

Forslag til jordforsynings- og byggemodningstiltag*19/15587 Åben Sag***Sagsgang**

EVK, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 8. oktober 2019 de overordnede principper og værktøjer for en jordforsynings- og byggemodningsstrategi. Som led i denne strategi udviklede forvaltningen et prioriteringsværktøj, der i dag anvendes til at vurdere hvornår der er behov for arealopkøb og byggemodning samt til at understøtte beslutninger om, hvilke områder der bør prioriteres.

Forvaltningen fremlægger i denne sag prioriteringsværktøjet i sin nuværende form, men foreslår samtidig, at der udarbejdes en ny proces for prioritering af jordforsyning og byggemodningstiltag i Norddjurs Kommune.

Formålet er at sikre, at proces og metode afspejler den nye udvalgsstruktur og arbejdsform, hvor udvalgene i højere grad arbejder strategisk og hvor prioriteringen af jordforsynings- og byggemodningstiltag samtidig tager udgangspunkt i den senest vedtagne Kommuneplan 2025.

Selvom prioriteringsværktøjet peger på byggemodningsbehov i flere byer, anbefaler forvaltningen, at der frem mod budget 2027-2030 udarbejdes anlægsforslag til arealerhvervelse og byggemodning for boligområder og erhvervsområder udelukkende i Auning, således at den nuværende efterspørgsel i Auning, på både bolig- og erhvervsområder, kan imødekommes.

En ny proces og metode som muliggør en højere grad af strategisk arbejde med jordforsynings- og byggemodningstiltag samt et forslag til prioritering af de øvrige bolig- og erhvervsområder vil blive forelagt udvalget senere på året.

Boligområder

Prioriteringsværktøjets resultater for arealer til byggemodning af boligområder fremgår af Tabel 1. Her angiver grøn skrift at minimumsarealerne er indfriet og rød skrift angiver at de ikke er indfriet.

Tabel 1: Boligområder				
Byområde	Kommunalt minimumsareal for igangsætning af byggemodninger (bolig)		Kommunalt minimumsareal for opkøb af jord til byggemodninger (bolig)	
	Fastsat minimumsareal	Tilgængeligt areal	Fastsat minimumsareal	Tilgængeligt areal
Grenaa	3 ha	2,2 ha	4,5 ha	12,1 ha
Auning	3 ha	2,8 ha	4,5 ha	9,6 ha
Allingåbro	0,5 ha	1,3 ha	0,75 ha	6,4 ha
Ørsted	0,5 ha	1,5 ha	0,75 ha	3,8 ha
Trustrup	0,5 ha	0 ha	0,75 ha	0 ha
Bønnerup Strand	0,5 ha	0 ha	0,75 ha	1,7 ha
Ørum	0,5 ha	0,3 ha	0,75 ha	0,3 ha
Glesborg	0,5 ha	0 ha	0,75 ha	0,7 ha
Gjerrild	0,5 ha	0,7 ha	0,75 ha	2,0 ha
Fjellerup	0,5 ha	0,3 ha	0,75 ha	0,3 ha
Lyngby	0,5 ha	0 ha	0,75 ha	0 ha
Stenvad	0,5 ha	0 ha	0,75 ha	0 ha
Ålsø	0,5 ha	0 ha	0,75 ha	0 ha
Ålsrode	0,5 ha	0,3 ha	0,75 ha	0,3 ha

Kolonne 2 viser, hvor meget kommunal jord Norddjurs Kommune ejer som enten er byggemodnet eller er i gang med at blive byggemodnet.

Kolonne 4 viser hvor meget kommunal jord Norddjurs Kommune ejer i alt.

Kolonne 1 og 3 viser de minimumsarealer Norddjurs Kommune har fastsat, som skal være til rådighed.

Hvis det tilgængelige areal er større end det fastsatte minimumsareal er tallet grønt og hvis det er mindre, er tallet rødt. I så fald skal det vurderes, om der skal igangsættes byggemodning eller foretages arealopkøb.

Tabellen viser, at minimumsarealerne for igangsatte eller færdige kommunale byggemodninger til boligområder ikke er indfriet i Grenaa, Auning, Trustrup, Bønnerup Strand, Glesborg, Ørum,

Fjellerup, Lyngby, Stenvad, Ålsø og Ålsrode samt at minimumsarealerne for kommunalt ejt jord til byggemodninger i fremtiden ikke er indfriet i Trustrup, Ørum, Glesborg, Fjellerup, Stenvad, Ålsø og Ålsrode og Lyngby. Det bemærkes, at der ikke har været henvendelser om grundkøb i de sidstnævnte seks byer

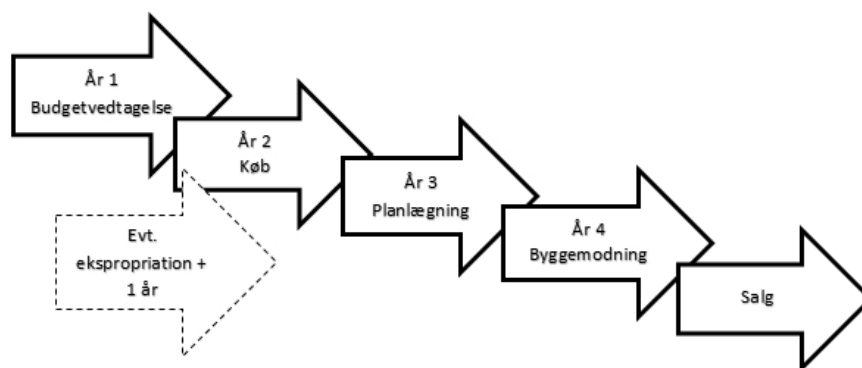
I Grenaa er byggemodningen nord for Mellemstrupvej på Vester Hesseldal færdig. Der er udlagt 23 byggegrunde, hvoraf to er solgt, og to er reserveret. En etape 2 kan byggemodnes, når behovet opstår.

I den nordlige del af Glesborg er der udarbejdet ny lokalplan, hvor der er boligparceller til salg, og B45 opfører nye almene boliger indenfor samme lokalplan. Det anbefales derfor ikke at igangsætte kommunal byggemodning på nuværende tidspunkt.

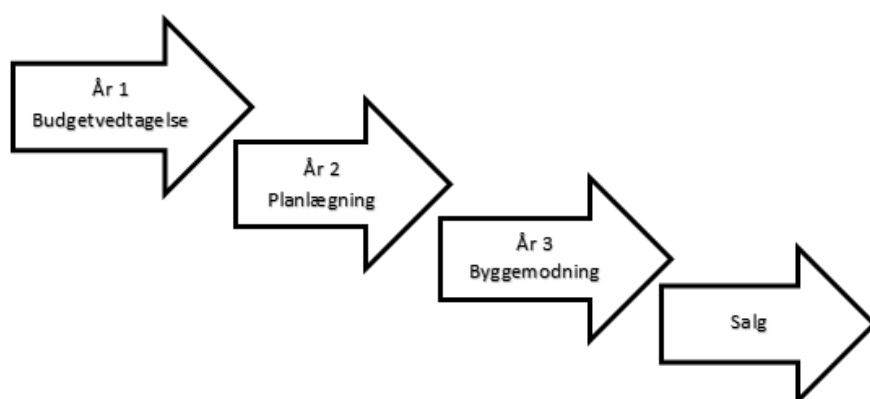
I Trustrup har letbanen endnu ikke haft den forventede effekt på efterspørgslen efter byggegrunde. Der er en stor udstykning nord for Trustrup mod Lyngby, hvor der er adskillige grunde til salg.

En vejledende tidshorisont for ovennævnte arealer fra budgetvedtagelsen i oktober vil være som følger:

1. Privatejede arealer



2. Kommunalt ejede arealer



Såfremt frivilligt salg ikke kan opnås, skal der påregnes op til ét år ekstra i forbindelse med eventuel ekspropriation.

Erhvervsområder

For arealer til byggemodning af erhvervsområder fremgår prioriteringsværktøjets resultater i Tabel 2.

Tabel 2: Erhvervsområder				
Byområde	Kommunalt minimumsareal for igangsætning af byggemodninger (erhverv)		Kommunalt minimumsareal for opkøb af jord til byggemodninger (erhverv)	
	Fastsat minimumsareal	Tilgængeligt areal	Fastsat minimumsareal	Tilgængeligt areal
Grenaa	0 ha	25 ha	20 ha	66,4 ha
Auning	0 ha	5,3 ha	5 ha	14 ha
Allingåbro	0 ha	1,6 ha	0 ha	9,5 ha
Ørsted	0 ha	2,5 ha	0 ha	2,5 ha
Trustrup	0 ha	0 ha	0 ha	0,2 ha
Bønnerup Strand	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Ørum	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Glesborg	0 ha	3,3 ha	0 ha	3,3 ha
Lyngby	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha

Nørager	0 ha	1,1 ha	0 ha	1,1 ha
Fausing	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha

Alle minimumsarealerne er indfriet, og i henhold til de fastsatte kriterier bør der som udgangspunkt ikke udarbejdes yderligere materiale til budget 2027 for erhvervsområder.

I Grenaa er den kommunale udstykning på Teknologivej ved at være solgt, da alle arealer er reserveret eller under salg. Det anbefales, at der afsættes midler til udlæg af nye erhvervsarealer, således at der altid er noget klar, der kan sælges.

I Auning er erhvervsområdet på Energivej under nærmere undersøgelse i forhold til vandhåndtering. Resultaterne bruges i det videre arbejde med byggemodningen. Der er stor efterspørgsel på erhvervsjord i Auning, hvorfor det anbefales, at der afsættes midler til opkøb af yderligere arealer til erhverv, også selvom arealerne på Energivej kommer til salg i løbet af 2026 som det forventes.

Der er igangsat arbejde med planlægning for erhvervsareal i Ørum i forlængelse af det nuværende samt de tilstødende arealer nordfor. Arbejdet er i den indledende fase og der forventes afholdt et interessentmøde 2. kvartal 2026 som opstart på planlægningen.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Jordforsynings- og byggemodningsstrategien har tæt sammenhæng til kommuneplanen, hvori arealer til bolig- og erhvervsområder udlægges og de overordnede rammer for anvendelsen af områderne fastsættes.

På dette møde fremlægges også den halvårslige status for grundsalg samt status for byggemodninger for 2. halvår af 2024 som orienteringssager under orienteringspunktet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser på nuværende tidspunkt.

Lovgrundlag

Ingen relevant lovgivning.

Indstilling

Vej- og Ejendomschefen indstiller, at

1. der fremlægges anlægsforslag til arealerhvervelse og byggemodning for boligområder og erhvervsområder udelukkende i Auning frem mod budget 2027-2030
2. det godkendes at forvaltningen får mulighed for at udarbejde en revideret jordforsyningsstrategi, som fremlægges til politisk behandling i efteråret 2026.

Beslutning i Erhvervs-, Vækst- og Klimaudvalg den 23-03-2026

Lars Møller (A) deltog ikke i sagens behandling.

Ad 1: Et flertal; Stinne Kvorning (LA), Allan Gjersbøl (A) og Peter Poulsen (V) tiltrådte indstillingen.

Benny Hammer (Løsgænger) stemte imod indstillingen.

Ad 2: Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 14-04-2026

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Bilag: