Vandhåndtering erhvervsareal i Auning

06.00.05G01 *24/3858* *Åben sag*

Sagsgang

NMT/EVK, ØK, KB

Sagsfremstilling

Lokalplan 121-707 for erhvervsområdet ved Energivej og Østergade/Hovedvejen i Auning blev vedtaget den 22. august 2023. Området er dog endnu ikke byggemodnet på grund af udfordringer med højtstående grundvand.

Processen afventer nu en politisk stillingtagen til det videre løsningsscenarie, som skal danne grundlag for enten at realisere eller justere den eksisterende planlægning. Konkret skal der træffes beslutning om, hvorvidt man vil gennemføre byggemodningen af erhvervsområdet via traditionel separatkloakering kombineret med permanent grundvandssænkning (dræn og pumper), eller om byggemodningen skal opgives, så arealet eventuelt kan anvendes til andre formål.

Baggrund

Byggemodningen og salget af erhvervsgrundene skulle efter planen være gået i gang i 2024. Processen blev dog bremset af uforudsete problemer med overfladevand og højtstående grundvand. De massive vandmængder blev for alvor synlige efter den usædvanligt regnfulde efterårs- og vinterperiode i 2023–2024, hvor der flere steder var frit vandspejl i terrænhøjde.

Under projekteringen af vejanlægget i 2024 fik forvaltningen foretaget geotekniske undersøgelser, som bekræftede det meget høje grundvandsspejl. Den geotekniske rapport anbefalede derfor ikke kun at hæve vejniveauet og etablere dræn, men opfordrede til, at hele den samlede løsning for vandhåndtering i lokalplanområdet skulle genovervejes.

På den baggrund indstillede forvaltningen, at der blev gennemført en grundigere undersøgelse for at sikre den bedst mulige afvanding af området. Kommunalbestyrelsen besluttede derfor den 18. juni 2024 at sætte anlægsudbuddet for byggemodningen i bero. Samtidig blev der frigivet midler fra

anlægsbevillingen til at udarbejde en vandhåndteringsplan svarende til en udgift på 0,800 mio. kr. af budgettet afsat til byggemodning til fordel for nærmere analyser af vandhåndteringen i området. Dengang vurderede man, at planen og de afledte løsningsmodeller kunne være klar i løbet af 2025.

Vandhåndteringsplan

En foreløbig vandhåndteringsplan er udarbejdet i samarbejde med rådgivningsfirmaet Rambøll. Processen har været mere tidskrævende og kompliceret end forventet, bl.a. fordi flere forskellige scenarier har været belyst undervejs.

Oprindeligt forudsatte både spildevands- og lokalplanen, at regnvand skulle nedsives lokalt ligesom i andre områder i Auning øst. Rådgiver fraråder dog dette, og anbefaler i stedet separatkloakering og permanent grundvandssænkning, hvor al vandet er nødt til at blive pumpet væk fra området.

Analyser og undersøgelser er således nu gennemført til et niveau, hvor der ligger et foreløbigt løsningsforslag til vandhåndteringen, herunder med grundvandssænkning som et nødvendigt tiltag for at arealet kan byggemodnes. De hidtidige analyser er dog ikke tilstrækkelige til at fastlægge en endelig model, og det kræver derfor yderligere beregninger at nå helt i mål.

Rådgiver har primært belyst to overordnede scenarier:

- Scenarie 1 (anbefalet): Separatkloakering kombineret med grundvandssænkende dræn og permanent pumpning. Rådgiver betegner dette som en gennemtestet og sikker løsning, der vil sikre, at området lever op til det gældende serviceniveau for afledning af overfladevand.
- Scenarie 2 (frarådet): Lokal nedsivning kombineret med grundvandssænkende dræn og permanent pumpning. Dette scenarie er undersøgt, men frarådes af rådgiver.

Der henvises til vedlagte notat for en uddybende redegørelse over de to scenarier.

Forvaltningens bemærkninger

Hvis byggemodningen skal fortsætte, indstiller forvaltningen, at der tages udgangspunkt i scenarie 1, som anbefalet af rådgiver. For at kunne arbejde hen imod en løsning kræver dette imidlertid yderligere undersøgelser i samarbejde med Rambøll og AquaDjurs, herunder en frigivelse af økonomiske midler til at færdiggøre vandhåndteringsplanen.

Da der mangler plads til vandhåndteringen nord for Energivej, forudsætter det endvidere, at der placeres et stort regnvandsbassin på det kommunale naboareal syd for vejen i kommuneplanområde 1E.13. Arealet her er tilsvarende udlagt til erhverv i kommuneplanen, men endnu ikke lokalplanlagt. Det vurderes at være hårdt ramt af højtstående grundvand. Da området syd for Energivej er lavtliggende, og er vanskeligt at klimasikre til traditionelt byggeri, foreslås det at reservere en del af dette sydlige erhvervsareal til fremtidig vandhåndtering.

Risikovurdering og langsigtede forudsætninger

Med klimaændringerne forventes det, at grundvandsstanden vil stige yderligere i fremtiden, og det kan gøre dette område permanent udfordret. Det vil derfor være en varig forudsætning, at der løbende pumpes overfladevand og grundvand væk fra området, hvis det skal kunne anvendes til byggeri.

Hvis det besluttes at arbejde videre med byggemodningen, bliver salget af grunde underlagt visse restriktioner, herunder et kælderforbud. Det kan påvirke efterspørgslen på nye grunde, når fremtidige drift og anvendelse er afhængig af permanent, kunstig afvanding.

Alternativt scenarie

Hvis det besluttes at der ikke skal arbejdes videre med byggemodning, kan området udlægges til f.eks. rekreative formål. Dette kan overvejes, hvis risikoen for høje omkostninger og ulemper ved konstant grundvandssænkning samlet set vurderes at overstige de økonomiske og planlægningsmæssige fordele.

Andre mulige erhvervsområder i Auning

Erhvervs-, Vækst- og Klimaudvalget besluttede på sit møde i oktober at igangsætte lokalplanlægning for et mindre erhvervsområde ved Århusvej i den sydlige del af byen. Formålet er blandt andet at sikre, at der fortsat er tilgængelige erhvervsarealer i Auning.

I Kommuneplan 2025 er der desuden udlagt et område til erhvervsformål øst for Fausing ved Rute 16 (Randersvej). Realisering af dette område forudsætter ligeledes lokalplanlægning og vil indgå i Erhvervs-, Vækst- og Klimaudvalgets prioritering af kommende lokalplanopgaver.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen væsentlig sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Der ligger nu et principielt løsningsforslag til områdets vandhåndtering. Hvis det besluttes at arbejde videre med byggemodning, skal det principielle løsningsforslag detaljeres og kvalificeres. Forslaget vil medføre øgede omkostninger til både byggemodning og den efterfølgende drift. Det vil blive de fremtidige grundejere, der skal overtage det driftsmæssige og økonomiske ansvar for de grundvandssænkende anlæg, mens AquaDjurs vil skulle stå for separatkloakeringen og driften heraf.

Artelia A/S som i sin tid vandt rådgivningsopgaven vedr. projektering af byggemodningen er kommet med et overslag over de forventede anlægsudgifter for scenarie 1-løsningen. Den fysiske del af byggemodningen forventes at koste i alt 9,5 mio. kr. ekskl. moms.

De krav Vejdirektoratet stiller til trafikale tiltag på statsvejen i forbindelse med tilladelse til at etablere adgang til statsvejen A16, forventes at beløbe sig til 4,15 mio. kr. ekskl. moms.

Anlægsudgifterne til etablering af vej, sti, afvanding og grundvandssænkning etc. inden for hele byggemodningsarealet har Artelia beregnet til at blive ca. 5,350 mio. kr. ekskl. moms.

Dertil skal tillægges udgifter til rådgiverarbejde i forbindelse med byggemodningen. Arkæologiske forundersøgelser, landinspektørudgifter vedr. udstykningsudgifter, afsætning af skel samt udgift til ekspropriation af ledningsrettighed på privat grundareal. Samlet forventes disse udgifter til at koste ca. 0,600 mio. kr.

I sin tid beregnede forvaltningen et anlægsoverslag på i alt 3,2 mio. kr. Overslaget var kun for den del af byggemodningen, som kommunen ejer, hvilke svarer til ca. 60% af det samlede areal, hvor de private arealer inden for lokalplanen ikke var byggemodnet. I dag vil det koste ca. 7,7 mio. kr. at byggemodne de ca. 60%.

Udgift på statsvejen - krav fra Vejdirektoratet	4,150 mio. kr.

Udgifter til rådgiver, arkæologiske undersøgelser på ca. 60 % af arealet	0,400 mio., kr.
Anlægsudgifter på ca. 60 % af det samlede byggemodningsareal	3,250 mio. kr.
I alt	7,700 mio. kr.

Der er en stor forskel i anlægsudgiften på, hvad byggemodningen vil koste i dag end tidligere. Forskellene skyldes primært, at der nu er beregnet med udgifter til grundvandssænkning. Derudover har Vejdirektoratet stillet flere krav om yderligere trafikale tiltag på statsvejen som etablering af cykelstier på begge sider af den strækning, hvor byporten skal flyttes.

I det oprindelige budget var der afsat 3,2 mio. kr. Af dette beløb har der været afholdt udgifter til udarbejdelse af vandhåndteringsplan for området samt udgifter til rådgiver vedr. byggemodningen på ca. 0,9 mio. kr. Der er ca. 2,3 mio. kr. tilbage af det oprindelige budget til byggemodningen. Der er derfor behov for yderligere ca. 5,4 mio. kr., da det i dag forventes at koste ca. 7,7 mio. kr. at gennemføre byggemodningen af de 60 % af det samlede areal.

De forventede årlige driftsudgifter kan estimeres til:

- Vintertjeneste: 15.000 kr.
- Renholdelse og vedligeholdelse af rabatter: 5.000 kr.
- Asfaltvedligeholdelse: 5.000 kr.
- Drift og vedligeholdelse af anlæg til grundvandssænkning: 0,075 mio. kr.

Samlede årlige driftsudgifter: ca. 0,100 mio. kr.

Det samlede kommunale areal inden for byggemodningen udgør ca. 52.000 m². Det forventes at ca. 42.000 m² kan sælges som erhvervsarealer. De resterende arealer på ca. 10.000 m² skal bruges til etablering af vej mv. Anlægsudgiften estimeres derfor at blive ca. 183 kr./m² erhvervsareal. I dag sælger kommunen erhvervsarealer i Auning og Grenaa for 80 - 100 kr./m².

Udgiften til beregninger og færdiggørelse af vandhåndteringsplan vurderes på nuværende tidspunkt til 0,250 mio. kr., men der er endnu ikke indhentet tilbud på denne opgave.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøbeskyttelsesloven.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø og Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. byggemodningen af området opgives, og der åbnes mulighed for at anvende arealet til andre formål.

alternativt

2. byggemodningen af erhvervsområdet nord for Energivej (lokalplan 121-707) gennemføres som angivet efter principperne i scenarie 1 med separatkloakering og grundvandssænkning. Som konsekvens vil det kommunale erhvervsområde syd for Energivej i kommuneplanområde 1E.13 i nødvendigt omfang blive reserveret til placering af vandhåndteringsanlæg (bassinanlæg) for lokalplanområdet 121-707. Der skal i den forbindelse afsættes yderligere ca. 5,4 mio. kr. og 0,250 mio. kr. til færdiggørelse af en vandhåndteringsplan.

Bilag:

1	Åben	Notat uddybende beskrivelse af vandhåndteringen