

Dato: 21.03.2025
Reference: Plan, Byg og Miljø

Beskrivelse af projekt, proces og organisering

for Strategisk-fysisk udviklingsplan for erhvervsarealer i tilknytning til og på Grenaa Havn

1. Baggrund

Grenaa Havn - "Porten til Kattegat" - er en af landets store erhvervshavne, der med en beliggenhed tæt på sejlrenden, Dybvandsrute Kattegat Syd/Nord, har strategisk betydning for flere typer godstrafik men også både inden- og udenrigs færgefart.

Havnen råder i dag over havnearealer, der er under løbende udvikling og – i muligt omfang – udvidelse. Med en markant vækststrategi, blandt andet inden for vindenergi og grøn innovation, er der behov for store, havnenære arealer til oplag og understøttende funktioner. Desuden er der behov for en løbende udvikling af erhvervs- og industriarealer i øvrigt – altså til erhvervsformål, der ikke er umiddelbart havnerelateret.

Havnens udviklingsmuligheder er beskrevet i *Kommuneplan 2021* og i *forslag til Kommuneplan 2025*, der reelt udgør det overordnede plangrundlag for havnens udvikling. Af kommuneplanen fremgår bl.a., at kommunalbestyrelsen har som mål at fremme et udviklingsorienteret erhvervsmiljø i havneområderne, herunder Grenaa Havn, og at det sikres, at der er udlagt erhvervsarealer i og omkring havneområderne, der kan imødekomme en fremtidig erhvervsudvikling.

Ud over at være beskrevet i kommuneplanens temaer, først og fremmest erhvervstemaet, beskriver kommuneplanen i sine rammer også mere specifikke bestemmelser for anvendelse og bebyggelsesmuligheder.

Masterplan for Grenaa Havn blev udarbejdet i juni 2013. Den blev til i et samarbejde mellem Region Midtjylland, Norddjurs Kommune og Grenaa Havn A/S. Masterplanen er ikke juridisk bindende, men den skal ses som en vision og et styringsredskab for den overordnede udvikling af Grenaa Havn. Planen rummer en lang række relativt konkrete beskrivelser af arealudviklingen i området.

Dertil kommer en række lokalplaner, der omfatter dels det eksisterende havneområde og det eksisterende erhvervsområde. Det fremtidige udviklingsområde, altså det nordlige industriområde, er ikke lokalplanlagt på nuværende tidspunkt.

Med en fælles strategisk-fysisk udviklingsplan for havnerelateret erhvervsvækst har Norddjurs Kommune og Grenaa Havn begge en interesse i, at rammerne for den fremtidige udvikling er opdateret og på en gang konkret og samtidig tilstrækkelig fleksibel til, at den kan bruges til at realisere udviklingen i praksis. Samtidig har Norddjurs Kommune en generel interesse i at kunne tilbyde arealer til anden erhvervsudvikling i området.

På den baggrund er det relevant at genbesøge masterplanen og derved opnå et solidt udgangspunkt for fremtidige kommuneplaner, herunder kommuneplanrammerne for lokalplanlægning.

Det er samtidig vigtigt, at der etableres effektive handlingsgreb, så planlægningen ikke blot er ord og gode intentioner men også rummer reelle veje til realisering. Et værktøj, der kan skabe grundlag for handling, er en *"Strategisk-fysisk udviklingsplan for erhvervsarealer i tilknytning til og på Grenaa Havn"*. Den endelige, konkrete afgrænsning fastlægges senere, men som udgangspunkt vil den omfatte både selve havneområdet, områderne i tilknytning til Nordre Kattegatvej nord for havnen og områderne vest for havnen.

En strategisk-fysisk udviklingsplan er først og fremmest kommunens redskab til dialog, styring og budgetlægning, men den vil naturligt have betydning for alle aktører i de områder, den omfatter. Derfor er det væsentligt, at den udvikles i en proces, der sikrer involvering og medejerskab for de berørte parter og andre, hvor disse har mulighed for at påvirke indholdet af den strategisk-fysiske udviklingsplan. Omfanget af involveringen præciseres indledningsvist, før arbejdet reelt påbegyndes, f.eks. gennem en interessentanalyse.

I de efterfølgende punkter (pkt. 2-5) beskrives den strategisk-fysiske udviklingsplans mål, indhold og proces nærmere. Herefter (pkt. 6) beskrives projektgruppens sammensætning.

2. Formål

Projektgruppen skal sikre udarbejdelsen af en helhedsorienteret strategisk-fysisk udviklingsplan for et i processen nærmere fastlagt projektområde, der med afsæt i det gældende plangrundlag samt Masterplan for Grenaa Havn afdækker og beskriver, hvordan erhvervsudviklingspotentialet i området kan forløses over de kommende 12 år. Fremtidige kommuneplanrevisioner skal derfor forholde sig til indholdet i den strategisk-fysiske udviklingsplan, når den er godkendt, og planen vil således udgøre et fundament for efterfølgende, regulatorisk planlægning.

3. Mål

- At analysere nuværende forhold og give bedste bud på fremtidige behov for erhvervsarealer inden for projektområdet
- At inddrage relevante nøgleaktører i processen.

- At udarbejde en strategisk-fysisk udviklingsplan med konkrete anbefalinger for arealanvendelse og udvikling.
- At den strategisk-fysiske udviklingsplan kan anvendes som beslutningsgrundlag for en kommunal ejerskabs- og opkøbsstrategi for arealer inden for området.
- At sikre, at den udarbejdede strategisk-fysiske udviklingsplan danner grundlag for fremtidig kommuneplanlægning og efterfølgende lokalplanlægning.

4. Indhold

Den strategisk-fysiske udviklingsplan forventes at omfatte omtrent følgende indhold:

1. Indledning

1.1: Baggrund og formål: Kort præsentation af baggrunden for den strategisk-fysiske udviklingsplan og det overordnede mål med udviklingen af erhvervsområderne.

1.2: Vision: En klar vision for erhvervsområderne, der beskriver, hvad man ønsker at opnå på lang sigt.

1.3: Projektafgrænsning: En definition af områderne, der indgår i den strategisk-fysiske udviklingsplan.

1.4: Interessentanalyse: En afdækning af primære og sekundære aktører, der kan have interesse i den strategisk-fysiske udviklingsplan. (Dette punkt kan udelades, hvis interessentanalysen er gennemført, før projektgruppen ned sættes).

2. Overordnede rammer

2.1: Politiske rammer: Beskrivelse af relevante politikker og strategier på kommunalt, regionalt og nationalt niveau, der påvirker erhvervsområdet, herunder Grenaa Havns strategi.

2.2: Lovgivning og regulering: Relevant lovgivning og regulativer, herunder plan- og miljølovgivning.

3. Analyse af aktuel situation inden for projektområdet

3.1: Nuværende forhold: Analyse af eksisterende arealudnyttelse, infrastruktur, miljøforhold og ejerforhold.

3.2: Nuværende planlægning: Analyse af gældende plangrundlag (kommune- og lokalplaner) samt Masterplan for Grenaa Havn 2013, herunder at perspektivere planer i forhold til faktisk udvikling samt at redegøre for eventuelle divergenser mellem de enkelte planers områdebeskrivelser.

3.3: Markedskortlægning: Analyse af den aktuelle markedssituation for tiltrækning af virksomheder til Grenaa samt en vurdering af det fremtidige markedspotentiale – altså en afklaring af, hvad virksomhederne reelt efterspørger, med særligt fokus på potentielle energisynergier/sektorkobling, grøn omstilling generelt samt betydningen af adgang til havnefaciliteter.

3.4: Konkurrencebillede: Analyse af konkurrencesituationen i forhold til udviklingen af havnenære erhvervsarealer i Grenaa. Hvilke alternativer kan virksomhederne vælge, og hvorfor gør de det.

3.5: Styrker, svagheder, muligheder og trusler (SWOT-analyse): Identificering af de vigtigste interne og eksterne faktorer, der kan påvirke udviklingen / den strategisk-fysiske udviklingsplan.

4. Arealstrategi

4.1: Bæredygtighed: Afklaring af udviklingspotentiale for grøn erhvervsudvikling i flere skalaer, fra sektorkobling i stor skala til en rammesætning for de enkelte erhvervsgrunde i lille skala – med afsæt i kommunens hhv. havnens strategier for bæredygtighed.

4.2: Arealdisponering: Afklaring af arealomfang, afgrænsning og lokalisering for hhv. planlagte og uplanlagte erhvervsarealer samt en plan for arealernes fremtidige anvendelse, herunder eventuel zonerings for forskellige typer erhverv.

4.3: Infrastrukturforbedringer: Planer for nødvendige infrastrukturinvesteringer, herunder vej- og transportforbindelser, samt forsyningsnet.

5. Ejerskabs- og opkøbsstrategi

5.1: Ejersforhold: Oversigt over kommunens ejerskab af arealerne, herunder offentlige og private aktører (delvist besvaret i pkt. 3.1).

5.2: Udviklingspartnerskaber: Afdækning af behov for og eventuel beskrivelse af mulighed for samarbejde med private udviklere, investorer og andre interessenter.

5.3: Finansiering: Identificering af finansieringskilder til udvikling af erhvervsområdet, herunder kommunale, regionale og EU-midler.

5.4: Opkøbsstrategi: Afklaring af behov for køb, salg eller leje af kommunalt ejede arealer for at fremme erhvervsudviklingen inden for projektområdet.

6. Handlingsplan

6.1: Prioriterede handlinger: Konkrete handlingsgreb, der kan iværksættes for at realisere den strategisk-fysiske udviklingsplan, herunder tidslinjer og ansvarlige aktører.

6.2: Budgettering: Estimering af økonomiske ressourcer, der kræves for at gennemføre de foreslåede tiltag.

7. Implementering

7.1: Gennemførelsesplan: Beskrivelse af, hvordan planen implementeres i henholdsvis kommuneplan og lokalplaner, herunder involvering af interessenter.

8. Afsluttende fase

8.1: Kvalitetssikring og færdiggørelse: Den strategisk-fysiske udviklingsplan kvalitetssikres og layouts til offentliggørelse.

8.2: Sammenfatning: En kort opsummering af de vigtigste point og forventede resultater af den strategisk-fysiske udviklingsplan.

8.3: Evaluering: Fastlæggelse af målemetoder og indikatorer for succes, samt en plan for evaluering og revidering af den strategisk-fysiske udviklingsplan.

9. Bilag

9.1: Supplerende information: Eventuelle datasæt, kort, analyser eller andet relevant materiale, der understøtter strategien.

Denne disposition sikrer en systematisk tilgang til udviklingen af den strategisk-fysiske udviklingsplan, der også udfolder og integrerer ejerskabs- og opkøbsstrategien og sikrer, at alle relevante aspekter tages i betragtning. Samtidig skal det præciseres, at beskrivelsen her skal ses som en ramme for arbejdet, og at den derfor vil kunne tilpasses behov, der opstår undervejs i forløbet.

5. Tidsramme

Projektgruppen forventes at virke i en periode på ca. 1 år, med følgende milepæle:

- **Initialfase:**
Gruppe nedsættes og officiel projektstart (opstartsmøde):
Måned 1 (efter Kommunalbestyrelsens godkendelse af nærværende beskrivelse af projekt, proces og organisering)
- **Afklaringsfase:**
Overordnet rammesætning afsluttes (dispositionens pkt. 1 og 2):
Måned 2
- **Analysefase:**
Analyser og markedsundersøgelse afsluttes (dispositionens pkt. 3):
Måned 5
- **Strategifase:**
Udkast til arealstrategi, ejerskabs- og opkøbsstrategi samt handlingsplan (dispositionens pkt. 4, 5 og 6):
Måned 8
(Konklusioner vedr. økonomi og budget kan på dette tidspunkt frigives)

- **Implementering og afsluttende fase:**
Færdiggørelse af samlet forslag til den strategisk-fysiske udviklingsplan (dispositionens pkt. 7, 8 og 9):
Måned 10
(Herefter klargøring til politisk behandling)

Projektgruppen nedlægges, når den strategisk-fysiske udviklingsplan er vedtaget, og første evaluering er gennemført, forventet i måned 12.

6. Projektgruppens sammensætning og involvering

Projektgruppen skal inkludere repræsentanter fra:

- Plan, byg og miljø (Projektleder + 4)
- Erhverv og arbejdsmarked (1-2)
- Vej og ejendom (2)
- Fællessekretariatet (1)
- Grenaa Havn (2)
- Relevante interessenter fra erhvervslivet (2)

Projektgruppen forventes at bidrage til arbejdet med den strategisk-fysiske udviklingsplan i almindelighed men bør forvente et særligt fokus på indsatsen i dispositionens pkt. 1.2 (vision), 3.2 (nuv. planlægning), 3.5 (swot), 4.2 (arealdisponering), 5.4 (opkøbsstrategi), 6.1 (prioriterede indsatser) og 8.3 (evaluering). Dertil kommer obligatorisk deltagelse i projektgruppemøder inden for den 12-måneders projektperiode. Møder må forventes afholdt med et 4-6 ugers interval, medmindre andet aftales. Frekvens og konkret mødeplan aftales på første møde i forbindelse med projektstart.

7. Organisering

Projektet med udarbejdelse af den strategisk-fysiske udviklingsplan er politisk forankret i Økonomiudvalget.

Kommunalbestyrelsen har overordnet politisk ansvar for projektet, mens de relevante fagudvalg, Erhvervsudvalget og Miljø- og Teknikudvalget, har politisk ansvar for projektets faglige indhold.

Projektgruppen skal rapportere til en nedsat styregruppe bestående af Kommunaldirektør, Direktør for Fællesforvaltningen, Direktør for Grenaa Havn, Chef for plan, byg og miljø, Chef for erhverv og arbejdsmarked og Afdelingsleder for plan og byg (sekr.) og relevante politiske udvalg med statusopdateringer mindst 3 gange i løbet af processen eller efter nærmere aftale. Projektgruppen refererer til Chef for plan, byg og miljø.

Der er tilknyttet en ekstern rådgiver, der bistår projektgruppen med procesfacilitering, analysearbejde og udarbejdelse af den strategisk-fysiske udviklingsplan efter behov.

8. Økonomi

Der er afsat kr. 800.000 i Budget 2025.

9. Godkendelse

Nærværende beskrivelse af projekt, proces og organisering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune, før arbejdet kan igangsættes.
