

Norddjurs Kommune  
Planafdeling

Forhåndsdialog

Risskov, den 22.04.2021

### **Vedr. ejendommen**

**Østerbrogade 14, 16, 18, 20 og 24 – 8500 Grenaa**

matr. nr. 7ca, Grenaa Markjorder

### **Anmodning om mulighed for etablering af boliger langs Østerbrogade på ovennævnte adresser.**

---

Hermed fremsendes anmodning om etablering af boliger på ejendommen, på vegne af ejer BO-TO Ejendomme ApS, Jyllandsgade 8, 7100 Vejle.

I forbindelse med svigtende udlejning gennem flere år af erhvervslokaler på ejendommen Østerbrogade 16 og 18, har ejer BO-TO ejendomme ApS udtrykt ønske om at kunne konvertere ejendommen til boligformål, og eventuelt kombineret med let liberalt erhverv i miljøklasse 1-2.

Etablering af boliger kombineret med liberalt erhverv anses desuden som en fremadrettet strategi for øvrige bygninger på ejendommen henholdsvis Østerbrogade 14, 20 og 24, - når og såfremt den nuværende anvendelse af lokaler i disse bygninger finder sin afslutning.

Som realiteterne er; henstår lokaler i bygningerne ubenyttede, og omend i mindre grad, fornemmes der et tiltagende forfald, som over tid vil aftegnes i bygningens ydre stand og statiske sammenhæng.

Det vurderes derfor, at være i henholdsvis Grenaa bys og ejers interesse, at vi sikrer en bevaring af de historiske bygninger qua en genaktivering med anvendelsesmuligheder som kan bidrage positivt til Grenaa midtbys liv og aktiviteter.

Her forestiller vi os, at etablering af boliger kombineret med let erhverv vil være en naturlig del af anvendelsespaletten.

En forudsætning for etablering af boliger er ændring af nuværende lokalplanbestemmelser, og det vurderes at en ny lokalplan bør igangsættes frem for at udarbejde en tillægsrevision til den nuværende lokalplan.

Novus Tegnestue ApS anmoder derfor på vegne af ejer BO-TO Ejendomme ApS, at der igangsættes indledende dialog om ændring af anvendelse for området, og at der igangsættes en ny lokalplan.

#### Eksisterende forhold

Ejendommen er beliggende på Østerbrogade, og omfatter matrikel 7<sup>ca</sup>, på 4771 m<sup>2</sup>.

Bygningerne på ejendommen er alle opført i røde mursten i blank mur afsluttet med sorte tagsten.

Tilbygning til Østerbrogade 18 er dog opført i et moderne formsprog fra sen firserne, og i lys pladebeklædning afsluttet med fladt tag.

Ejendom ØBG 14 er opført i 1879, og har en bevaringsværdi SAVE 3

Bygningen anvendes til restaurant med tilhørende køkken og lager.

Ejendom ØBG 16 er opført i 1879, og har en bevaringsværdi SAVE 5  
Bygningen indeholder ikke udlejede erhvervslokaler (ikke i anvendelse).

Ejendom ØBG 18 er opført i 1952 med ny udvidelse opført i 1988, og har en bevaringsværdi SAVE 3.  
Bygningen indeholder ikke udlejede erhvervslokaler (ikke i anvendelse).

Ejendom ØBG 20 er opført i 1901, og har en bevaringsværdi SAVE 4  
Bygningen indeholder Retten i Randers, og samt en ubenyttet tagetage (ikke i anvendelse).

Ejendom ØBG 24 er opført i 1999, og har en ingen fredningsstatus  
Stueetage er ikke omfattet af BO-TO Ejendommens ejerskab, og anvendes af Dansk Røde Kors.  
Stueetagen ejes af KS Dansk Detailhandel I, som er orienteret via os, om at der genoptages dialog med  
Norrdjurs Kommune. Den øvre etage på ØBG 24 er ikke udlejet (ikke i anvendelse).

Bagved ejendommen ØBG 16 og 18 langs banearealet er en længebygning, opført i røde mursten i blank  
mur afsluttet med shedtag. Bygningen har oprindelig huset dampvæveri, og benyttes aktuelt som fitness  
lokaler med tilhørende omklædning.

Området er beliggende i byzone.

Gældende Kommuneplan: Grenaa Kommuneplan 2017

Gældende kp-ramme er 1C1, som udlægger området til centerformål, dvs. med mulighed for  
henholdsvis butikker, let erhverv og boliger.

Ejendommen matr. 7<sup>ca</sup> og nabo matrikel 7<sup>nu</sup> er omfattet af lokalplan 51, som udlægger arealet til  
udelukkende erhvervsformål i form af butikker, liberalt erhverv med mindre ikke generende  
fremstillingsvirksomhed.

Bygningen ligger ca. 500 meter fra Grenaa bymidte.

Langs Østerbrogade huser bygninger henholdsvis let erhverv, boliger, motionscentre m.v.

### Projekt

Vi ønsker at indrette passende boliger i ejendommen.

Der er ikke planlagt udvidelse af bygninger ejendommen, dog forventes etablering af terrasser i  
nødvendigt omfang, samt grønne ude-opholdsarealer, inkl. tilhørende parkering.

Ombygning af ejendommene vil blive udført iht. Bestemmelserne i gældende Bygningsreglementet.  
bestemmelser.

Fuldmagt fra ejer er vedhæftet.

Skulle der være spørgsmål eller kommentarer til det fremsendte er I velkommen til at kontakte  
undertegnede for uddybning.

Med venlig hilsen

Ib Hilmar Hedegaard

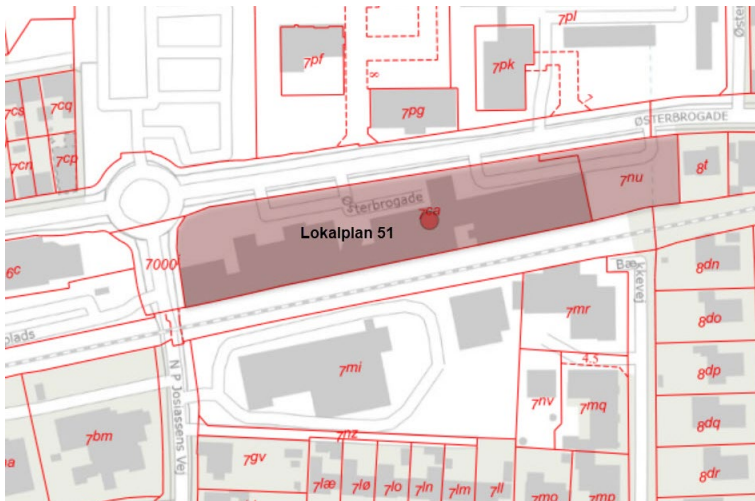
Mobil : 60 88 85 95

Mail : [ihh@novustegnastue.dk](mailto:ihh@novustegnastue.dk)

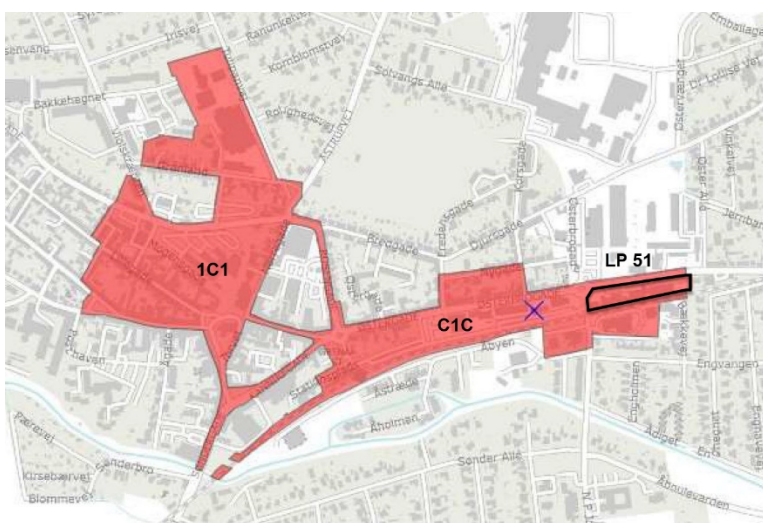
Bilag: Planoversigt



Ejendomsoversigt



Lokalplan 51



Rammeområde 1C1