

Forslag til jordforsynings- og byggemodningstiltag

19/15587 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 8. oktober 2019 principper og værktøjer for en jordforsynings- og byggemodningsstrategi. Som en del af strategien har forvaltningen udviklet et prioriteringsværktøj, som anvendes til at vurdere, hvornår der er behov for at opkøbe arealer og igangsætte byggemodninger, samt danne grundlag for beslutninger om hvilke arealer der skal prioriteres byggemodnet.

Forvaltningen anbefaler, at det godkendes, at der udarbejdes anlægsforslag til brug for arealerhvervelse eller byggemodning for boligområder, så minimumsarealerne for byggemodnet jord i byerne kan opfyldes i henhold til de fastsatte kriterier. Dog undtagen for Grenaa, Auning, Trustrup og Glesborg, hvor der allerede er igangsat eller planer om nye udstykninger eller allerede er tilstrækkeligt antal boligparceller til salg.

Det anbefales ligeledes, at der fremlægges anlægsforslag for at erhverve eller byggemodne erhvervsjord i Ørum. Desuden anbefaler forvaltningen, at områderne gennemgås grundigt i forhold til potentielle klimaforandringer.

Boligområder

Prioriteringsværktøjet har fremvist følgende resultater for arealer til byggemodning af boligområder. Med grøn er angivet hvor minimumsarealerne er indfriet, og rødt hvor de ikke er indfriet:

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	9,2 ha	4,5 ha	15,3 ha
Auning	3 ha	3,5 ha	4,5 ha	6,7 ha
Allingåbro	0,5 ha	1,3 ha	0,75 ha	5,4 ha
Ørsted	0,5 ha	1,5 ha	0,75 ha	3,8 ha
Trustrup	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	0,0 ha
Bønnerup Strand	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	1,7 ha
Ørum	0,5 ha	0,3 ha	0,75 ha	0,3 ha
Glesborg	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	0,7 ha
Lyngby	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	0,0 ha

Tabellen viser, at minimumsarealerne for igangsatte/færdige kommunale byggemodninger til boligområder ikke er indfriet i Trustrup, Bønnerup Strand, Glesborg, Ørum og Lyngby, samt at minimumsarealerne for kommunalt ejet jord til byggemodninger i fremtiden ikke er indfriet i Trustrup, Ørum, Glesborg, og Lyngby.

Grenaa

I Grenaa er der påbegyndt byggemodning nord for Mellemstrupvej på Vester Hesseldal, og dette areal medfører, at minimumskriterierne er opfyldt. Byggemodningen forventes færdig til sommer 2024 med 23 nye byggegrunde.

Glesborg

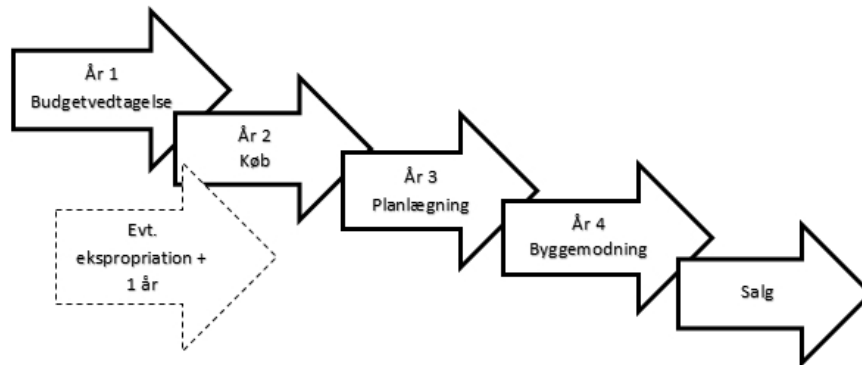
Der er dialog med en privat udvikler, hvorfor forvaltningen ikke anbefaler, at der sættes gang i yderligere.

Trustrup

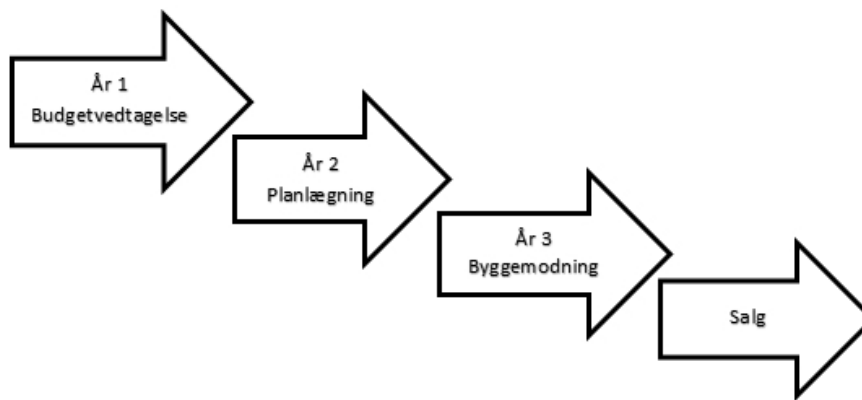
I Trustrup har letbanen endnu ikke haft den forventede indvirkning på øget efterspørgsel på grunde. Der er en stor udstykning nord for Trustrup mod Lyngby, hvor der er adskillige grunde til salg.

En vejledende tidshorisont for ovennævnte arealer fra budgetvedtagelsen i oktober vil se således ud:

1. Privatejede arealer



2. Kommunalt ejede arealer



Såfremt det ikke er muligt at købe et privat ejet areal ved frivillig aftale, skal der tillægges yderligere ca. et år til ekspropriation.

Erhverv

For arealer til byggemodning af erhvervsområder har prioriteringsværktøjet tilsvarende vist nedenstående resultater:

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	1,7 ha	20 ha	71 ha
Auning	0 ha	5,3 ha	5 ha	14,3 ha
Allingåbro	0 ha	3,6 ha	0 ha	6 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	4,3 ha	0 ha	4,3 ha
Lyngby	0 ha	0 ha	0 ha	0,9 ha

Alle minimumsarealerne er indfriet, og i henhold til de fastsatte kriterier bør der som udgangspunkt ikke udarbejdes yderligere materiale til budget 2025 for erhvervsområder.

Det sidste tilgængelige erhvervsareal i Ørum er solgt, hvorfor forvaltningen derfor anbefaler, at der frem imod budgettet for 2025 fremlægges anlægssforslag for at erhverve eller udbyde et nyt erhvervsareal, da der igennem de senere år er solgt flere arealer i Ørum.

Der henvises til, at der i forbindelse med arbejdet med tematillæg om erhverv indgår overvejelser om typen af erhvervsområder, således at der fremadrettet kan tilbydes erhvervsjord til flere typer af virksomheder, herunder blandt andet mere støjende virksomheder.

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.

Der fremlægges på dette møde også den halvårslige status på grundsalget samt status på byggemodninger for 2. halvår af 2023 i to særskilte sager.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser på nuværende tidspunkt.

Lovgrundlag

Ingen relevant lovgivning.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. der fremlægges anlægssforslag for boligområder, således at minimumskriterierne for byggemodnet jord i byerne Ørum, Bønnerup Strand og Lyngby kan opfyldes.
2. områderne gennemgås grundigt for potentielle klimaforandringer.
3. der fremlægges anlægssforslag for at erhverve eller byggemodne erhvervsjord på Industrivej i Ørum.
4. det drøftes, hvorvidt der skal fastsættes minimumskriterier for erhvervsjord i nogle af byerne.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 18-03-2024

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Drøftet. Udvalget indstiller, at der pt ikke fastsættes flere minimumskriterier for erhvervsjord.

Bilag: