

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 for boligområder, således at minimumsarealerne for byggemodnet jord i byerne kan opfyldes i henhold til de fastsatte kriterier undtagen for Grenaa, Auning og Glesborg, hvor der allerede er igangsat eller planer om nye udstykninger.

Det anbefales ligeledes at, der fremlægges anlægsforslag med henblik på at erhverve eller byggemodne erhvervsjord i Ørum

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 | 0,6 ha | 4,5 ha | 13,4 ha |
| Auning | 3 ha | 3,7 ha | 4,5 ha | 7,9 ha |

| | | | | |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Allingåbro | 0,5 ha | 1,4 ha | 0,75 ha | 5,5 ha |
| Ørsted | 0,5 ha | 2,0 ha | 0,75 ha | 4,8 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 | 0,7 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 byggemodning nord for Mellemstrupvej på Vester Hesseldal. Igangsætning af byggemodning vil indfri ovennævnte minimumsareal for Grenaa.

Auning

I Auning øst, Teglværksvej, er der igangsat etape 2 med byggemodning af 25 kommunale byggegrunde, der vil stå klar til sommeren 2022, som derfor indfrier minimumsarealet i Auning.

Glesborg

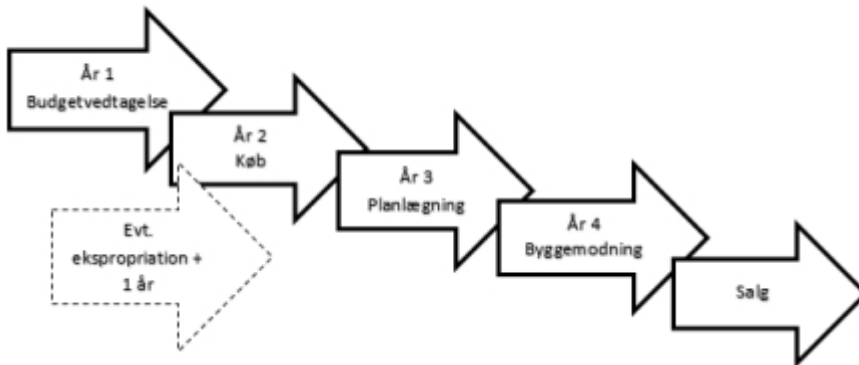
Der er dialog med en privat udvikler, hvorfor der ikke fra Norddjurs Kommunes side sættes gang i yderligere.

Trustrup

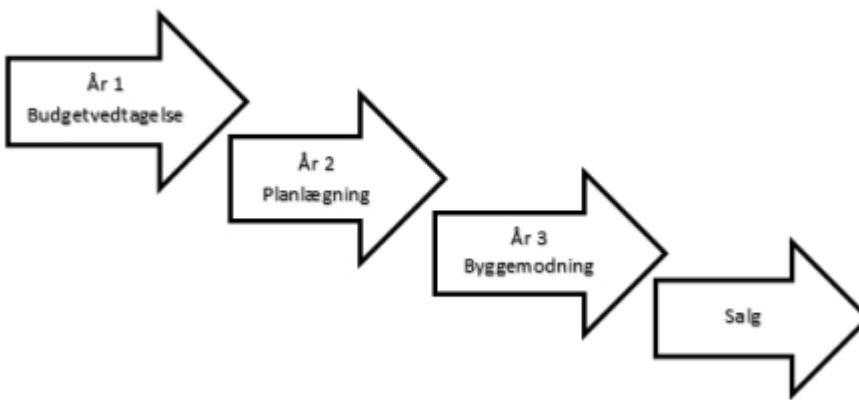
I Trustrup har letbanen endnu ikke haft den forventede indvirkning på øget efterspørgsel på grunde. Der er en stor udstykning nord for Trustrup mod Lyngby, hvor der er adskillige grunde til salg. Ejeren har tidligere tilbudt Norddjurs Kommune at købe hele udstykningen.

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 | 20,8 ha | 20 ha | 85,4 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 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 i henhold til de fastsatte kriterier bør der ikke udarbejdes yderligere materiale til budget 2023 for erhvervsområder.

Det sidste tilgængelige erhvervsareal i Ørum er solgt, hvorfor forvaltningen derfor anbefaler, at der frem imod budgettet for 2023 fremlægges anlægssforslag med henblik på at erhverve eller udbyde et nyt erhvervsareal, da der igennem de senere år er solgt flere arealer i Ørum.

Der henvises til, at der i forbindelse med arbejdet med tematillæg om erhverv indgår overvejelser om typen af erhvervsområder, således at der fremadrettet kan tilbydes erhvervsjord til flere typer af virksomheder, herunder blandt andet mere støjende virksomheder.

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

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. der fremlægges anlægssforslag for boligområder, således at minimumskriterierne for byggemodnet jord i byerne kan opfyldes undtagen for Grenaa, Auning og Glesborg, hvor der allerede er igangsat eller planer om nye udstykninger

2. der fremlægges anlægsforslag med henblik på at erhverve eller byggemodne erhvervsjord i Ørum.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 25-04-2022

Ad. 1. Tiltrådt. Der suppleres med Stendalen i Bønnerup.

Ad. 2. Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-05-2022

Ad. 1-2 Tiltrådt.

Bilag: