

Orientering om byggemodning m.m. i Norddjurs Kommune



Version: **marts 2023.**

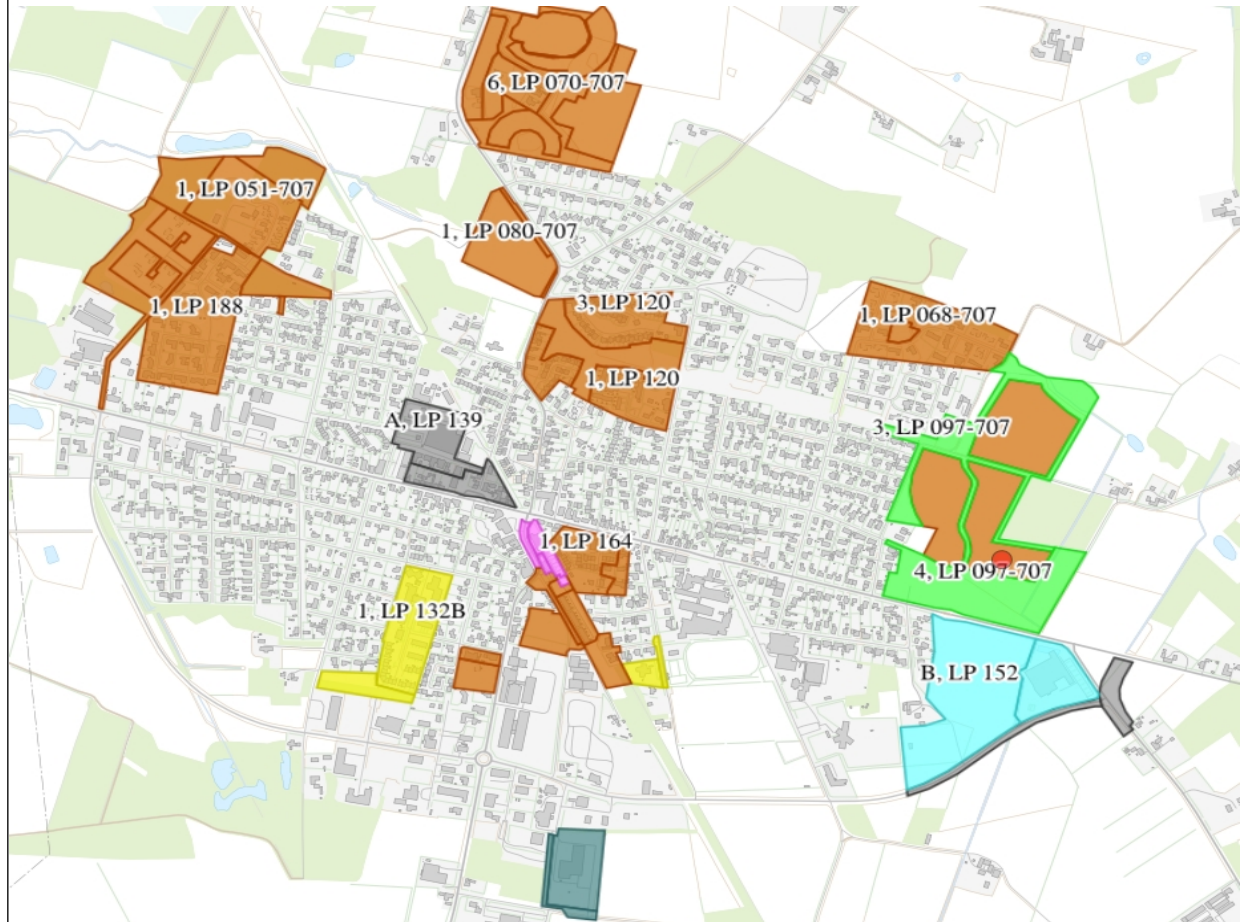
Opdateringer i kommende version markeres med rødt i nedenstående tekst.

Indsæt et

Indhold

Projekter:

Auning Øst	3
Vester Hesseldal	5
Øster Alling	7
Glesborg.....	9
Trustrup.....	11
Nørager	13
Bønnerup	15
Erhvervsområde Ørum	18

<p>Projekt:</p> <p>Auning Øst Teglværksvej</p>	<p>Revisionsdato:</p> <p>marts 2023</p>
<p>Baggrund:</p> <p>Lokalplan 097-707, som er vedtaget i 2020, giver mulighed for at opføre boliger, så som enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber, fælleshuse eller lignende.</p>	
<p>Kort:</p>  <p>Lyseblå områder: Udlagt til erhverv Orange områder: Udlagt til boligområder Gule områder : Udlagt til offentlige formål Lilla område : Udlagt til centerområde Gråt område : Udlagt til andre formål</p> <p>Formål:</p> <p>Formålet er at imødekomme den stigende efterspørgsel på byggegrunde i Auning.</p>	

Etape 1 med 24 grunde er stort set blevet solgt på 6 måneder. **2 grunde er tilbage**

Status:

Lokalplanlægningen er gennemført (LP 097-707). Området ejes af Norddjurs Kommune.

Udstykningen er færdiggjort og der er kun 2 grund2 tilbage til salg.

Byggemodningen er færdiggjort, og John Frandsen vandt retten til at udbyde grundene, har startet udbuddet 5. august og løber i første omgang i 4 uger

Etape 2 med 25 nye grunde blev sat til salg i august 2022 og der er pt. solgt 2 grunde.

Byggemodning af etape 2 på Teglværksvej medfører, at der ikke er flere mulige kommunale områder tilbage i Auning som er udlagt i kommuneplanen til boliger.

Fremtidige udviklingsområder i Auning vil derfor blive fremlagt til politisk godkendelse, da dette vil kræve et tillæg til kommuneplanen.

Økonomi:

Byggemodningen af arealet beløber sig til en samlet udgift på 6,76 mio. kr., hvoraf 2,8 mio. kr. forventes anvendt i 2021, og 3,96 mio. kr. i 2022.

Udgiften i 2021 på 2,8 mio. kr. finansieres af de afsatte midler til byggemodning/udstyknin, som er aftalt blandt partierne i hjælpepakken den 19. april 2021. Udgiften i 2022 vil skulle indgå i budgetforhandlingerne for 2022.

Rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 2,8 mio. kr. til byggemodningen i 2021 blev frigivet af Kommunalbestyrelsen den 18. maj 2021. Det blev på samme møde besluttet, at rådighedsbeløbet på 3,96 mio. kr. indarbejdes i budget 2022

Udgiften til salg af grundene vurderes til at blive ca. 360.000 kr.

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

Primo 2021 : Projektering samt iværksætte udbud og muligvis opstarte byggemodning
 Jan-august 2022 : Færdiggøre byggemodningen
 August 2022 : Iværksætte salg og markedsføring

Projekt:

Vester Hesseldal, Grenaa

Revisionsdato:

marts 2023

Baggrund:

Lokalplansforslaget 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.

Kort:



Rødtkraveret område: Lokalplansområdet 090-707

<p>Formål:</p> <p>Formålet er at imødekomme den efterspørgsel på byggegrunde i Grenaa.</p>
<p>Status:</p> <p>Kommunalbestyrelsen besluttede i juni 2021 at vedtage forslag til lokalplan 090-707 for et boligområde ved Vester Hesseldal og sende planen i 4 ugers offentlig høring.</p> <p>Lokalplansforslaget har således været i offentlig høring, og der skal herefter tages stilling til endelig vedtagelse af forslaget.</p> <p>Lokalplanen blev endeligt godkendt den 23. august 2022.</p> <p>Lokalplanen er blevet påklaget til Planklagenævnet som forventer at kunne afgøre sagen i juni 2023</p> <p>Området ejes af Norddjurs Kommune.</p>
<p>Økonomi:</p> <p>Der er lavet forundersøgelse samt arkæologiske undersøgelser.</p> <p>Der er afsat et samlet beløb på 14,9 mio. kr. i 2022 og 2023 til byggemodning til Vester Hesseldal i Grenaa.</p> <p>Det er pt. usikkert, hvor meget der kan nå at byggemodnes i 2023. Det afhænger af indholdet af afgørelsen fra Planklagenævnet.</p>
<p>Ansvarlig organisation:</p> <p>De aktuelle opgaver vedrørende byggemodning varetages af vej- og ejendomschefen.</p>
<p>Kommunikation</p> <p>Samtlige mæglere i Norddjurs Kommune får mulighed for at byde ind på opgaven med at udbyde og sælge grundene.</p> <p>Forvaltningen udvælger herefter en af mæglerne til opgave.</p>
<p>Tidshorisont</p> <p>Efterår 2022 : Projektering og muligvis opstarte byggemodning</p> <p>Juli-november 2023: Færdiggøre byggemodningen etapevis</p> <p>Primo 2024 : Iværksætte salg og markedsføring</p>



Projekt:

Øster Alling

Revisionsdato:

August 2022

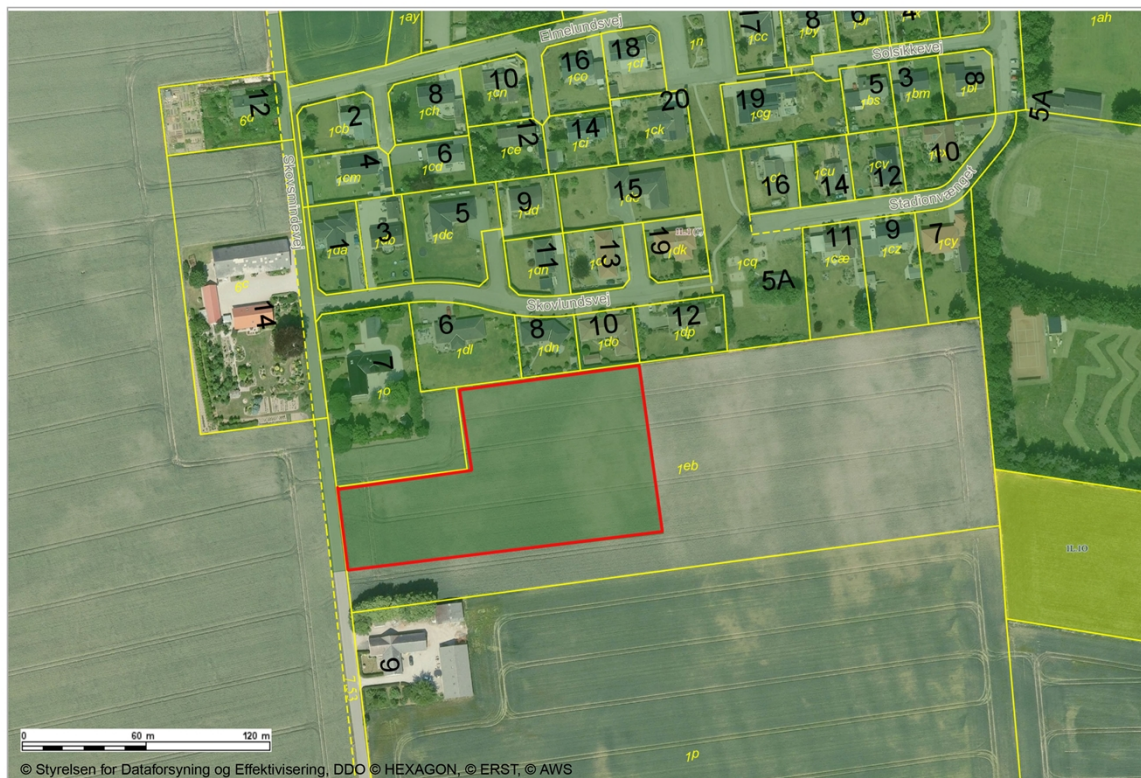
Baggrund:

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>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:

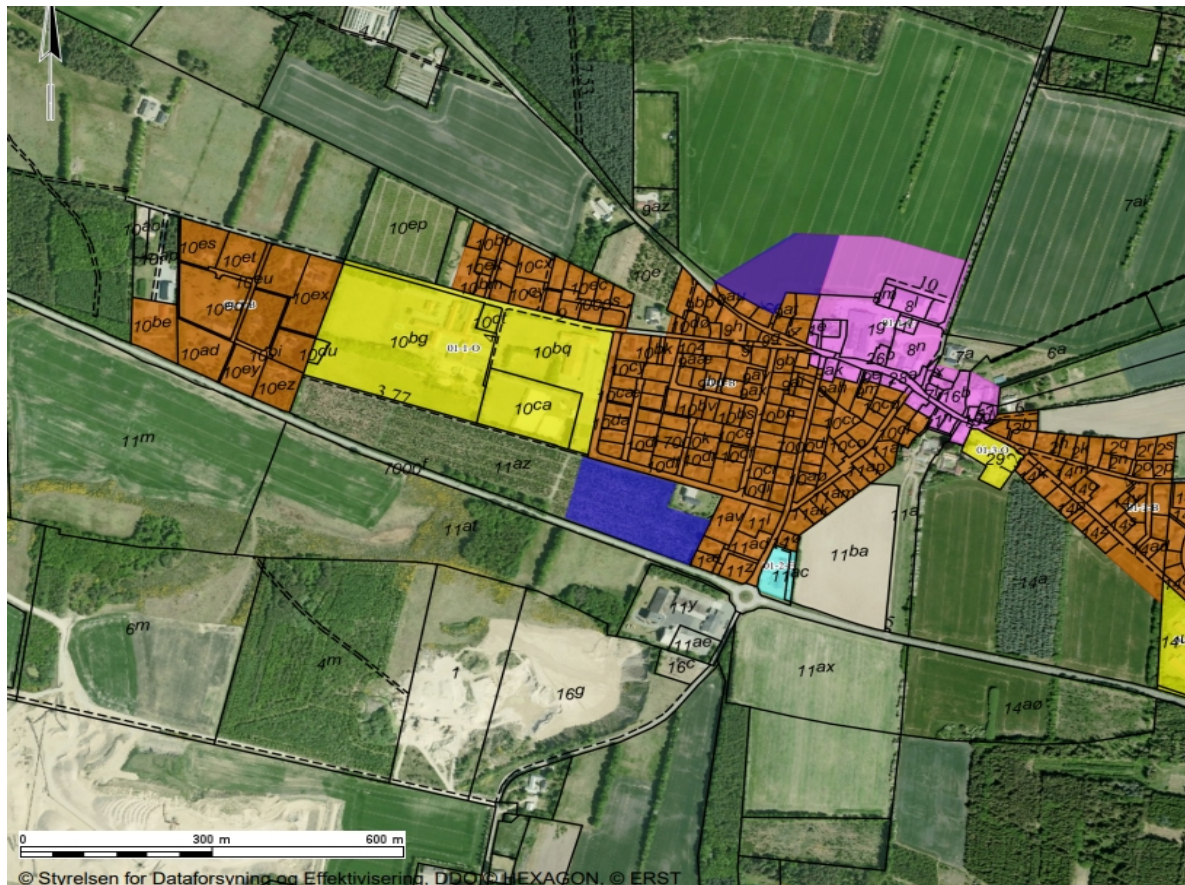
Marts 2023

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.

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

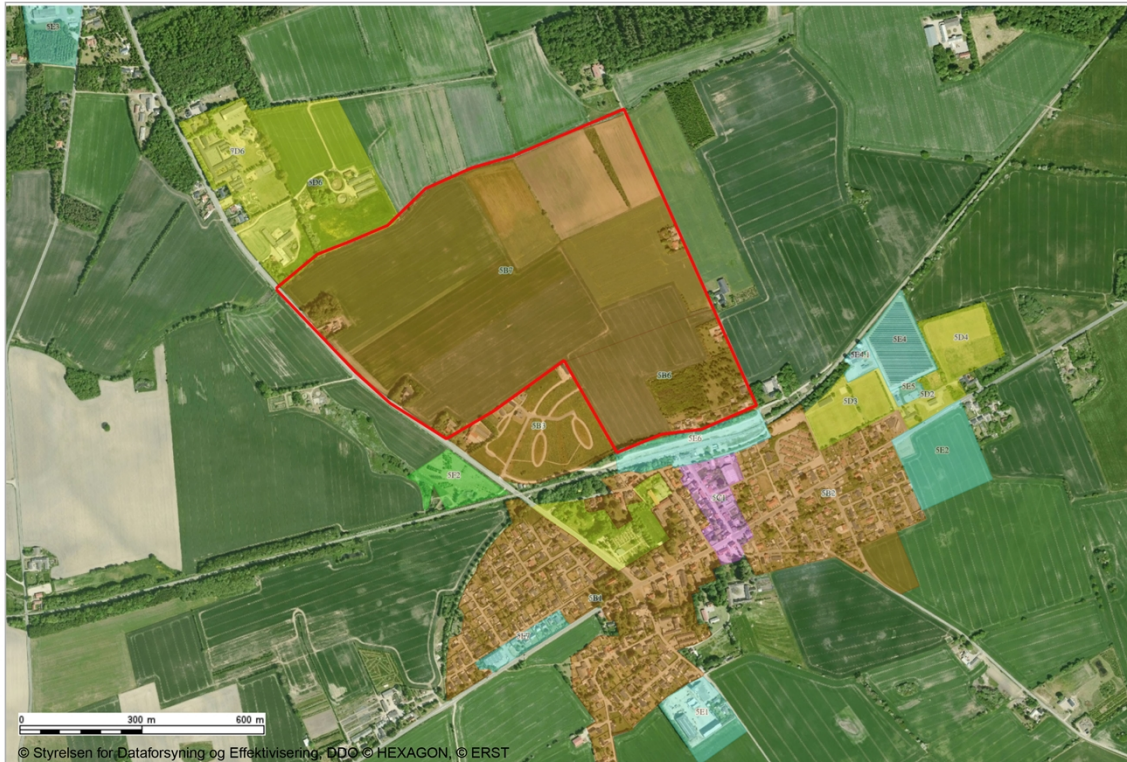
Rammeområde 5B7:

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>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 forventes behandlet i Kommunalbestyrelsen i august. 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. 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.

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

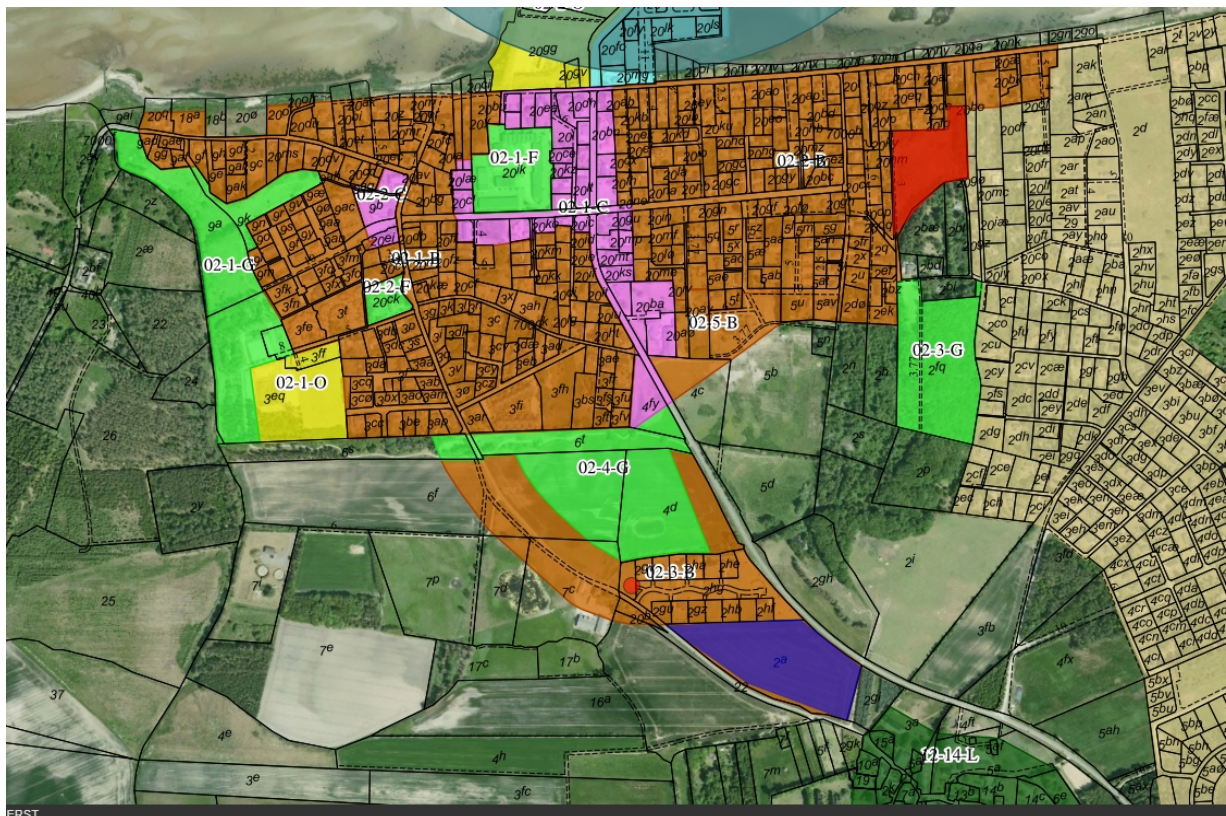
Baggrund:

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

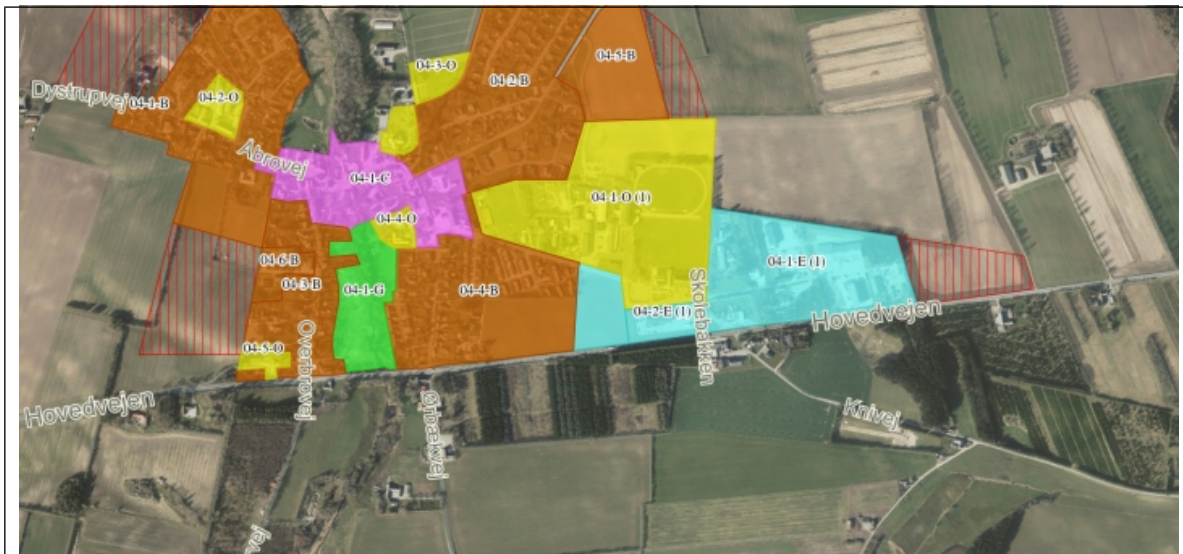
Grønne områder: Udlagt til rekreative formål

Rødt område: Kommunaltejet areal udlagt til til boligområde i Kommuneplanen

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

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 2022</p>														
<p>Baggrund:</p> <p>I Ørum er det sidste kommunalt ejede erhvervsområde solgt. Der skal derfor kigges på mulige nye erhvervsområder.</p> <p>I maj 2021 blev et tematillæg til kommuneplan 2021 om erhvervsområder igangsat af KB. Tematillægget sætter fokus på de overordnede mål og retningslinjer for erhvervsområder, samt revision af rammerne for lokalplanlægning. Det vil både indebære en gennemgang af nuværende erhvervsområder samt mulige nye udlæg. Forslaget følger denne tidsplan</p> <table border="1" data-bbox="185 1032 1355 1290"> <tr> <td>12. september 2022</td> <td>Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag</td> </tr> <tr> <td>4. oktober 2022</td> <td>Økonomiudvalget - behandling af forslag</td> </tr> <tr> <td>11. oktober 2022</td> <td>Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag</td> </tr> <tr> <td>November - december 2022</td> <td>Høring i 8 uger</td> </tr> <tr> <td>Januar 2023</td> <td>Behandling af høringssvar og udarbejdelse af det endelige kommuneplantillæg</td> </tr> <tr> <td>Februar - marts 2023</td> <td>Behandling for endelig vedtagelse i MTU, ØK og KB</td> </tr> <tr> <td>April 2023</td> <td>Offentliggørelse og 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet</td> </tr> </table> <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>		12. september 2022	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag	4. oktober 2022	Økonomiudvalget - behandling af forslag	11. oktober 2022	Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag	November - december 2022	Høring i 8 uger	Januar 2023	Behandling af høringssvar og udarbejdelse af det endelige kommuneplantillæg	Februar - marts 2023	Behandling for endelig vedtagelse i MTU, ØK og KB	April 2023	Offentliggørelse og 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet
12. september 2022	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag														
4. oktober 2022	Økonomiudvalget - behandling af forslag														
11. oktober 2022	Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag														
November - december 2022	Høring i 8 uger														
Januar 2023	Behandling af høringssvar og udarbejdelse af det endelige kommuneplantillæg														
Februar - marts 2023	Behandling for endelig vedtagelse i MTU, ØK og KB														
April 2023	Offentliggørelse og 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet														
<p>Kort:</p>															



Lyseblå områder: Udlagt til erhverv
 Orange områder: Udlagt til boligområder
 Gule områder : Udlagt til offentlige formål
 Grønne områder: Udlagt til rekreative formål

Formål:

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.

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.

Der er ikke truffet politisk beslutning om igangsættelse af byggemodning eller lokalplan

Økonomi:

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.

Erhvervsgrundene skal som sådan ikke byggemodnes før de kan sælges, så det er stort set kun arealerhvervelsen der skal afsættes midler til.

Såfremt det besluttes, at arealet skal erhverves, vil det koste ca. 0,7 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