

Orientering vedr. årlig status på byggemodninger 2026

Dette notat indeholder den årlige orientering vedr. status på Norddjurs Kommunes byggemodninger.

For at skabe overblik over igangværende og kommende projekter er der udarbejdet et vedlagt projektkatalog, hvori samtlige projekter er beskrevet. Projektkataloget angiver endvidere, om byggemodningen er besluttet igangsat, eller om den fortsat foreligger som forslag. Når en byggemodning er afsluttet, og grundene er frigivet til salg, fjernes den fra projektkataloget.

Projektkataloget opdateres årligt med henblik på at sikre overblik over udviklingen og fremdriften i de enkelte projekter.

Den væsentligste udvikling siden seneste status er følgende:

a. Vester Hesseldal

I første etape blev der byggemodnet 23 grunde. Der er på nuværende tidspunkt solgt to grunde, og yderligere to er reserveret. Når grundene i etape 1 nærmer sig udsolgt, er der mulighed for at igangsætte etape 2, som kan omfatte op til 30 yderligere grunde.

b. Erhvervsområde på Energivej i Auning

Erhvervsområdet på Energivej i Auning, som ligger ved siden af Scanpan, er midlertidigt taget af salgslisten med henblik på færdiggørelse af byggemodningen, idet området har været udfordret af betydelige nedbørsmængder gennem de seneste år.

De indledende arbejder med ny stamvej på Energivej i Auning viste, at forholdene vedrørende overfladevand og grundvand er så udfordrende, at anlægsarbejdet må udskydes, indtil der foreligger en afklaring af mulighederne for vandaflledning fra området.

Forvaltningen vurderer, at der er behov for en mere omfattende vurdering af vandforholdene i Auning-området generelt omkring Auning by for at sikre, at hverken kommunale eller private udstykkere risikerer at stå med arealer, der ikke kan anvendes hensigtsmæssigt på grund af de ændrede vandforhold. Kommunalbestyrelsen besluttede derfor at igangsætte udarbejdelsen af en vandhåndteringsplan.



Det forventes, at byggemodningen kan igangsættes i 2026.

Orientering om byggemodning m.m. i Norddjurs Kommune



Version: **Februar 2026.**

Opdateringer i kommende version markeres med **rødt** i nedenstående tekst.

Indsæt et



Indhold

Projekter:

Øster Alling	5
Glesborg	7
Trustrup.....	9
Nørager	11
Bønnerup	13
Auning, Erhvervsområde.....	15
Ørum, Erhvervsområde	17

Projekt:
Øster Alling

Revisionsdato:
August 2022

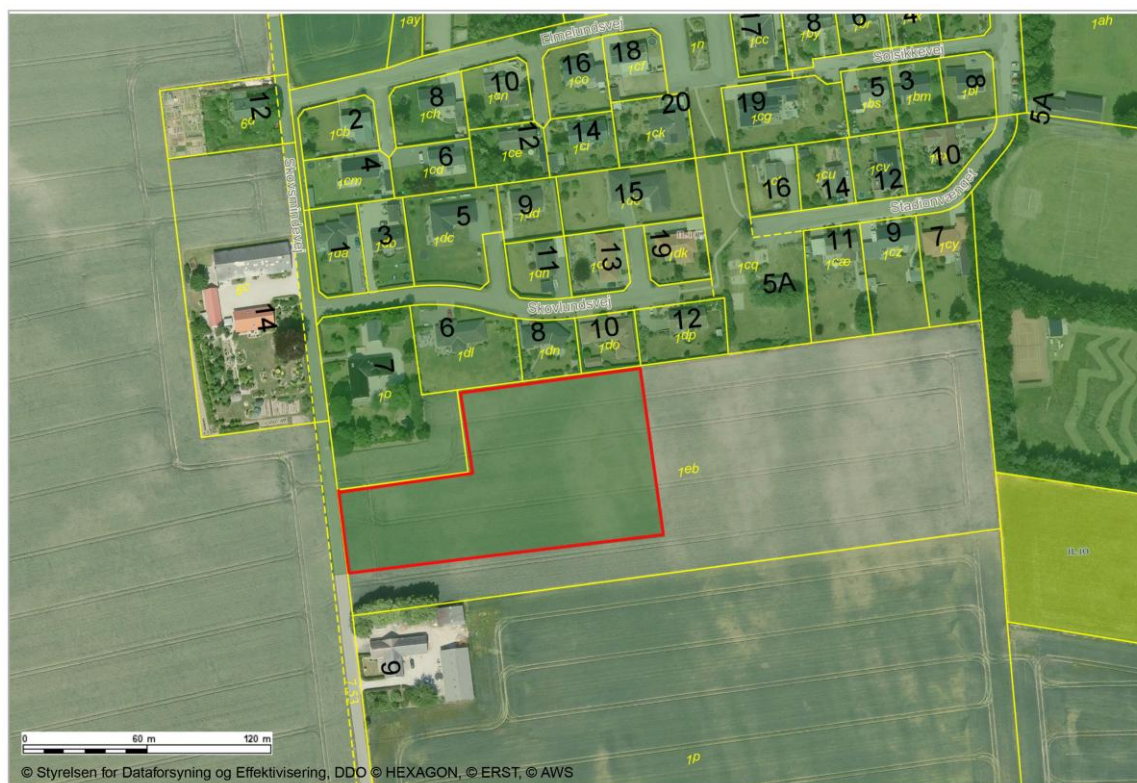
Baggrund:

Området ligger indenfor rammeområde 1L.1 i Kommuneplan 2021 og kan anvendes til blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal der tages videst mulige hensyn til eksisterende landsbykvaliteter, herunder beplantning, evt. gadekær og fællesarealer, vejenes forløb og udformning samt lokale byggetraditioner.

Området til evt. udstykning kan indeholde ca. 8 grunde med mulighed for senere udvidelse.

Kort:



Indrammet rødt område: Areal der anbefales til fremtidigt boligområde

Status:

Området er udlagt i Kommuneplan 2021. Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.

<p>Området er privatejet. Det skitserede område kan byggemodnes og vil give 7 parcelhusgrunde</p> <p>Der er ikke truffet politisk beslutning om igangsættelse af byggemodning eller lokalplan.</p>
<p>Økonomi:</p> <p>Såfremt området byggemodnes med 7 boligparceller, vil dette kræve et anlægsbudget på ca. 2,5 mio. kr. ex. moms.</p>
<p>Ansvarlig organisation:</p> <p>Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen.</p>
<p>Kommunikation:</p> <p>Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.</p>
<p>Tidshorisont:</p> <p>Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år.</p>

**Projekt:
Glesborg**

Revisionsdato:
Februar 2025

Baggrund:

Område Nord i Glesborg lå indenfor indenfor rammeområde 01-1-B og kun anvendes til boligformål til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Derudover tilhørende fællesanlæg, fx. varmecentral, fælleshuse, institutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende erhverv og virksomheder, som kan indpasses i den enkelte bolig uden at det forandrer ejendommens karakter af beboelsesejendom, og som i øvrigt ikke er til gene for omgivelserne.

Der blev på baggrund af rammeområdet udarbejdet lokalplan 122-707.

Kort:



Orange områder: Lokalplaner til boligområder.

Gule områder : Lokalplaner til offentlige formål.

Lilla område : Lokalplaner til centerområde.

Status og historik:

Område Nord er udvidet og udlagt til boligområde i Kommuneplan 2021. Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.

Området er privatejet.

Status er at der har henvendt sig en privat udvikler med henblik på at udvikle det nordlige område.

Kommunalbestyrelsen godkendte igangsættelse af planlægningen den 21. februar 2023. Den nye lokalplan og kommuneplantillæg blev endeligt vedtaget i KB i april 2024.

I efteråret 2024 blev der sat 13 nye byggegrunde til salg af den private grundejer. Herudover har B45 fået godkendt skema A til byggeri af almene boliger indenfor samme lokalplansområde. Der er på nuværende tidspunkt ikke planer om igangsætning af nye byggemodninger til brug for byggegrunde til parcelhuse, men udviklingen i Glesborg følges.

Økonomi:

Ingen relevant økonomi at nævne pt.

Ansvarlig organisation:

Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen.

Kommunikation:

Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.

Tidshorisont:

Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år.

Projekt:
Trustrup

Revisionsdato:
Februar 2025

Baggrund:

Et større område nord for Trustrup er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2017. Området ses nedenfor med rød indramning

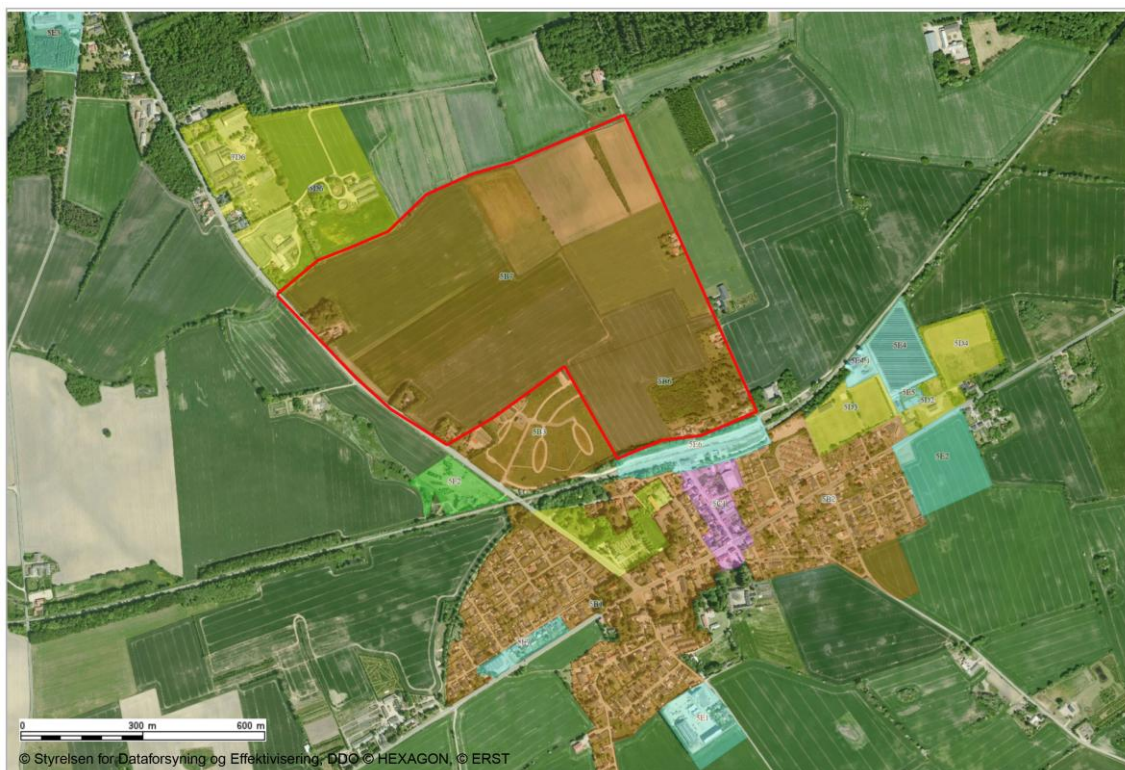
Rammeområde 5B7:

Boligformål herunder jordbrugsparceller og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Rammeområde 5B6:

Boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Kort:



Lyseblå områder: Udlagt til erhverv.

Orange områder: Udlagt til boligområder.

Gule områder : Udlagt til offentlige formål.

Grønne områder: Udlagt til rekreative formål.

Rødt indrammet område: Areal som foreslås til fremtidigt boligområde.

Status:

Området er udlagt i Kommuneplan 2021. Området er privatejet.

Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.

Planlægningen blev i gangsat i Kommunalbestyrelsen i december 2021. Forslag til lokalplan blev godkendt i Kommunalbestyrelsen i august 2022.

Der pågår sideløbende dialog med udvikler om evt. konflikt i forhold til lugtgener fra nærliggende landbrugsejendom, som kan medføre en ændring af lokalplanens afgrænsning ved den endelige vedtagelse.

Udvikler har efterfølgende meddelt, at de ikke ønsker at arbejde videre med projektet.

Økonomi:

Der er ikke regnet på eventuel økonomiske forudsætninger på byggemodning af området endnu.

Ansvarlig organisation:

Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen.

Kommunikation:

Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.

Tidshorisont:

Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år.

**Projekt:
Nørager**

Revisionsdato:
August 2022

Baggrund:

Der er byggemodnet etape 1 på Nyholmvej hvor der blev anlagt en adgangsvej ned langs alle grundene. Denne adgangsvej kan bruges af nye grunde i etape 2.

Der blev byggemodnet 7 grunde i etape1 hvor der nu er solgt 3 og en der er reserveret.

Område Syd ligger i landzone. Området er markeret med rødt på kortet nedenfor.

Inddragelse af areal til boligbebyggelse kræver tillæg til Kommuneplan. Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.

Området er privatejet.

Kort



Lyseblåt område: Udlagt til erhverv.

Orange områder: Udlagt til boligområder.

Rødt område: Privatejet areal som forslås til fremtidigt boligområde.

Status:

Området ligger i landzone.

Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i kommuneplan 2021 (kommuneplanramme 413).

Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.

Området er privatejet.

Der er grunde til salg på den anden side af området som foreslås byggemodnet, hvorfor det vil være forholdsvis billigt at byggemodne og klargøre nye grunde da adgangsvejen blev etableret i etape 1.

Der er ikke truffet politisk beslutning om igangsættelse af byggemodning eller lokalplan.

Økonomi:

Der kan udlægges og byggemodnes 13 nye parcelhusgrunde for et anlægsbudget på ca. 2,5 mio. kr.

Ansvarlig organisation:

Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen.

Kommunikation:

Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.

Tidshorisont:

Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år.

**Projekt:
Bønnerup**

**Revisionsdato:
August 2022**

Baggrund:

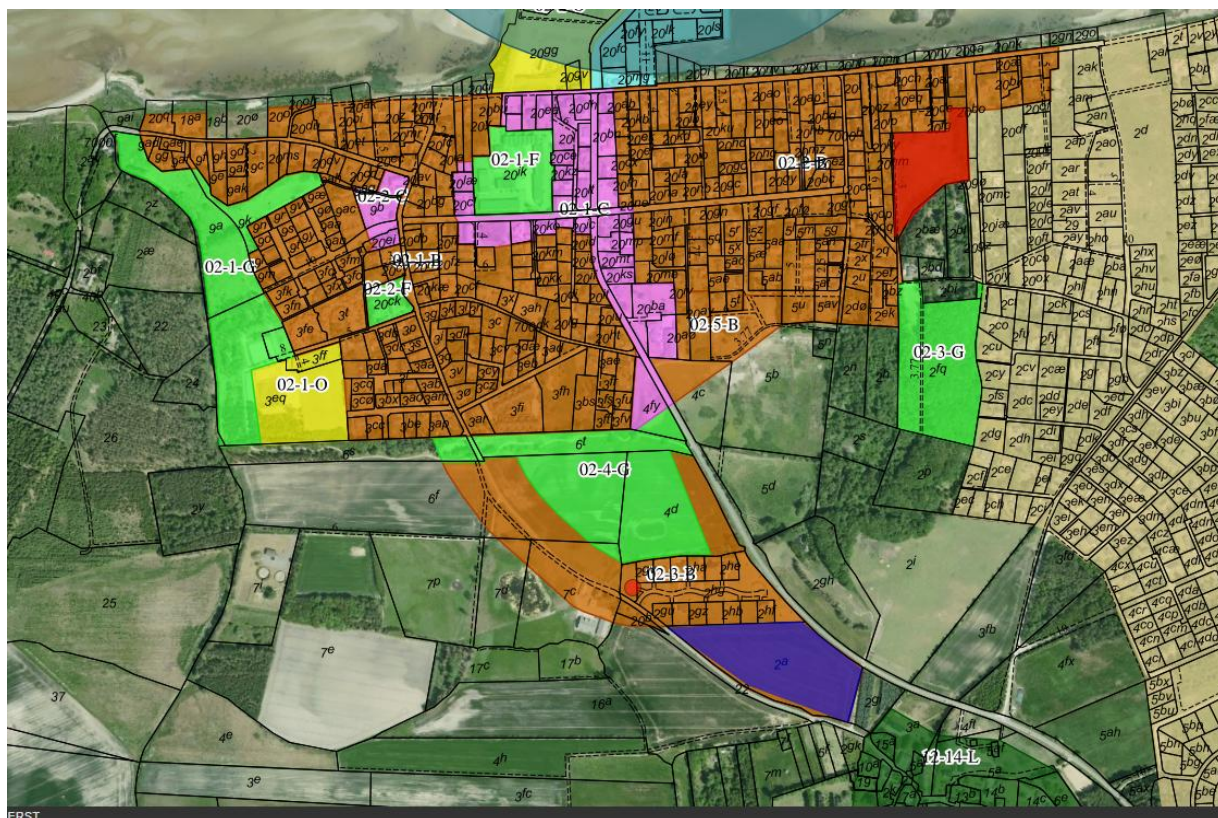
Ved Bønnerup Strand er der følgende områder 2 områder som anbefales at vælge imellem, såfremt det ønskes at udvikle boligområder i Bønnerup, se kort.

Bønnerup Strand Øst, KP 02-2-B (kommunalt ejet, angivet med rødt)

Stendalen, KP 02-3-B (privat ejet, angivet med lilla)

Bønnerup Strand Øst, KP 02-2-B referer til et område i kommuneplanen som er udlagt til beboelse. Arealet er på ca. 17.000 kvm.

Kort:



Lyseblå områder: Udlagt til erhverv.

Orange områder: Udlagt til boligområder.

Gule områder : Udlagt til offentlige formål.

Grønne områder: Udlagt til rekreative formål.

Rødt område: Kommunaltejet areal udlagt til boligområde i Kommuneplanen.

Lilla område: Privat ejet areal udlagt til boligområde i Kommuneplanen.

Formål:

Formålet er at opfylde det besluttede kriterie for hvor mange kommunaltejede grunde der skal være i Bønnerup

Status:

Der skal tilvejebringes en lokalplan inden byggemodning. Tilvejebringelse af en lokalplan vil forventeligt tage 1 år fra politisk igangsætning til endelig vedtagelse.

Der er ikke truffet politisk beslutning om igangsættelse af byggemodning eller lokalplan.

Økonomi:

Såfremt man vælger at byggemodne arealet angivet med rødt på ca. 17.000 kvm, vil det give mening i første omgang at byggemodne 5 grunde og byggemodningsudgiften vil være ca. 1,75 mio. kr. ex. moms.

Arealet som ligger ved Stendalen, KP 02-3-B, jf. vedlagte kort er privatejet. Der er kontakt med ejeren som er indstillet på at forhandle om at sælge til kommunen.

Arealet er på 32.667 kvm og sammenligner man med det nuværende forholdsvis nyligt byggemodnet område som ligger ved siden af dette areal, kan der byggemodnes 13-15 grunde på arealet.

Vælger man at erhverve hele arealet vil byggemodningsudgiften for 13 grunde ligge på ca. 5,0-5,5 mio. kr. ex. moms.

Der kan i første omgang byggemodnes færre byggegrunde og vælger man at byggemodne 5 grunde, vil byggemodningsudgiften ligge på ca. 2,0 mio. kr.

Ansvarlig organisation:

De aktuelle opgaver vedrørende byggemodning varetages af vej- og ejendomschefen.

Kommunikation:

Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.

Tidshorisont:

Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år.

Projekt:
Energivej, Auning

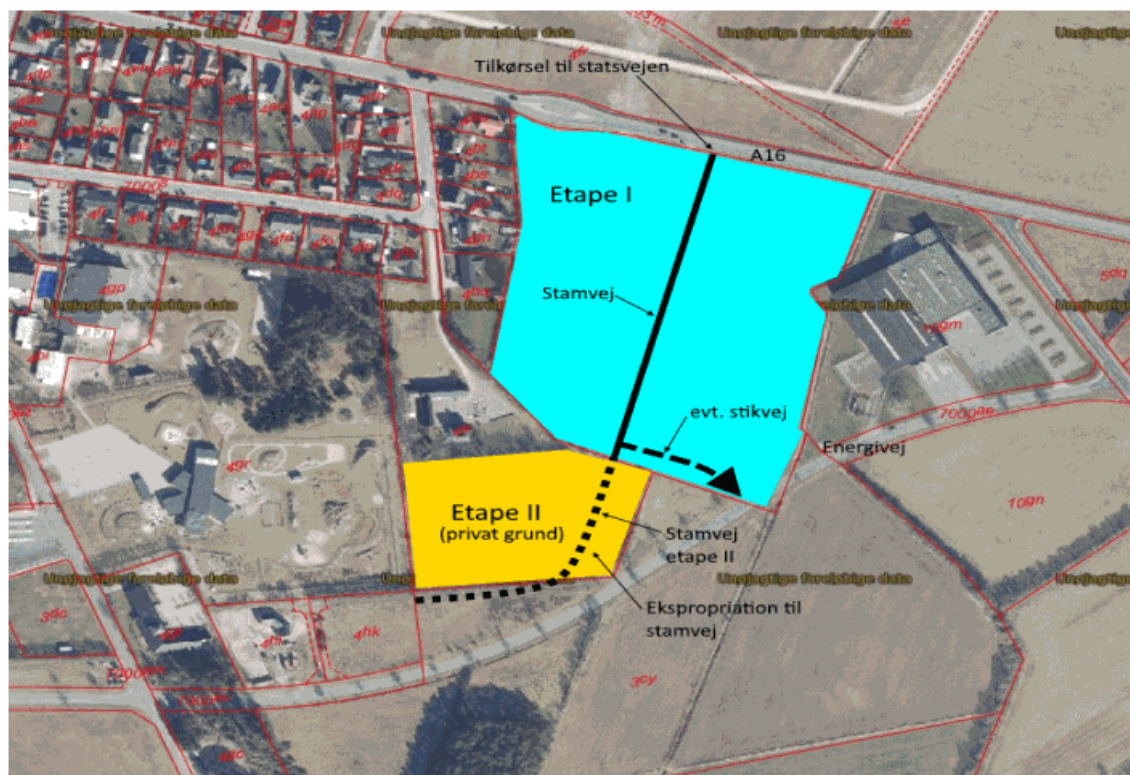
Revisionsdato:
Februar 2026

Baggrund:

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til erhverv og indeholder bestemmelser om delområder, etablering af adgangsvej fra Østergade/Hovedvejen og en intern fordelingsvej, der også kobler de sydvestlige erhvervsgrunde på adgangsvejen, etablering af et grønt bælte mellem boligområde og erhvervsområde, placering af bygninger i forhold til facadelinjer og vejbygginjer, grundstørrelser samt bebyggelsesprocent.

Det er hensigten, at lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østergade/statsvejen A16. Her er Vejdirektoratet myndighed og skal godkende en ny vejadgang.

Kort:



Formål:

Formålet er at imødekomme efterspørgslen på erhvervsgrunde i Auning.

Status:

Lokalplanen blev endeligt godkendt den 22. august 2023.

I forbindelse med byggemodningen hvor der skulle anlægges en adgangsvej blev det konstateret

at der var en udfordring med højtstående grundvand. Det blev derfor besluttet at sætte byggemodningen i bero for at få afklaret en evt. udfordring med vandet.

Det blev derfor besluttet, at der skulle udarbejdes en vandhåndteringsplan.

Vandhåndteringsplanen er forventeligt klar primo 2026 og det forventes at byggemodning kan færdiggøres så arealet kan udbydes til salg i 2026.

Økonomi:

Der blev i juni 2024 afsat 0,7 mio. kr. til udarbejdelse af en vandhåndteringsplan for Auning Øst. Alle de afsatte midler forventes brugt.

Ansvarlig organisation:

De aktuelle opgaver vedrørende byggemodning varetages af vej- og ejendomschefen.

Kommunikation:

Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.

Tidshorisont:

Det vurderes at arealet kan udbydes til salg i 2026.

Projekt:
Erhvervsområde Ørum

Revisionsdato:
Februar 2026

Baggrund:

I Ørum er det sidste kommunalt ejede erhvervsområde solgt. Der skal derfor kigges på mulige nye erhvervsområder.

Tematillæg 1 til kommuneplan 2021 om erhvervsområder i Norddjurs Kommune blev vedtaget endeligt i efterår 2023. I tematillægget blev området øst for de nuværende erhvervsområder på Hovedvejen (kommuneplanramme 04-3-E, Industrivej Øst) udlagt til erhverv.

Kort:



Lyseblå områder: Udlagt til erhverv.

Formål:

Formålet er at kunne tilbyde kommunale erhvervsgrunde til udvikling af erhvervsområdet i Ørum som de seneste par år har udviklet sig, og derved bidrage til at understøtte den positive tendens.

Status:

Sagen afventer politisk stillingtagen til hvorvidt området skal erhverves.

Såfremt det besluttes at arealet skal erhverves, skal jorden i første omgang erhverves enten ved frivillig forhandling eller ekspropriation.

Finansiering med henblik på opkøb af jord blev fremlagt forud for budget 2022-2025.

Finansiering af eventuelt opkøb blev ikke medtaget i det endelige budget.

På Industrivej i Ørum, er det oplagt at byggemodne det areal der ligger i forlængelse af det nuværende erhvervsområde mod øst.

Arealet som foreslås erhvervet, matrikel 7ck, er på ca. 27.000 kvm, og er privatejet.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 16. april 2024 at der skulle fremlægges anlægsforslag til erhvervelse af jord til videreudvikling af erhvervsområdet. Såfremt der afsættes penge i budgettet for 2025-2028 skal jorden erhverves.

I 2025 er der afsat penge i budgettet til at erhverve jorden. Der er taget kontakt til lodsejeren og næste skridt vil være at undersøge om lodsejeren vil sælge på frivillig basis. Ellers skal der udarbejdes en lokalplan, hvorefter arealet kan eksproprieres.

Der er igangsat arbejde med planlægning for ovenstående areal samt de tilstødende arealer nordfor. Arbejdet er i den indledende fase og der forventes afholdt et interessentmøde 2. kvartal 2026 som opstart på planlægningen.

Økonomi:

Arealet som foreslås erhvervet, er på ca. 27.000 kvm, og er privatejet. Sammenholdt med prisfastsættelse i andre sammenlignelige ekspropriationer, må det forventes, at arealet kan erhverves for 20 kr. pr. kvm.

Erhvervsgrundene skal som sådan ikke byggemodnes før de kan sælges, så det er stort set kun arealerhvervelsen der skal afsættes midler til.

Såfremt det besluttes, at arealet skal erhverves, vil det koste ca. 0,55 mio. kr.

Ansvarlig organisation:

De aktuelle opgaver vedrørende byggemodning varetages af vej- og ejendomschefen.

Kommunikation:

Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område.



Tidshorisont:

Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år.