

Orientering om byggemodning m.m. i Norddjurs Kommune



Version: **August 2024.**

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>Projekt:</p> <p>Vester Hesseldal, Grenaa</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>August 2024</p>
<p>Baggrund:</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>Kort:</p>  <p>Rødt skraveret område: Lokalplansområdet 090-707</p> <p>Formål:</p> <p>Formålet er at imødekomme den efterspørgsel på byggegrunde i Grenaa.</p> <p>Status:</p> <p>Lokalplanen blev endeligt godkendt den 23. august 2022.</p> <p>Lokalplanen blev påklaget til Planklagenævnet, som afgjorde sagen i juni 2023.</p> <p>Planklagenævnet gav Norddjurs Kommune medhold, hvorfor byggemodningen kan igangsættes.</p>	

Byggemodningsarbejdet er igangsat og byggemodning af 23 er færdig til sommer 2024.08.08

De nye boligparceller forventes sat i udbud af ejendomsmægler John Frandsen i august/september

Økonomi:

Der er lavet forundersøgelse samt arkæologiske undersøgelser.

Der er afsat et samlet beløb på 10,4 mio. kr. (2023 - 2024) til byggemodning til Vester Hesseldal 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.

John Frandsen blev udvalgt efter at 4 lokale ejendomsmæglere havde budt ind på opgaven

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

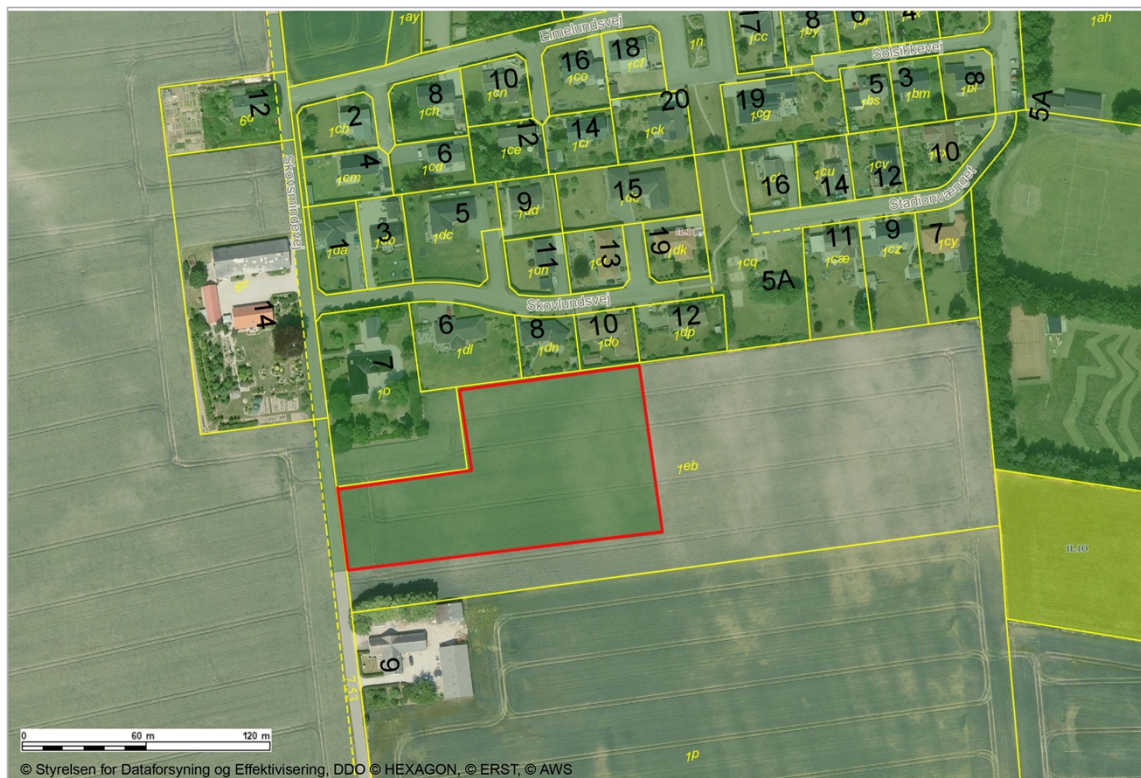
Baggrund:

Området ligger indenfor rammeområde 1L.1 i Kommuneplan 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

<p>Status:</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>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:

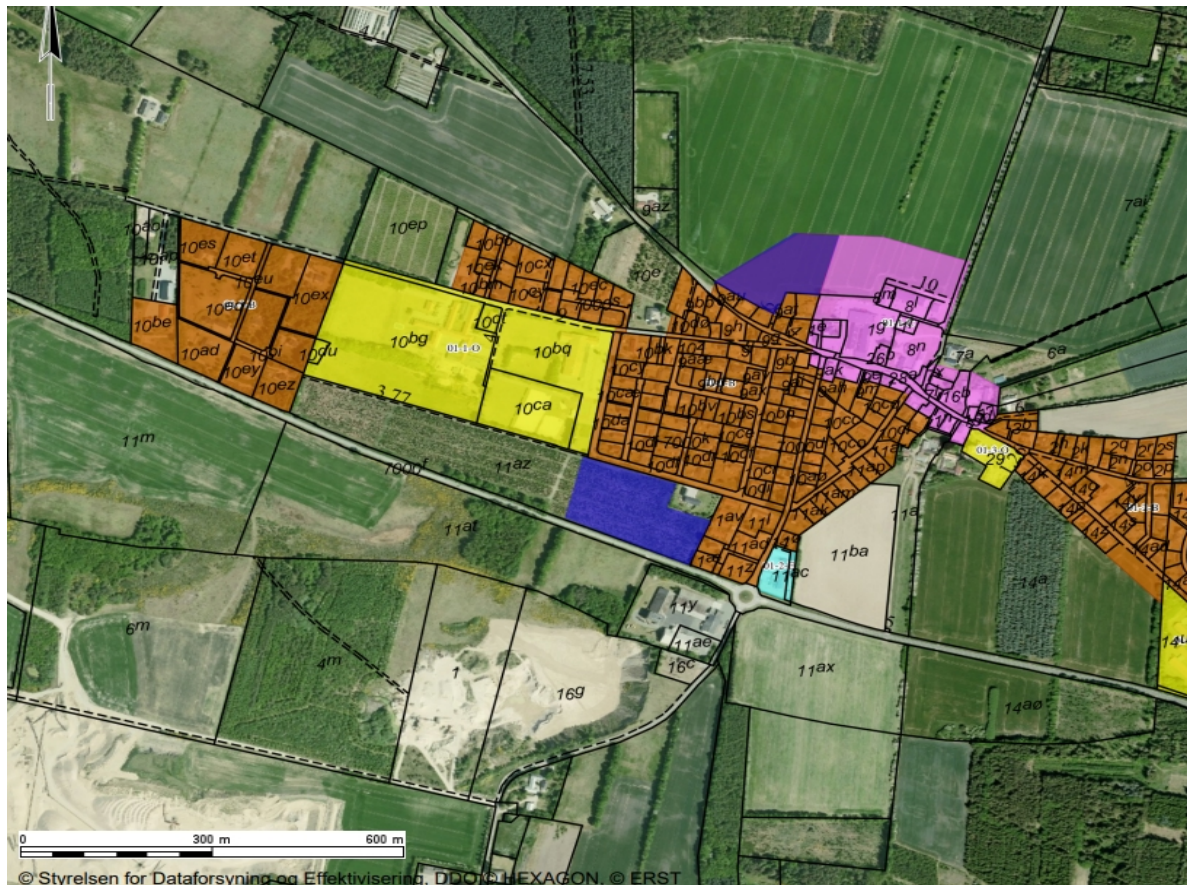
August 2024

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 fremtidige 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.

Den nye lokalplan og kommuneplantillæg blev endeligt vedtaget i KB i april 2024.

Økonomi:

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

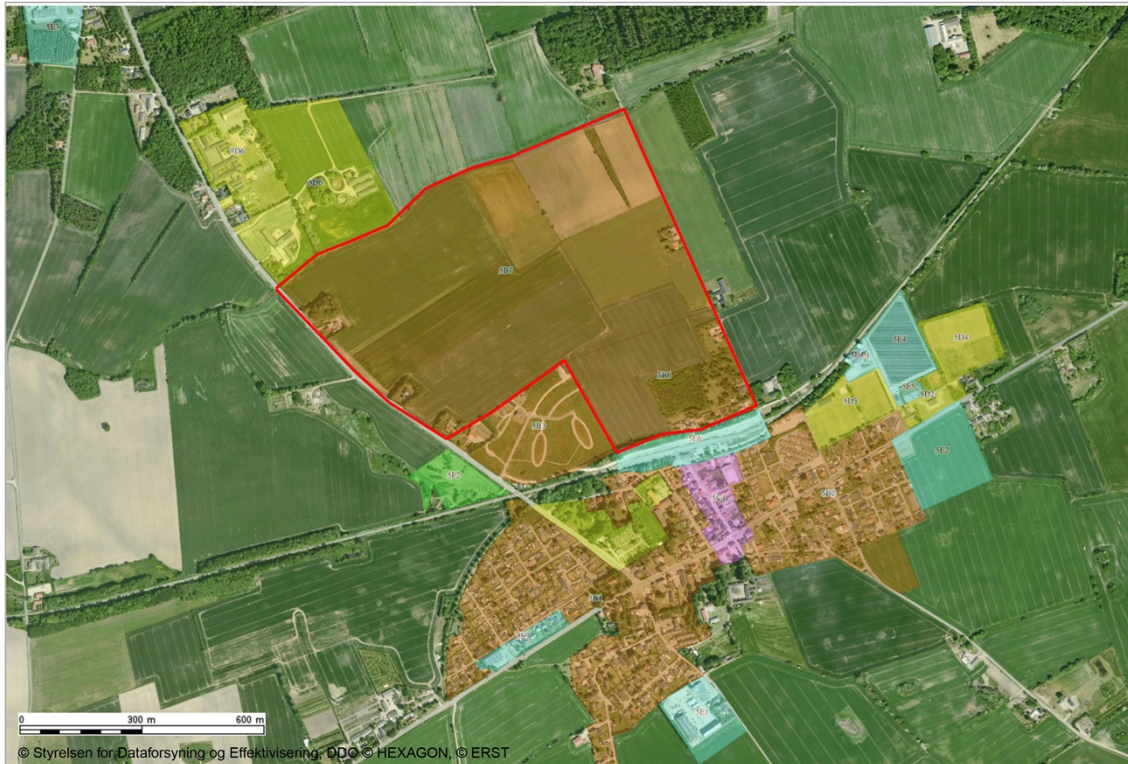
Rammeområde 5B7:

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>Status: 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>Økonomi: Der er ikke regnet på eventuel økonomiske forudsætninger på byggemodning af området endnu</p>
<p>Ansvarlig organisation: Såfremt der skal iværksættes ny planlægning, vil ansvarsområdet være placeret i Planafdelingen</p>
<p>Kommunikation Der er ikke iværksat nogen form for kommunikation vedr. dette område</p>
<p>Tidshorisont 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.

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 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

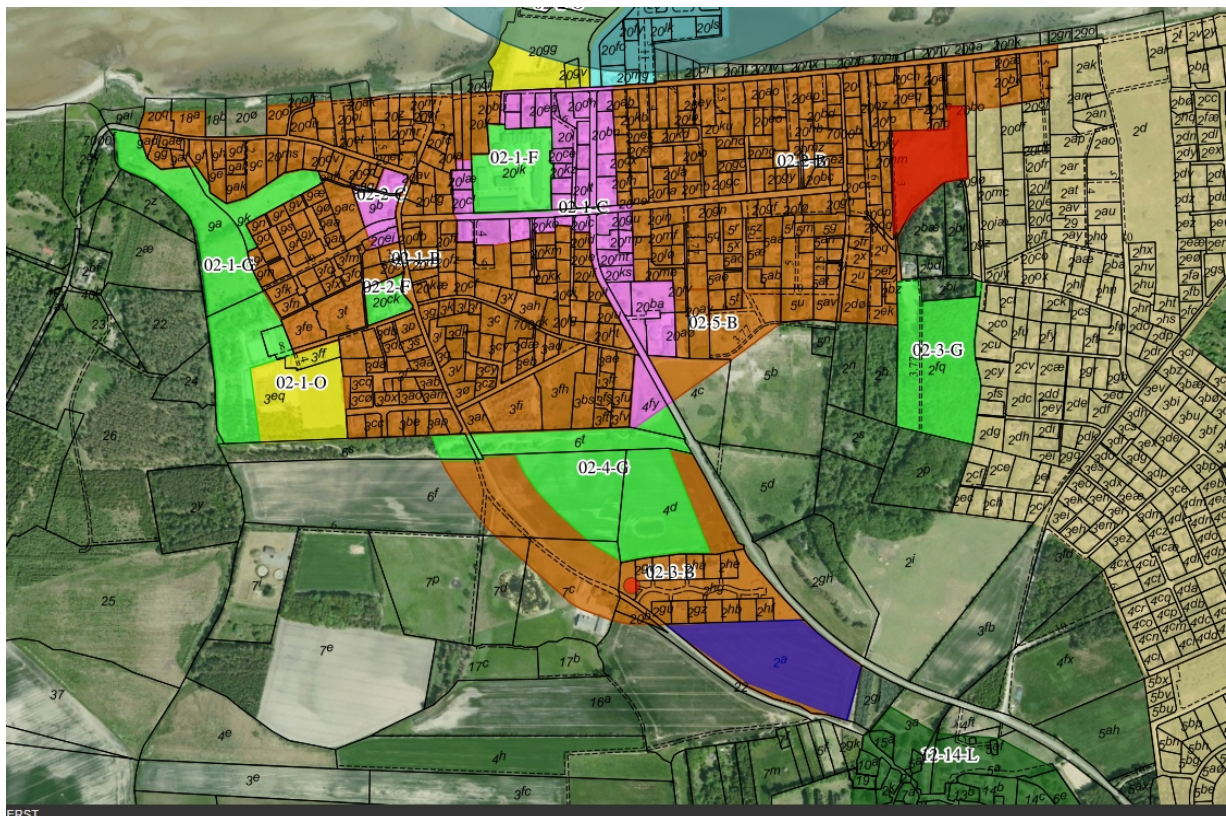
Baggrund:

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

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

<p>Projekt:</p> <p>Erhvervsområde Ørum</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>August 2024</p>
<p>Baggrund:</p> <p>I Ørum er det sidste kommunalt ejede erhvervsområde solgt. Der skal derfor kigges på mulige nye erhvervsområder.</p> <p>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. I forbindelse med den politiske behandling af tillægget, har forvaltningen foreslået at evt. yderligere erhvervsområder i Ørum indgår i processen for Kommuneplan 2025.</p>	
<p>Kort:</p>  <p>Lyseblå områder: Udlagt til erhverv</p>	
<p>Formål:</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>	

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.

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 areal-erhvervelsen 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