|  Vejadgang |  Sikringslinjer |  Byggfelt |



