

Forslag til Kommuneplan 2025

24/1721 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Ifølge planloven, skal en kommuneplan revideres helt eller delvis inden udgangen af hver valgperiode.

I forbindelse med Plan- og Udviklingsstrategien 2023, besluttede Kommunalbestyrelsen, at kommuneplanen skulle delvis revideres. Der skal tages stilling til godkendelse af forslaget til Kommuneplan 2025, som efterfølgende skal sendes i offentlig høring i 8 uger. I sagen redegøres der kortfattet for de væsentlige revisioner i planen, samt forvaltningens forslag til den videre proces og en vejledende tidsplan.

Link til kommuneplanen: <https://norddjurs.cowiplan.dk/kommuneplan-2025/>

Baggrund

En kommuneplan omfatter kommunens fysiske udvikling og rækker 12 år ud i fremtiden. Kommuneplanen er ikke bindende for borgere, men danner grundlag for myndighedsbehandling i den fysiske planlægning, især lokalplaner og byggesager. Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at arbejde for realiseringen af kommuneplanen.

Kommuneplanen består af tre dele:

- En hovedstruktur, der angiver de overordnede mål for udvikling og arealanvendelsen i kommunen.
- En række retningslinjer for arealanvendelse. Dette er detaljerede bestemmelser for de begrænsninger og muligheder, der er for at anvende bestemte arealer til forskellige formål.
- Rammer for lokalplanlægningen. Dette er detaljerede bestemmelser for, hvad der kan lokalplanlægges for i de enkelte dele af kommunen.

Revisions-temaerne

Kommunalbestyrelsen besluttede i Plan- og Udviklingsstrategien, at revisionen af kommuneplanen skulle fokusere på tre udvalgte temaer:

- Natur
- Prioritering af arealer
- Den grønne omstilling.

Kommunalbestyrelsen har desuden besluttet, at der skal foretages en sanering af kommuneplanen, så planen får et mere snævert snit og primært skal bruges til administration af den fysiske planlægning.

Derudover besluttede Kommunalbestyrelsen i forbindelse med igangsætning af kommuneplan 2025, at en række øvrige revisioner affødt af nye lovkrav, andre plansager og henvendelser fra borgere og virksomheder, også skal indgå i kommuneplan 2025.

Natur

Temaet natur indgår i forslag til Kommuneplan 2025 med to vinkler - en vinkel, der fokuserer på ”beskyttet” natur og en mere rekreativ vinkel med fokus på naturens værdi for mennesker f.eks igennem rekreation.

”Beskyttet” natur indgår i kommuneplanen i form af retningslinjer mv for ’Grønt Danmarkskort’, som omfatter beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelsesloven, potentielle naturområder, økologiske forbindelse samt potentielle økologiske forbindelser.

To rapporter fra Københavns Universitet og Biodiversitetsrådet, som udkom i 2024, har begge peget på potentielle naturområder i hele Danmark, hvis 30% af landet skal udgøres af beskyttet natur, som er en nationalt politisk målsætning. Forvaltningen bemærker, at de udpegede potentielle naturområder i Norddjurs Kommune er altovervejende sammenfaldende med de allerede udpegede arealer i kommuneplanen. Undtagelsen er flere større skovområder i kommunen, som p.t. er skovdriftsområder. Det er forvaltningens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt med en mere dybdegående analyse og dialog med relevante aktører inden en evt. udpegnings af disse områder som potentielle naturområder.

Med forslag til Kommuneplan 2025 sættes der desuden mere fokus på den rekreative vinkel i form af naturens værdi for mennesker. Der findes allerede i kommuneplanen indhold, der underbygger menneskers adgang til naturen f.eks. i form af retningslinjer for stier, udlæg af rekreative områder, målsætninger for badestrande mm. Forslaget til kommuneplanen 2025 tilføjer yderligere fokus på natur som bosætningspotentiale. Dette fokus inkluderer en målsætning om, at alle bybånd har adgang til større rekreative områder samt et fokus på at indtænke grønne arealer med større kvalitet og adgang til natur i nye boligområder.

Prioritering af arealer

I forslaget til Kommuneplan 2025 er der fokuseret på prioritering af arealer i det åbne land. I arbejdet med forslaget har forvaltningen kortlagt en række specifikke retningslinjer og udpegninger i det åbne land til revision. Det foreslås med forslag til Kommuneplan 2025, at områderne udpeget til ”skovrejsning ønsket” og områder udpeget til ”særligt værdifulde landbrugsområder” revideres.

Skovrejsningsområder

Forvaltningen foreslår, at knap 2.500 ha., som er udpeget som ’skovrejsning ønsket’ i Kommuneplan 2021, udgår af udpegningen. Derudover foreslår forvaltningen, at der tilføjes en ny retningslinje, som specificerer, at anlæg til vedvarende energi kan placeres inden for skovrejsningsområder.

Skovrejsningsområder er udpeget efter tre hovedhensyn: Beskyttelse af grundvands- og drikkevandsressourcer; fremme af arealer til bynære friluftsjnteresser og fremme af den biologiske mangfoldighed i landskabet. Der har ikke været større revisioner i skovrejsningsområder i kommuneplanen siden 2013.

Arealerne, som består af fire konkrete områder, foreslås at udgå med baggrund i en helhedsvurdering. Arealerne var oprindeligt udpeget på baggrund af grundvands- og drikkevandsinteresser, men der forventes ikke fremtidige kildepladser i disse områder. Det er derfor forvaltningens vurdering, at områderne kan udgå, og dermed opnås bedre mulighed for andre anvendelser i disse områder.

Forvaltningen bemærker, at det er en såkaldt "national interesse i kommuneplanlægning", at det samlede areal i skovrejsningsområder som udgangspunkt fastholdes eller forøges. Norddjurs Kommune har fortsat ca. 11.500 ha. udpeget til skovrejsning i kommunen, og sammen med de eksisterende skovområder på ca. 14.000 ha. bidrager kommunen uændret godt til opfyldelse af de nationale målsætninger for skovdækning. Ved fuld tilplantning af skovrejsningsområder vil kommunen være dækket af ca. 35% skov. Der kan dog forventes bemærkninger fra Miljøstyrelsen i forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025.

Der kan kun søges om tilskud til privat skovrejsning, hvor et areal er udpeget som "skovrejsning ønsket". Hvis et areal ligger i et 'neutralt område' (ikke 'skovrejsning uønsket'), så er det fortsat muligt at søge kommunen om at ændre udpegningen på området, for at så bagefter kunne søge om tilskud. Forvaltningen bemærker dog også, at der kan forventes ændringer til tilskudsreglerne i forbindelse med nye ordninger under den Grønne Trepert.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Tidligere har særligt værdifulde landbrugsområder i kommuneplanen været udpeget på baggrund af en jordbrugsanalyse, der beskrev status og den forventede udvikling i jordbruget samt en afvejning i forhold til andre arealinteresser. Dette resulterede i, at udpegningen omfattede større dele af kommunens areal med undtagelse af arealer udpeget til bl.a. lavbundsarealer, naturbeskyttelsesområder, fredskov, byzone, sommerhusområder m.m. Udpegningen har ikke været revideret siden 2013 bort set fra mindre tilretninger.

Forvaltningen har fået udarbejdet en ny detaljeret analyse af landbrugsområder, som har analyseret på fysiske forhold, restriktioner, struktur, markdrift, husdyrhold, retention m.m. Analysen har tildelt point til alle landbrugsarealer (opdelt i felter på 100m x 100m), hvor f.eks. der tildeles flere point for parameter såsom højbærdiafgrøder, lerede marker og dyrhold, og der fjernes point for parameter som kulstofindhold, beskyttede natur, og pumpelag.

Analysen indeholder flere nuancer og er mere tidssvarende end de tidligere jordbrugsanalyser. Analysen har resulteret i en tredelte klassificering af landbrugsarealer. Forvaltningen foreslår, at

kun de mest værdifulde landbrugsområder bliver udpeget til ”særligt værdifulde landbrugsområder” i Kommuneplan 2025.

Det er forvaltningens forståelse, at et areal i kommuneplanen, der er udpeget til ”særligt værdifuld landbrugsjord”, ikke giver adgang til et tilskud, støtte eller lignende i kraft af udpegningen. Forvaltningen er imidlertid bekendt med, at landmænd tilbage i 2013, da udpegningen blev foretaget første gang, henviste til, at en sådan udpegning kunne have positiv indflydelse på deres finansieringsmuligheder.

Den grønne omstilling

Den grønne omstilling udgør tiltagende i fysisk planlægning og er således også et revisionstema i forslaget til Kommuneplan 2025. I forslaget til Kommuneplan 2025 er indarbejdet relevante dele af Klimplanen og dens målsætninger.

Der er stort fokus i forslaget på planlægning for vedvarende energianlæg, som også er blevet til et særskilt tema i kommuneplanens opbygning. De specifikke retningslinjer for vindmøller og solcelleanlæg i det åbne land er blevet revideret. Der er med forslaget til Kommuneplan 2025 givet mulighed for nye vindmølleprojekter efter konkrete vurderinger, som følge af beslutning i Kommunalbestyrelsen, hvor der i nugældende kommuneplan alene er mulighed for udskiftning af eksisterende vindmøller. Retningslinjerne for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land er revideret med udgangspunkt i den nye solcellebekendtgørelse fra 2024, som bl.a. indeholder bestemmelser om afstand til boliger, afskærmede beplantning m.m.

Retningslinjer for biogasanlæg revideres ikke i forslaget til Kommuneplan 2025. Evt. ændringer i disse retningslinjer vil blive behandlet i en særskilt proces igennem et kommuneplantillæg.

Den grønne omstilling er indtænkt i højere grad i de generelle rammer for lokalplanlægning, der regulerer udvikling på lokalt niveau. Det indebærer bl.a. et krav om vandhåndteringsplaner for nye områder eller ændret anvendelser; nedsættelse af de vejledende parkeringskrav for nogle anvendelser; mulighed for såkaldte ’kompakte’ boliggrunde; samt større krav til grønne arealer og beplantning i nye boligområder.

Strategi for Grenaa Bymidte

Som følge af en ændring i Planloven, skal kommuneplanen indeholde en midtbystrategi for alle byer med mellem 4.000 - 20.000 indbyggere. Det betyder, at forslaget til kommuneplan 2025 indeholder en strategi for Grenaa bymidte.

Strategien er baseret på en række eksisterende planer og analyser, bl.a. ”Strategisk Udviklingsplan ’Næse for Vand’” og ”Grenaa - Den attraktive midtby”, samt en række mindre konkrete projekter.

Forvaltningens forslag til bymidtestrategien fokuserer på tre strategipunkter:

- Samskabelse
- Anvendelse i midtbyen
- Forbindelser.

En række konkrete retningslinjer er koblet op på de tre strategipunkter, der stiller krav til den fysiske planlægning i bymidten, f.eks. ved at tænke på midlertidige anvendelser; placering af offentlige funktioner; samskabelsesprocesser med handels- og erhvervslivet samt borgere og forbindelser mellem bymidten og resten af byen.

Strategien, som er sammenfattet i Kommuneplan 2025, kan videreudvikles i dialog med lokale aktører for at bidrage til en levende, bæredygtig og attraktiv bymidte.

Detailhandel i Ørum

I forbindelse med tematillægget til Kommuneplan 2021 om erhvervsområder modtog forvaltningen et høringsvar fra Dialogforum for Ørum og Omegn om muligheden for at udvikle detailhandel langs hovedvejen i byen.

Forvaltningen har ladet udarbejde den lovpligtige redegørelse for mulighederne for udvikling af detailhandel i Ørum, særligt med fokus på muligheden for en større dagligvarebutik ved Hovedvejen. Den udarbejdede redegørelse er vedlagt.

Der forslås, på baggrund af redegørelsen, at det gældende lokalcenter i Ørum, som ligger i den historiske bymidte omkring Åbrovej, aflyses, og en ny bymidte udlægges ved Hovedvejen og Skolebakken. I den nye bymidte vil det være muligt at planlægge for et maksimalt areal til butikker

på i alt 2.000 m², og der fastsættes en maksimale størrelse på 1.800 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikken. Det betyder, at udvidelse af den nuværende dagligvarebutik er mulig, men der er også ”reserveret” plads til en mindre dagligvarebutik på op til 200 m², f.eks. et apotek eller en bager. Forvaltningen foreslår desuden, med baggrund i redegørelsen, at der ikke tillades udvalgswarebutikker i Ørum i fremtiden, blandt andet for at koncentrere udvalgswarebutikker i andre områder, f.eks. bymidten og aflastningsområdet i Grenaa.

Overførsel af Fausing til byzone

I tematillægget til Kommuneplan 2021 om erhvervsområder tilkendegav Kommunalbestyrelsen, at der skulle afsøges muligheder for at udlægge nye erhvervsarealer ved Fausing, og arealer øst og nordøst for landsbyen blev i forbindelse med tematillægget udlagt som perspektivområder.

I forslag til Kommuneplan 2025, er indarbejdet rammerne for en overførsel af Fausing til byzone. Den endelige overførsel til byzone vil fortsat kræve lokalplanlægning. En del af de med tematillægget udlagte perspektivområder er desuden udlagt til et nyt rammeområde til erhverv. De øvrige perspektivområder er fastholdt som perspektivområder.

Boliger ved Anholt By

Forvaltningen har løbende modtaget henvendelser om muligheden for opførsel af nye boliger på Anholt, fortrinsvis lige uden for landsbyafgrænsningen for Anholt By.

Forvaltningen foreslår, at landsbyafgrænsningen for Anholt By bliver udvidet mod nord-vest med et areal på ca. 3,6 ha. Arealet ligger imellem landsbyen og et sommerhusområde. Flere af matriklerne er allerede bebygget, og derfor er der kun skabt et begrænset antal nye byggemuligheder, blandt andet på to matrikler, hvor forvaltningen har modtaget konkrete henvendelser. Bestemmelserne for arealet er de samme som for den eksisterende landsby, og det er derfor muligt at anvende arealerne til boligformål, offentlige formål, mindre butikker til området daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Dertil foreslår forvaltningen, at en ny ramme på knap 2 ha. til tæt-lav boligbebyggelse udlægges nord for Anholt By, på en del af matrikel 43a. Rammen vil kun muliggøre bebyggelse i form af tæt-

lav boliger, såsom rækkehuse eller lignende, som kan være relevant i forhold til helårsbeboelse på øen.

Det er forvaltningens vurdering, at de udpegede områder er de bedst egnede arealer til udvikling af Anholt By. Dette skal ses i lyset af de begrænsede muligheder for ny bebyggelse på Anholt på grund af de mange natur- og landskabsinteresser på øen.

Boliger i Auning

Planlægning for nye boligområder i Auning blev igangsat i Kommunalbestyrelsen den 23. august 2022 som et tillæg til Kommuneplan 2021. Arbejdet med tillægget blev efterfølgende sat i bero, mens arbejdet med en vandhåndteringsplan blev afklaret. Tre nye boligområderne er nu blevet indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2025 - henholdsvis to områder på "barmark" ved Lyngroden Øst og Møllevænget og et såkaldt byomdannelsesområde syd for Torvegade.

Sideløbende med kommuneplanprocessen udarbejdes vandhåndteringsplanen for områderne. Formålet med vandhåndteringsplanlægning er bl.a. at fastslå hvordan den konkrete planlægning for områderne bør ske i forhold til grundvand og regnvandshændelser. Det kan også føre til tilpasning af rammeområderne, hvis det viser sig at være hensigtsmæssigt.

Øvrige rammeændringer

Der er en række øvrige ændringer til rammerne i forslaget til Kommuneplan 2025, som kan ses i vedlagte. Blandt andet er muligheden for boliger i erhvervsområder fjernet fra de fleste erhvervsrammer i hele kommunen, som opfølgning på tematillægget om erhvervsområder. Der er udlagt to nye rammer på arealer i det åbne land, omkring den eksisterende skovbegravelsesplads ved Meilgaard, samt et område til en dyrgravplads på Gl. Fjellerupvej 27 (del af matrikel 3c, Skovgårde, Nørager).

Andre ændringer inkluderer mindre tilretninger af rammeafgrænsninger og/eller -bestemmelser, samt tekniske korrektioner.

Perspektivområde vest for Grenaa

Forvaltningen foreslår, at et område til fremtidig byudvikling - et såkaldte ”perspektivområde” - vest for Grenaa udgår af kommuneplanen. Arealet på ca. 66 ha. ligger nordvest for golfbanen. Det er forvaltningens vurdering, at det ikke længere er en aktuel udviklingsretning, da Ringvejen udgør en naturlig afgrænsning for byudvikling. Forvaltningens anledning til at vurdere det pågældende ”perspektivområde”, er en henvendelse om muligheden for udvikling af landbrug omkring Enslev, som kan være begrænset af nærheden til et muligt byudviklingsområde.

Der er uændret muligheder for udvikling af boliger i Grenaa mod nord f.eks. ved Dolmer og Vester Hesseldal samt mod syd f.eks. boligområde ved Fuglsang. Mod syd er der også fortsat udlagt perspektivområder øst for Århusvej.

Sanering

Forvaltningen har gennemgået kommuneplanen med henblik på at ”sanere” planen for unødvendigt indhold, som besluttet af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med Plan- og Udviklingsstrategien. En oversigt over saneringen er vedlagt.

Temaet ”Kultur og Velfærd” foreslås at udgå af Kommuneplan 2025. Det er begrundet i, at temaets nuværende struktur og indhold er hverken lovpligtigt eller direkte koblet til den fysiske planlægning i kommuneplanen. Forvaltningen vil dog bemærke, at det kan være relevant at temaet vil indgå i kommuneplanen igen i fremtiden, hvis det f.eks. kobles strategisk til den fysiske planlægning. Det kan især være relevant i forhold til at skabe en attraktiv bosætningskommune og i udvikling af bybåndstankerne.

Derudover foreslås det, at en række mindre underafsnit også udgår af kommuneplanen, bl.a. er temaet om erhverv saneret i lyset af den vedtagne erhvervs politik, således der ikke er uhensigtsmæssigt sammenfald mellem de to politikker/planer. Under-afsnit om bl.a. godstransport, trafiksikkerhed og digital infrastruktur foreslås også at undgå, da indholdet ikke er koblet strategisk eller direkte til den fysiske planlægning. Det er værd at bemærke, at kommuneplanen uændret indeholder indhold om erhverv, veje, mv, som er koblet strategisk eller direkte til den fysiske planlægning.

Høringssvar - sommer 2024

I sommeren 2024 blev der afholdt en ikke-lovpligtig høringsperiode, hvor det var muligt for alle at indsende ideer og forslag til arbejdet med Kommuneplan 2025.

Der indkom 1 hørings svar, som er vedlagt, og som også tidligere var indsendt i forbindelse med høringsperioden for Kommuneplan 2021. Hørings svaret omhandler udpegning af et nyt område ved Glesborg til potentielt naturområde og økologiske forbindelse med det formål at genoprette natur og gøre byen mere attraktiv i forhold til bosætning.

Forvaltningen bemærker, at "potentielle naturområder" er objektivt udpeget på baggrund af eksisterende data, herunder bl.a. nærheden til områder med beskyttet natur. Hensynet med retningslinjerne for disse udpegninger er naturbeskyttelse, ikke rekreation eller andre lignende hensyn. Hørings svarets forslag om ny udpegning er ikke indarbejdet i forslag til kommuneplan 2025, idet det er vurderet, at forslaget ikke er i overensstemmelse med ovenstående.

Offentlig høring og den videre proces

Forslag til Kommuneplan 2025 skal ifølge Planloven i høring i 8 uger. Det er ikke lovpligtigt at afholde borgermøder eller andet borgerinddragelse i forbindelse med høringsperioden.

Det er forvaltningens erfaring fra tidligere borgermøder om kommuneplanen, at der er begrænset fremmøde. Det kan skyldes, at en kommuneplan omhandler mere overordnede emner og dækker hele kommunens geografi. Forvaltningen foreslår derfor mere fokuserede borgerinddragelse i form af f.eks:

- To borgermøder med fokus på udvalgte reviderede emner i kommuneplanforslaget
- Bemandede besøgsstandere i Grenaa og Auning, hvor borgere kan orientere sig om kommuneplanforslaget og stille spørgsmål
- Digital formidling f.eks. i form af en video.

Formålet med inddragelsen er at formidle forslaget til alle interesserede samt klæde borgere godt på i forhold til at afgive eventuelle hørings svar.

Miljøvurdering

Forslag til Kommuneplan 2025 er blevet miljøvurderet og miljørapporten er vedlagt sagen. Revisionstemaer som er blevet vurderet på omfatter tre mål, ni retningslinjer og 23 rammer. Miljørapporten forholder sig bredt til de miljømæssige konsekvenser og anbefaler, for hver ændring, forslag til afbødende foranstaltninger i den videre planlægning.

Vejledende Tidsplan

16. december 2024	Behandling af forslaget i MTU
7. januar 2025	Behandling af planforslaget i ØK
14. januar 2025	Behandling af planforslaget i KB
Februar – marts 2025	Hørings af planforslaget i 8-uger inkl. evt. borgerinddragelse
April – juni 2025	Behandling af høringssvar samt forberedelse af udkast til den endelige plan
25. august 2025	Behandling i MTU af endelig vedtagelse af planen
2. september 2025	Behandling i ØK af endelig vedtagelse af planen
9. september 2025	Behandling i KB af endelig vedtagelse af planen
Oktober – november 2025	Offentliggørelse samt 4-ugers klagefrist

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Plan- og Udviklingsstrategien.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Chef for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. forslag til Kommuneplan 2025 og den tilhørende miljørapport godkendes og sendes i offentlig høring
2. der tages stilling til omfanget af borgerinddragelse.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 16-12-2024

Ad. 1. Tilrådt.

Ad. 2. Udvalget indstiller følgende til borgerinddragelse:

- To borgermøder med fokus på udvalgte reviderede emner i kommuneplanforslaget.
- Bemandede besøgsstandere i Grenaa og Auning, hvor borgere kan orientere sig om kommuneplanforslaget og stille spørgsmål.
- Digital formidling f.eks. i form af en video.

Afbud:

Niels Basballe (A)

Bilag:

1 - 3697307	Åben	Detailhandel Ørum redegørelse	(114096/24)	(H)
2 - 3697322	Åben	Høringssvar	(114111/24)	(H)
3 - 3705516	Åben	Rammeændringer i KP25	(121265/24)	(H)
4 - 3705573	Åben	Miljørapport Kommuneplan 2025	(121307/24)	(H)
5 - 3706428	Åben	KP25 Sanering overblik	(122124/24)	(H)