

Forslag til jordforsynings- og byggemodningstiltag

19/15587 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 8. oktober 2019 principper og værktøjer for en jordforsynings- og byggemodningsstrategi. Som en del af strategien har forvaltningen udviklet et prioriteringsværktøj, som anvendes til at vurdere, hvornår der er behov for at opkøbe arealer og igangsætte byggemodninger, samt danne grundlag for beslutninger om hvilke arealer der skal prioriteres byggemodnet.

Forvaltningen anbefaler, at det godkendes, at der udarbejdes anlægsforslag til brug for arealerhvervelse eller byggemodning, således at minimumsarealerne opfyldes i henhold til de fastsatte kriterier for boligområder.

Forvaltningen anbefaler ligeledes, at der gives anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. i udgift til Vester Hesseldal til forundersøgelse samt arkæologiske undersøgelser.

Boligområder

Prioriteringsværktøjet har fremvist følgende resultater for arealer til byggemodning af boligområder. De fremhævede arealer overholder ikke minimumsarealerne:

Byområde	Kommunalt minimumsareal for igangsætning af byggemodninger (bolig)		Kommunalt minimumsareal for opkøb af jord til byggemodninger (bolig)	
	Fastsat areal	Tilgængeligt areal	Fastsat areal	Tilgængeligt areal
Grenaa	3 ha	0,5 ha	4,5 ha	15 ha
Auning	3 ha	4,6 ha	4,5 ha	20,8 ha
Allingåbro	0,5 ha	1,4 ha	0,75 ha	5,8 ha
Ørsted	0,5 ha	2,0 ha	0,75 ha	5,3 ha

Trustrup	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	0,0 ha
Bønnerup Strand	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	1,6 ha
Ørum	0,5 ha	0,4 ha	0,75 ha	0,8 ha
Glesborg	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	0,7 ha
Lyngby	0,5 ha	0,0 ha	0,75 ha	0,0 ha

Tabellen viser, at minimumsarealerne for igangsatte/færdige kommunale byggemodninger til boligområder ikke er indfriet i Grenaa, Trustrup, Bønnerup Strand, Glesborg og Lyngby, samt at minimumsarealerne for kommunalt ejet jord til byggemodninger ikke er indfriet i Trustrup, Glesborg og Lyngby.

Grenaa

I Grenaa er der påbegyndt planlægning af nye byggemodninger nord for Mellemstrupvej. Til budget 2022 udarbejdes der anlægsforslag af denne byggemodning, som maksimalt indeholder 56 nye byggegrunde. Alle byggegrunde på den kommunale udstykning på Møgelbjerg er enten solgt eller under salg, hvorfor der er stor efterspørgsel. Igangsætning af byggemodning vil indfri ovennævnte minimumsareal for Grenaa.

Auning

I Auning øst, Teglværksvej, er der igangsat udbud og byggemodning af 24 kommunale byggegrunde, der vil stå klar til sommeren 2021, som derfor indfrier minimumsarealet i Auning.

Forvaltningen vil - på baggrund af salget pr. 15. marts 2021 på Teglværksvej - fremlægge anlægsforslag for yderligere byggemodning til budget 2022 på Teglværksvej i Auning, således at minimumsgrænsen for tilgængelige kommunale byggemodninger ikke kommer under det fastsatte areal på 3 ha.

I Glesborg, Trustrup, Bønnerup Strand og Lyngby er følgende områder tilgængelige til nye byggemodninger, der er udlagt til boligområder i kommuneplanen:

Glesborg

Forligskredsen besluttede den 21. december 2020, at mulighederne for at erhverve og byggemodne to områder i Glesborg belyses nærmere. Der fremlægges derfor en sag vedrørende Glesborg snarest muligt, hvor områderne behandles nærmere.

Trustrup

I Trustrup har Letbanen endnu ikke haft den forventede indvirkning på øget efterspørgsel på grunde. Der er en stor udstykning nord for Trustrup mod Lyngby, hvor der er adskillige grunde til salg. Ejeren har tidligere tilbudt Norddjurs Kommune at købe hele udstykningen.

Herudover kan nedenstående områder undersøges nærmere, såfremt det ønskes at udvikle boligområder i Trustrup, se vedlagte kortbilag.

- Lyngbyvej, KP 5B6 (privat ejet)
- Trustrup/Lyngby, KP 5B7 (privat ejet)
- Trustrup Øst, KP 5B2 (privat ejet)

Bønnerup Strand

Ved Bønnerup Strand er der følgende områder, der kan undersøges nærmere, såfremt det ønskes at udvikle boligområder i Bønnerup, se vedlagte kortbilag.

- Bønnerup Strand Øst, KP 02-2-B (kommunalt ejet)
- Stendalen, KP 02-3-B (privat ejet)
- Skibsbyggervej, KP 02-5-B (privat ejet)

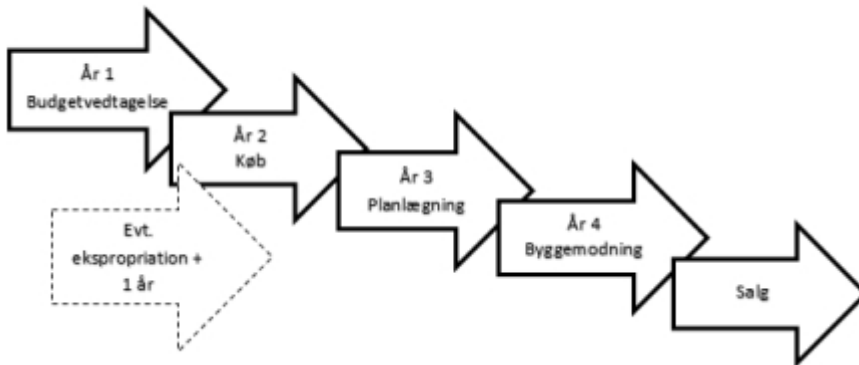
Lyngby

I Lyngby er der følgende område, der kan undersøges nærmere, såfremt det ønskes at udvikle et boligområde i Lyngby, se vedlagte kortbilag.

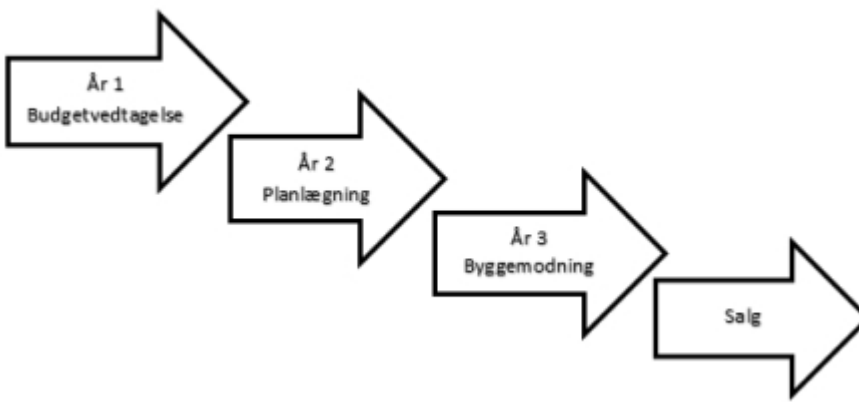
- Boligområde i Lyngby, KP 5B4.2 (privat ejet)

En vejledende tidshorisont for ovennævnte arealer fra budgetvedtagelsen i oktober vil se således ud:

1. Privatejede arealer



2. Kommunalt ejede arealer



Såfremt det ikke er muligt at købe et privat ejet areal ved frivillig aftale, skal der tillægges yderligere ca. 1 års tid til ekspropriation.

Erhverv

For arealer til byggemodning af erhvervsområder har prioriteringsværktøjet tilsvarende vist nedenstående resultater. Det fremgår af tabellen, at minimumsarealerne er indfriet i alle byområder:

Byområde	Kommunalt minimumsareal for igangsætning af byggemodninger (erhverv)		Kommunalt minimumsareal for opkøb af jord til byggemodninger (erhverv)	
	Fastsat areal	Tilgængeligt areal	Fastsat areal	Tilgængeligt areal
Grenaa	0 ha	25 ha	20 ha	89,6 ha
Auning	0 ha	0,9 ha	5 ha	7,2 ha

Allingåbro	0 ha	0 ha	0 ha	7,5 ha
Ørsted	0 ha	0 ha	0 ha	2,5 ha
Trustrup	0 ha	0 ha	0 ha	0,2 ha
Bønnerup Strand	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Ørum	0 ha	0 ha	0 ha	0,0 ha
Glesborg	0 ha	0 ha	0 ha	5,5 ha
Lyngby	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha

Alle minimumsarealerne er indfriet, og der bør ikke udarbejdes yderligere materiale til budget 2022 for erhvervsområder.

Det sidste tilgængelige erhvervsareal i Ørum er pt. under salg, hvorfor forvaltningen anbefaler, at der frem imod budgettet for 2022 fremlægges anlægforslag med henblik på at erhverve eller udbyde et nyt erhvervsareal, da der igennem de senere år er solgt flere arealer i Ørum.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Jordforsynings- og byggemodningsstrategien har tæt sammenhæng til kommuneplanen, hvori arealer til bolig- og erhvervsområder udlægges og de overordnede rammer for anvendelsen af områderne fastsættes.

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat 1,5 mio. kr. i udgift på investeringsoversigten 2021 til byggemodning af Vester Hesseldal.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. der fremlægges anlægforslag således at minimumskriterierne for byggemodnet jord i byerne kan opfyldes
2. der fremlægges anlægforslag med henblik på at erhverve eller byggemodne erhvervsjord i Ørum
3. der gives anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. i udgift til Vester Hesseldal til forundersøgelse samt arkæologiske undersøgelser finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021 på investeringsoversigten.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 22-03-2021

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 13-04-2021

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Gruppeformændene konkluderede på møde d. 18. marts at,

”Der er behov for en belysning af sagen herunder de økonomiske konsekvenser af en eventuel udstykning i Auning. Sagen skal også behandles i forhold til en håndtering i forligskredsen, idet en udstykning er udenfor budgetforliget. Der rejses en sag i MTU. Der udarbejdes til sagen information om, hvilke kommuner de borgere, der flytter til Auning kommer fra samt deres aldersfordeling samt andre relevante mønstre i flytningen til Auning.”

Økonomiudvalget ønsker at få belyst status for udstykning Fase 2 i Nørager samt mulighed for udstykning ved Øster Alling samt belyst plangrundlag for udstykning i Trustrup.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 20-04-2021

Godkendt.

Bilag:

1 - 3047625	Åben	Bønnerup KP	(38786/21)	(H)
2 - 3047624	Åben	Lyngby KP	(38785/21)	(H)
3 - 3047622	Åben	Trustrup KP	(38783/21)	(H)