

Orientering om byggemodning m.m. i Norddjurs Kommune



Version: **Februar 2025.**

Opdateringer i kommende version markeres med rødt i nedenstående tekst.

Indsæt et

Indhold

Projekter:

Grenaa.....	3
Øster Alling	5
Glesborg.....	7
Trustrup	9
Nørager	11
Bønnerup	13
Auning, Erhvervsområde	15
Ørum, Erhvervsområde	17

<p>Projekt:</p> <p>Vester Hesseldal, Grenaa</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>Februar 2025</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>Rødtskraveret 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>	

De 23 grunde der blev byggemodnet i etape 1 blev sat i offentligt udbud af ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen og der er pt. 2 grunde under salg.

Økonomi:

Der blev lavet forundersøgelse samt arkæologiske undersøgelser.

Der blev afsat et samlet beløb på 10,4 mio. kr. (2023 - 2024) 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 fik mulighed for at byde ind på opgaven med at udbyde og sælge grundene.

Forvaltningen udvalgte 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

2025- : Salg hos mægler

Projekt:
Øster Alling

Revisionsdato:
August 2022

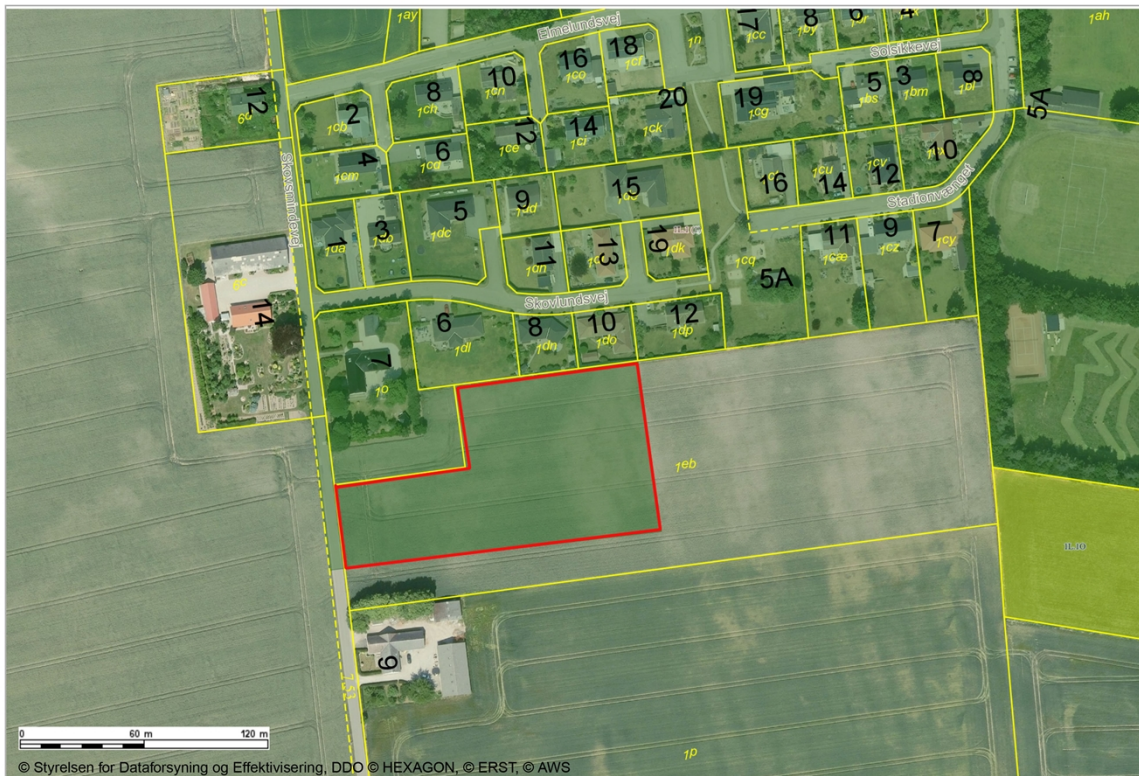
Baggrund:

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>

<p>Projekt:</p> <p>Glesborg</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>Februar 2025</p>
<p>Baggrund:</p> <p>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. varme-central, 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.</p> <p>Der blev på baggrund af rammeområdet udarbejdet lokalplan 122-707</p>	
<p>Kort:</p>  <p>Orange områder: Lokalplaner til boligområder Gule områder : Lokalplaner til offentlige formål Lilla område : Lokalplaner til centerområde</p>	

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

<p>Projekt:</p> <p>Trustrup</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>Februar 2025</p>
---	--

Baggrund:

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

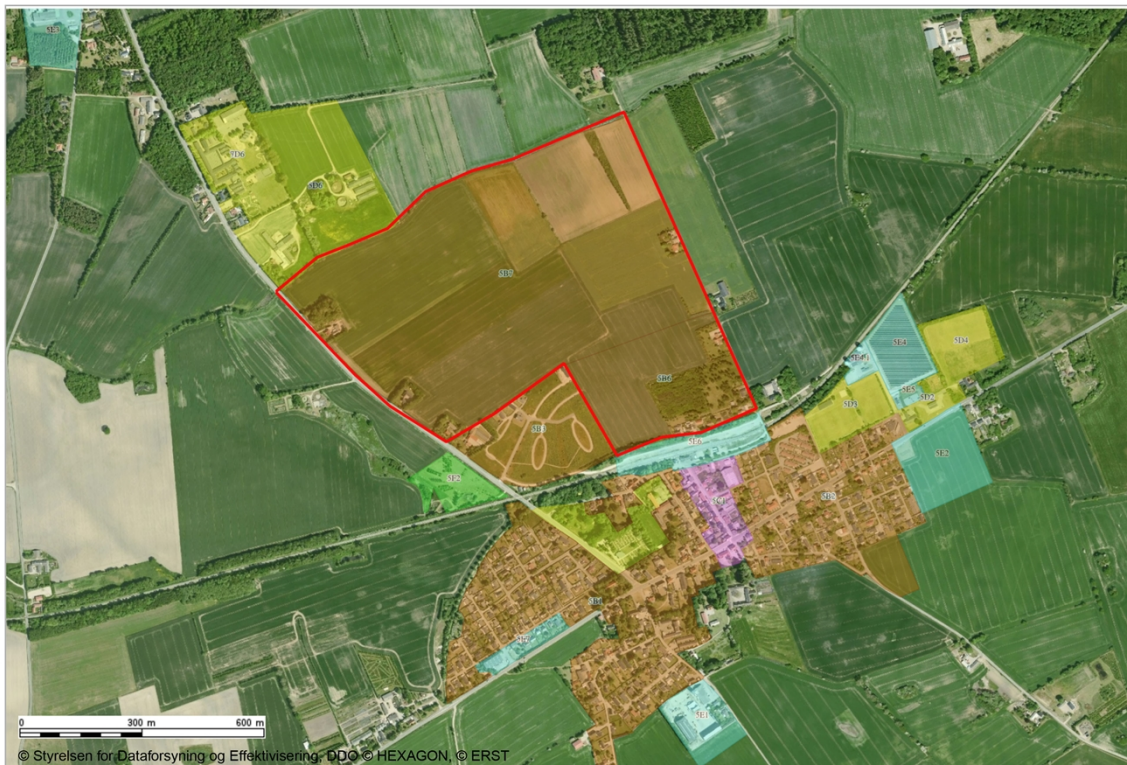
Rammeområde 5B7:

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

<p>Projekt:</p> <p>Nørager</p>	<p>Revisionsdato: August 2022</p>
--	--

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
--	--------------------------------------

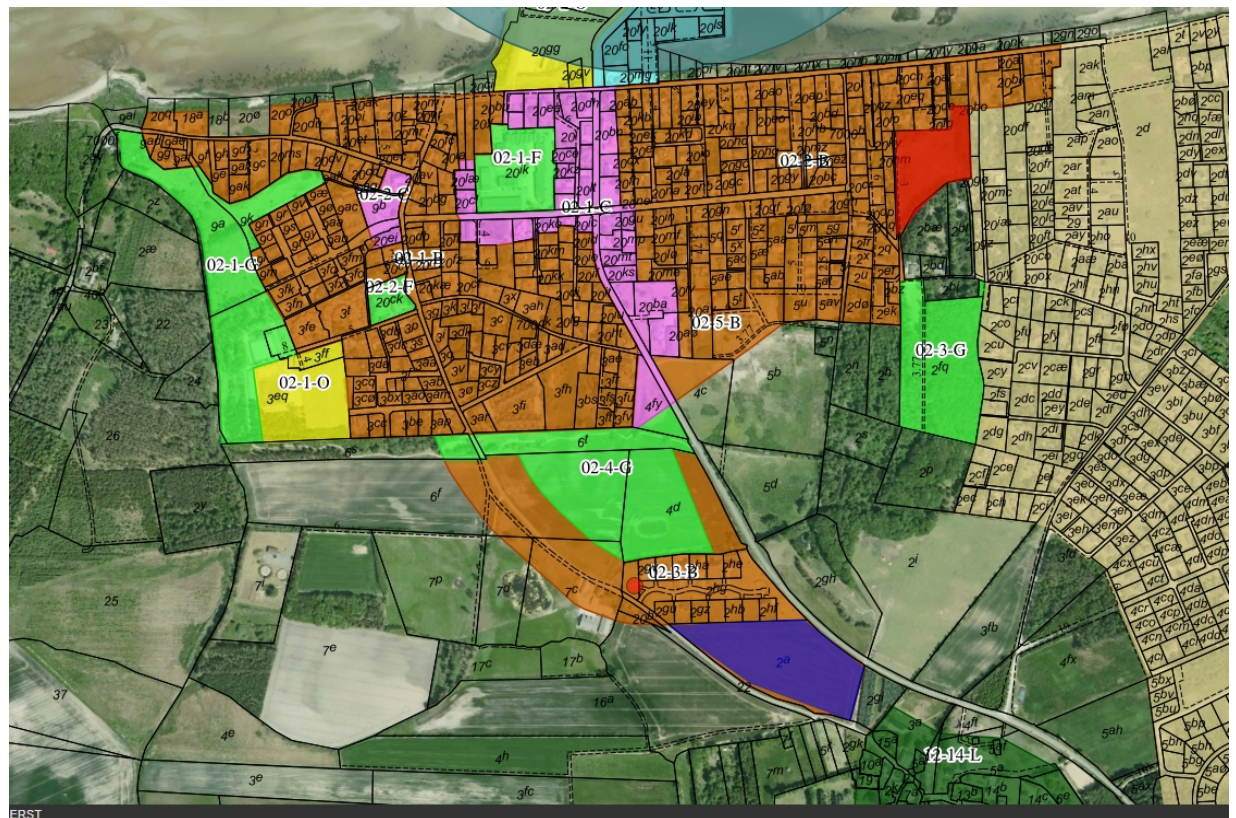
Baggrund:

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>Energivej, Auning</p>	<p>Revisionsdato: Februar 2025</p>
<p>Baggrund:</p> <p>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 vejbyggelinjer, grundstørrelser samt bebyggelsesprocent.</p> <p>Det er hensigten, at lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østergade/statsvejen A16. Her er Vejdirektoratet myndighed og skal godkende en ny vejadgang</p>	
<p>Kort:</p> 	
<p>Formål:</p> <p>Formålet er at imødekomme efterspørgslen på erhvervsgrunde i Auning.</p>	

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

Arbejdet med planen pågår, via rådgiver. Det forventes, at der ligger et notat vedr. en vandhåndteringsplan som Norddjurs Kommune kan arbejde videre med i foråret 2025.

Afhængig af hvilke tiltag der forslås gennemført for at vandhåndteringsplan kan virke, skal kommunen forventeligt arbejde videre med disse tiltag inden den fysiske byggemodning af erhvervsområdet ved Energivej kan igangsættes.

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 er på nuværende svært at udtale sig om tidshorisonten for i gangsættelse af byggemodningen førend der foreligger et notat fra den eksterne rådgiver.

<p>Projekt:</p> <p>Erhvervsområde Ørum</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>Februar 2025</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.</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 anlæggsforslag 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.

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