

Igangsætning af planlægning for Bode Engvej 15, 8950 Ørsted

24/1787 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af 28 hytter, 7 stationære campingvogne en træbygning/bar samt en toiletvogn opført på ejendommen Bode Engvej 15, Ørsted.

Det er forvaltningens vurdering, at en mulig lovliggørelse forudsætter tilvejebringelse af et tillæg til kommuneplanen for at udlægge området til ferie- og fritidsformål i kommuneplanen, før der kan meddeles landzone- og byggetilladelse.

Der skal tages stilling til igangsætning af planlægning i form af et tillæg til kommuneplanen.

Baggrund

Ejendommen Bode Engvej 15 anvendes af motorcykelklubben Mosten MC og omfatter ca. 40 bygninger i alt, klubhus, kaffebar, containere, skure/hytter mm. Flere af bygningerne er opført og ombygget med baggrund i en tilladelse og er derfor lovlige, men 28 hytter, en træbygning/bar, en toiletvogn samt syv stationære campingvogne er opstillet uden forudgående tilladelse. Fotos fra besigtigelse af området den 18. april 2024 er vedlagt.

Mosten MC er af Udviklings- og Forenklingsstyrelsen blevet gjort opmærksomme på, at nogle af de allerede opførte bygninger på deres ejendom ikke er lovligt registrerede. Mosten MC har derfor rettet henvendelse til Norddjurs Kommune for lovliggørelse.

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med landbrugspligt og består af matr.nr. 41b og 25d Hollandsbjerg By, Ørsted. På matr.nr. 41b er alle omtalte bygninger placeret på nær træbygningen-baren og toiletvognen, som er placeret på matr.nr. 25d.

Mosten MC oplyser, at hytterne er opført igennem de sidste 30 år. Hytterne er ikke placeret på sokkel, og de er ikke tilsluttet kloak og vand, der er dog adgang til vand. Der er trukket el til alle hytter. Hytterne bruges til overnatning i forbindelse med arrangementer på stedet af foreningens medlemmer. Hytterne lejes ikke ud til udefrakommende. Hytterne er individuelt ejede af foreningens medlemmer.

På ejendommen afholdes fire større offentlige arrangementer i løbet af året, hvor det største er Race Day, som afholdes i september måned. Ved denne begivenhed er der ca. samlet ca. 5.000 gæster både på tribuner og på ståpladser. Ved disse lejligheder anvendes en del af Bode Engvej til at køre race på, ligesom omkringliggende arealer inddrages til camping/teltslagning, parkering m.v. Vedlagte kort viser de inddragede arealer.

Igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021

Det er forvaltningens vurdering, at en mulig lovliggørelse forudsætter tilvejebringelse af et tillæg til kommuneplanen med henblik på at udlægge området til ferie- og fritidsformål i kommuneplanen, forud for at der kan meddeles lovliggørende landzone- og byggetilladelse/r. Ansøger er orienteret om dette.

Forvaltningen foreslår derfor, at arbejdet med udarbejdelse af tillæg til kommuneplan 2021 igangsættes for ejendommen Bode Engvej 15. Området vil blive udlagt til ferie- og fritidsformål. Der er vedlagt kort med oversigt over hytterne.

Opmærksomhedspunkter

Ejendommen grænser op til lokalplan nr. 81-1136 - Vindmøller i Hollandsbjerg Enge. Grundet vindmølleområdet i umiddelbar nærhed ligger ejendommen indenfor et støjbelastet område/støjkonsekvensområde. Jf. kommuneplan 2021 retningslinjer bør støjgener undgås ved at adskille støjende aktiviteter og støjfølsomme aktiviteter. Der er vedlagt kort over støjkonsekvensområdet.

Ejendommen ligger desuden indenfor et område udpeget som "Specifik geologisk bevaringsværdigt" samt et "Bevaringsværdigt landskab" - Kare og Hollandsbjerg Holme, der skal bevares og beskyttes. Ejendommen ligger derudover indenfor kystnærhedszonen.

Der vil således i forbindelse med en kommende planlægning blive redegjort for hvordan et udlæg til et område til ferie- og fritidsformål forholder sig til ovenstående.

Vejledende tidsplan

27. maj 2024	Miljø- og Teknikudvalget - igangsættelse af planlægning
Juni 2024	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægning
Juni 2024	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægning
August/September 2024	Udarbejdelse af materialer til for-offentlighedsfasen
September/Oktober 2024	For-offentlighedsfase i 4 uger
November/December 2024	Udarbejdelse af planforslaget
Januar/februar 2025	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af planforslaget
Februar/marts 2025	Økonomiudvalget - behandling af planforslaget
Februar/marts 2025	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af planforslaget
April/maj 2025	Offentlige høring i 8 uger
Juni 2025	Udarbejdelse af den endelige plan inkl. behandling af høringssvar
Efterår 2025	Miljø- og Teknikudvalget - endelig vedtagelse
Efterår 2025	Økonomiudvalget - endelig vedtagelse
Efterår 2025	Kommunalbestyrelsen - endelig vedtagelse

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Chefen for Byg, Plan og Miljø indstiller, at planlægning i form af kommuneplantillæg for Bode Engvej 15, 8950 Ørsted igangsættes.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 27-05-2024

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3583506	Åben	Oversigtskort over arealer som bruges ved arrangementer	(19365/24)	(H)
2 - 3602271	Åben	Situationsplan - placering af hytter	(34800/24)	(H)
3 - 3601821	Åben	Fotos fra ejendommen - bygninger der skal lovliggøres	(34420/24)	(H)
4 - 3600297	Åben	Støjkonsekvensområde vindmøller	(33068/24)	(H)
5 - 3602348	Åben	Kommuneplantillæg - afgrænsning	(34874/24)	(H)