

# Orientering om byggemodning m.m. i Norddjurs Kommune

---



Version: *September 2023.*


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

**Indsæt et**

## Indhold

### Projekter:

Vester Hesseldal .....	3
Øster Alling .....	5
Glesborg.....	7
Trustrup .....	9
Nørager .....	11
Bønnerup .....	13
Erhvervsområde Ørum .....	15

<p><b>Projekt:</b></p> <p>Vester Hesseldal, Grenaa</p>	<p><b>Revisionsdato:</b></p> <p>September 2023</p>
<p><b>Baggrund:</b></p> <p>Lokalplanen muliggør opførelse af 53 åben-lav boliger og fastlægger blandt andet bestemmelser om placering af grønne fællesområder, veje og stier. Lokalplanen er udarbejdet for realisering af en kommunal boligudstyknig.</p>	
<p><b>Kort:</b></p>  <p>Rødtskraveret område: Lokalplansområdet 090-707</p> <p><b>Formål:</b></p> <p>Formålet er at imødekomme den efterspørgsel på byggegrunde i Grenaa.</p> <p><b>Status:</b></p> <p>Lokalplanen blev endeligt godkendt den 23. august 2022.</p> <p>Lokalplanen blev påklaget til Planklagenævnet, som afgjorde sagen i juni 2023.</p>	

Planklagenævnet gav Norddjurs Kommune medhold, hvorfor byggemodningen kan igangsættes. Det forventes, at der i første omgang byggemodnes ca. 22 byggegrunde, som vil være klar til salg til sommer 2024.

**Økonomi:**

Der er lavet forundersøgelse samt arkæologiske undersøgelser.

Der er afsat et samlet beløb på 14,9 mio. kr. i 2022 og 2023 til byggemodning til Vester Hessel-dal i Grenaa.

**Ansvarlig organisation:**

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

**Kommunikation**

Samtlige mæglere i Norddjurs Kommune får mulighed for at byde ind på opgaven med at udbyde og sælge grundene.

Forvaltningen udvælger herefter en af mæglerne til opgave.

**Tidshorisont**

Efterår 2022 : Projektering og muligvis opstarte byggemodning

Oktober-juni 2023/24 : Færdiggøre byggemodningen **etapevis**

Medio 2024 : Iværksætte salg og markedsføring



**Projekt:**

Øster Alling

**Revisionsdato:**

August 2022

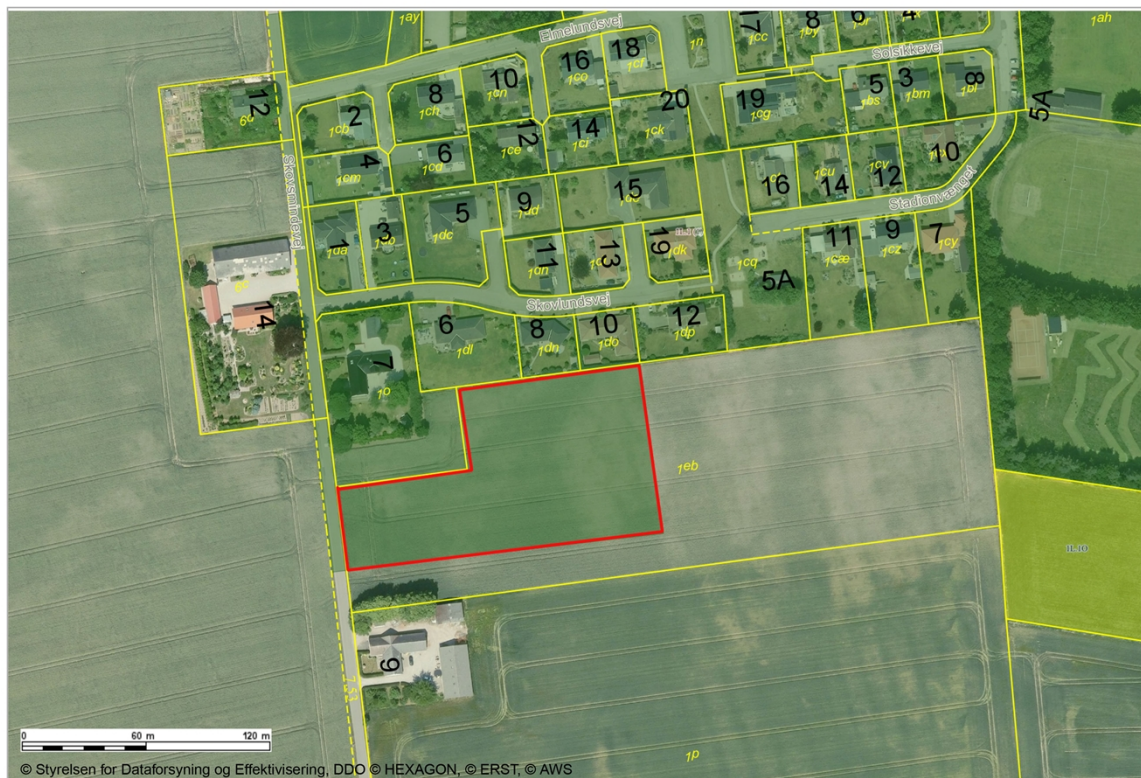
**Baggrund:**

Området ligger indenfor rammeområde 1L.1 i Kommuneplan 2017 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. Udvidelse kræver inddragelse af areal i tillæg til Kommuneplan.

**Kort:**



Indrammet rødt område: Areal der anbefales til fremtidig boligområde

<p><b>Status:</b></p> <p>Området er udlagt i Kommuneplan 2021. Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.</p> <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><b>Økonomi:</b></p> <p>Såfremt området byggemodnes med 7 boligparceller, vil dette kræve et anlægsbudget på ca. 2,5 mio. kr. ex. moms.</p>
<p><b>Ansvarlig organisation:</b></p> <p>Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen</p>
<p><b>Kommunikation</b></p> <p>Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område</p>
<p><b>Tidshorisont</b></p> <p>Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år</p>

**Projekt:**

**Revisionsdato:**

September 2023

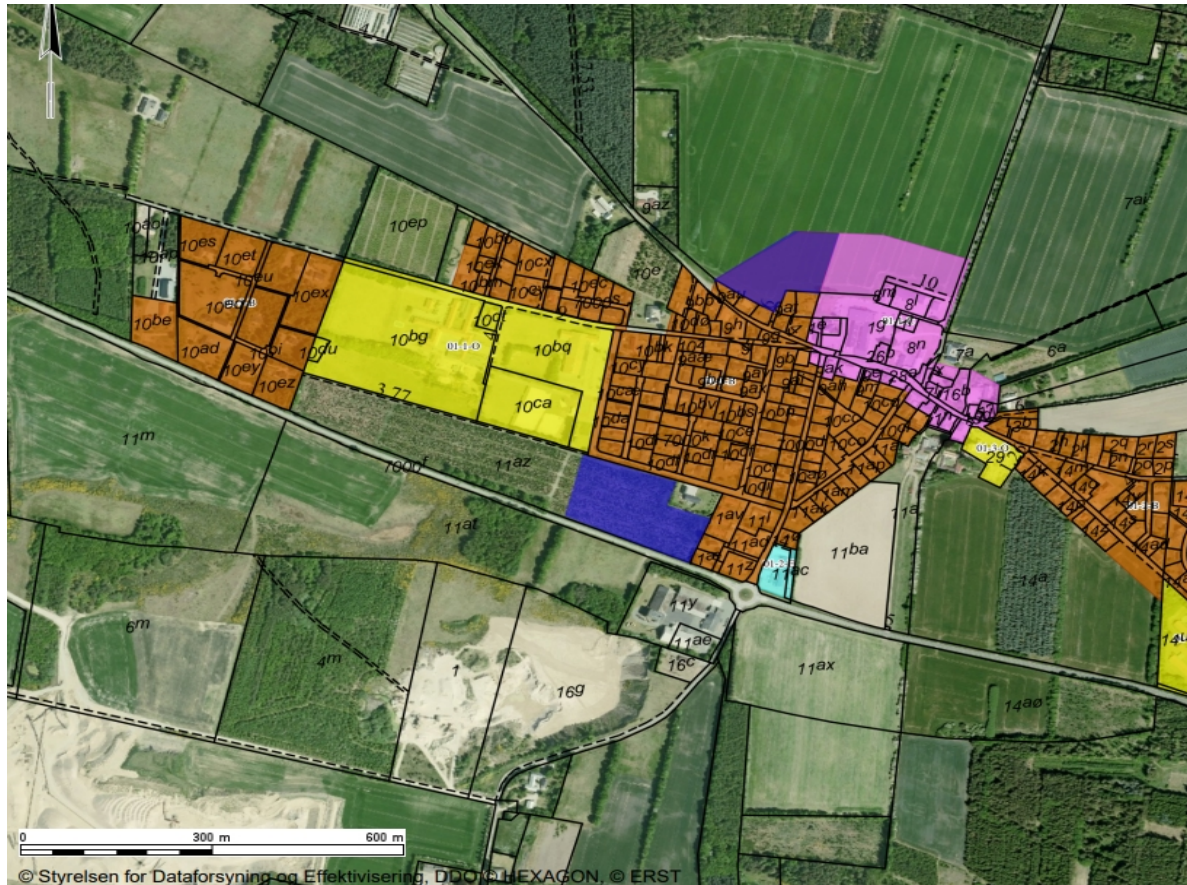
**Glesborg**

**Baggrund:**

Område Nord i Glesborg ligger indenfor rammeområde 01-1-B og kan 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.

Område Syd ligger i landzone.

**Kort:**



Lyseblå områder: Udlagt til erhverv

Orange områder: Udlagt til boligområder

Gule områder : Udlagt til offentlige formål

Lilla område : Udlagt til centerområde

Blå områder : Områder der anbefales til fremtidig boligområder

**Status:**

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

Området er privatejet.

Område Syd ligger i landzone.

Inddragelse af areal til boligbebyggelse kræver tillæg til Kommuneplan. 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.

**Forslag til den nye lokalplan og kommuneplantillæg behandles politisk på MTU den 18. september 2023**

**Økonomi:**

I Glesborg Nord vil der i det skitserede blå område kunne udlægges og byggemodnes 10 grunde. Anlægsbudget vil være ca. 3,6 mio. kr.

I Glesborg Syd vil der i det skitserede blå område kunne udlægges og byggemodnes 12 grunde. Anlægsbudget vil være ca. 4,1 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:**

**Trustrup**

**Revisionsdato:**

Marts 2023

**Baggrund:**

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

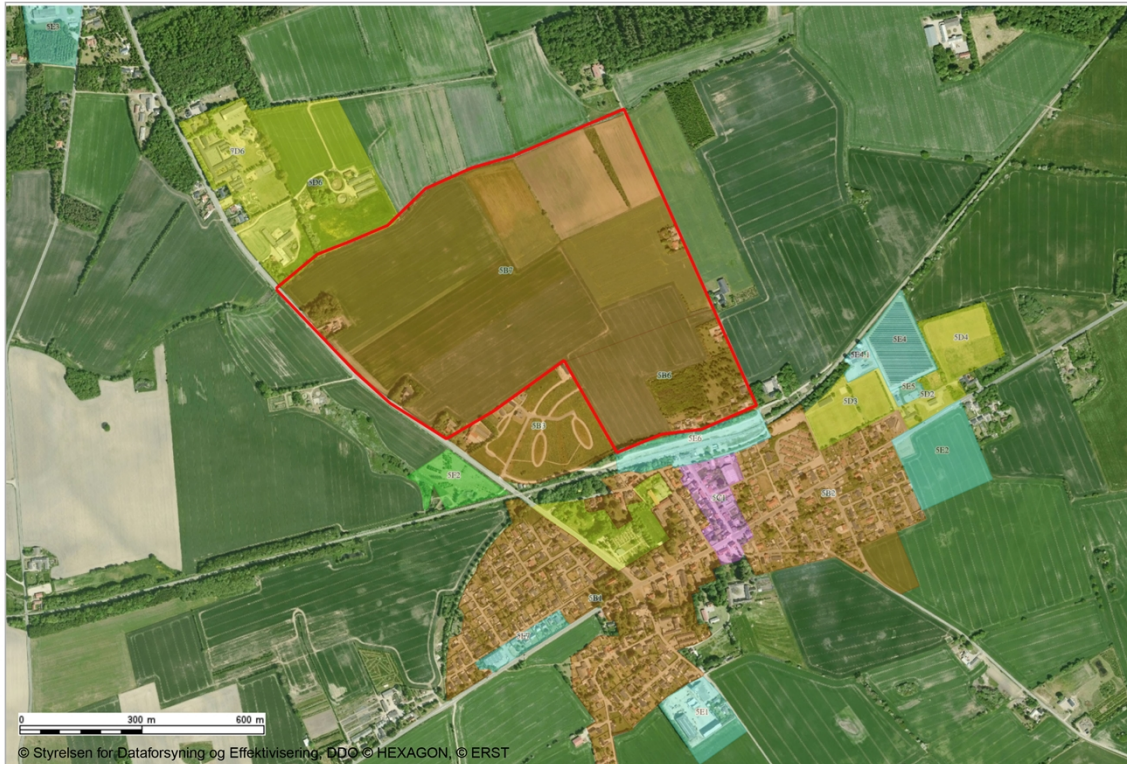
**Rammeområde 5B7:**

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

<p><b>Status:</b> Området er udlagt i Kommuneplan 2021. Området er privatejet. Udstykning af området til boligbebyggelse kræver lokalplan.</p> <p>Planlægningen blev i gangsat i Kommunalbestyrelsen i december 2021. Forslag til lokalplan blev godkendt i Kommunalbestyrelsen i august 2022.</p> <p>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.</p> <p>Sagen afventer udvikler.</p>
<p><b>Økonomi:</b> Der er ikke regnet på eventuel økonomiske forudsætninger på byggemodning af området endnu</p>
<p><b>Ansvarlig organisation:</b> Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen</p>
<p><b>Kommunikation</b> Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område</p>
<p><b>Tidshorisont</b> Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år</p>

**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 foreslås til fremtidigt boligområde

**Status:**

Området ligger i landzone.

Inddragelse af areal til boligbebyggelse kræver tillæg til Kommuneplan. 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 forholdsvist 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

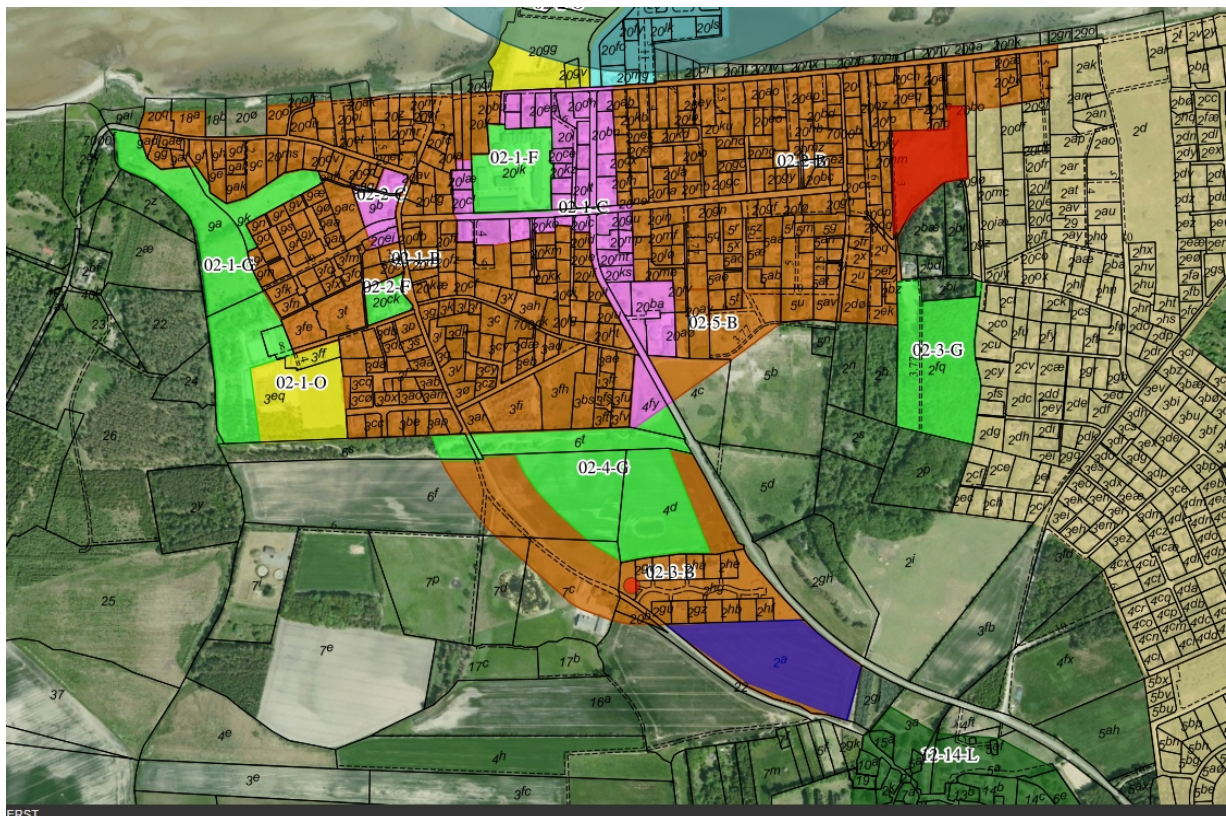
**Baggrund:**

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

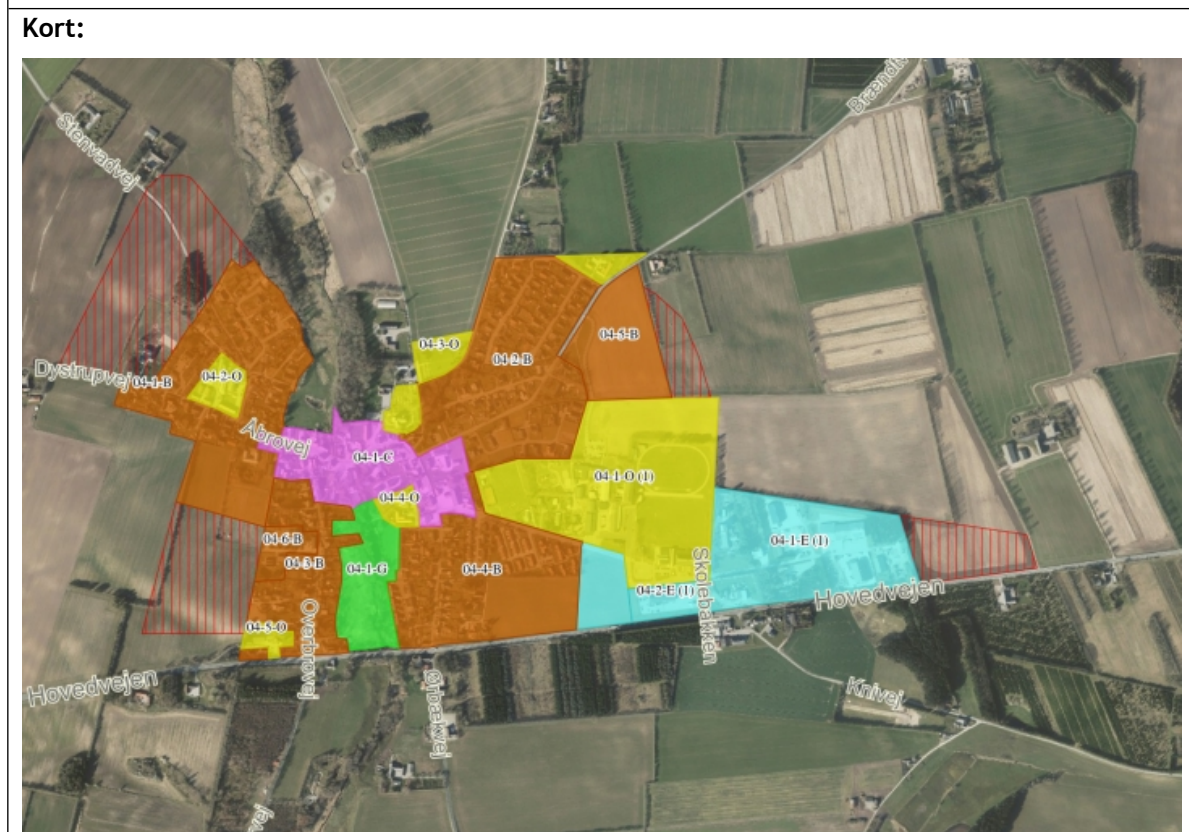
Grønne områder: Udlagt til rekreative formål

Rødt område: Kommunaltejet areal udlagt til til boligområde i Kommuneplanen

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

<b>Formål:</b> Formålet er at opfylde det besluttede kriterie for hvor mange kommunaltejede grunde der skal være i Bønnerup
<b>Status:</b>  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
<b>Økonomi:</b>  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.
<b>Ansvarlig organisation:</b> De aktuelle opgaver vedrørende byggemodning varetages af vej- og ejendomschefen.
<b>Kommunikation</b> Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område
<b>Tidshorisont</b> Fra beslutningen om iværksættelse af planlægning til en eventuel kommunal byggemodning vil stå klar, vil der gå 2-3 år

<p><b>Projekt:</b></p> <p>Erhvervsområde Ørum</p>	<p><b>Revisionsdato:</b></p> <p>September 2023</p>
<p><b>Baggrund:</b></p> <p>I Ørum er det sidste kommunalt ejede erhvervsområde solgt. Der skal derfor kigges på mulige nye erhvervsområder.</p> <p>I kommuneplan 2021 er der udlagt et potentielt fremtidigt område til byzone direkte øst for de nuværende erhvervsområder på Hovedvejen (se det vedhæftede kort). Arealet lige nord for de nuværende erhvervsområder er også i spil</p> <p>Tematillæg 1 til kommuneplan 2021 om erhvervsområder i Norddjurs Kommune skal til behandling i MTU, ØK og KB med henblik på endelig vedtagelse i september/oktober 2023. I planforslaget er området øst for de nuværende erhvervsområder på Hovedvejen (kommuneplanramme 04-3-E, Industrivej Øst) udlagt til erhverv. I forbindelse med den politiske behandling af tillægget, har forvaltningen forslået at evt. yderligere erhvervsområder i Ørum indgår i processen for Kommuneplan 2025.</p>	



<p>Lyseblå områder: Udlagt til erhverv Orange områder: Udlagt til boligområder Gule områder : Udlagt til offentlige formål Grønne områder: Udlagt til rekreative formål</p>
<p><b>Formål:</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Status:</b></p> <p>Sagen afventer politisk stillingtagen til hvorvidt området skal erhverves.</p> <p>Såfremt det besluttes at arealet skal erhverves, skal jorden i første omgang erhverves enten ved frivillig forhandling eller ekspropriation.</p> <p>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.</p> <p>Der er ikke truffet politisk beslutning om igangsættelse af byggemodning eller lokalplan</p>
<p><b>Økonomi:</b></p> <p>Arealet som foreslås udlagt er på 33.573 kvm, og er privatejet. Sammenholdt med prisfastsættelse i andre sammenlignelige ekspropriationer, må det forventes, at arealet kan erhverves for 20 kr. pr. kvm.</p> <p>Erhvervsgrundene skal som sådan ikke byggemodnes før de kan sælges, så det er stort set kun arealerhvervelsen der skal afsættes midler til.</p> <p>Såfremt det besluttes, at arealet skal erhverves, vil det koste ca. 0,7 mio. kr.</p>
<p><b>Ansvarlig organisation:</b></p> <p>De aktuelle opgaver vedrørende byggemodning varetages af vej- og ejendomschefen.</p>
<p><b>Kommunikation</b></p> <p>Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område</p>



**Tidshorisont**

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