



AREALBAROMETER

Baggrundsnotat

○○○○





AREALBAROMETER

Anvendelsen af arealer i Syddjurs Kommune

Vurdering af sammenspil mellem demografi, efterspørgsel, forudsætninger og kommunaløkonomi ved ændringer i eller oprettelse af nye arealudlæg.

Baggrundsnotatets indhold

Overblik over emner i arealbarometeret	s. 4
Screening af arealønsker for relevans	s. 5
1: Udbud og efterspørgsel	s. 6
2: Lokalområdets potentiale	s. 8
3: Erhvervsmæssig stabilitet og udvikling	s. 10
4: Transport og afstande	s. 12
5: Kapacitet i institutioner	s. 14
6: Natur og miljø	s. 16
7: Ekstraordinære investeringer	s. 18
8: Forventninger	s. 20
Egne noter	s. 22

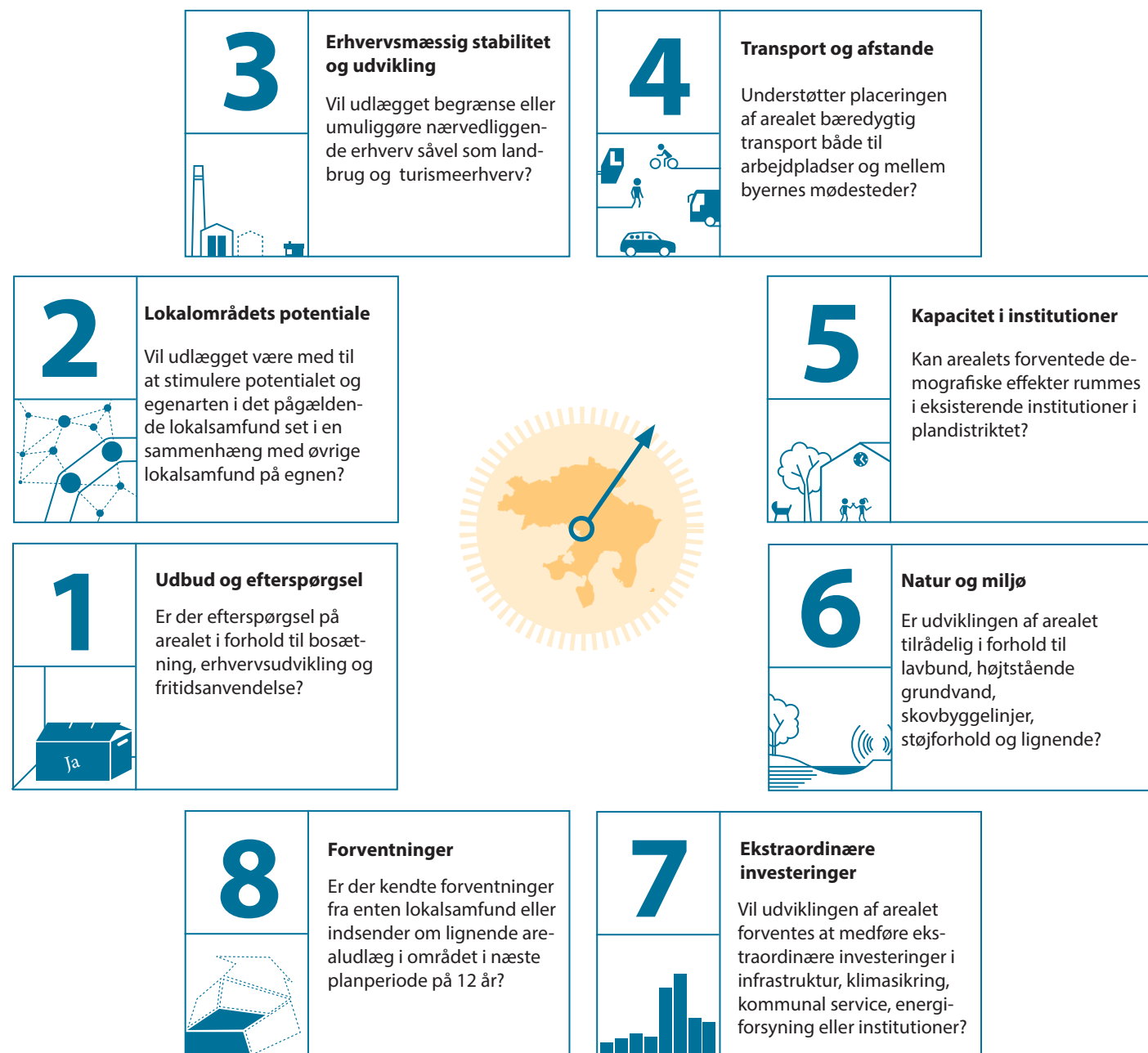
Baggrundsnotat

Dette er et baggrundsnotat, der understøtter og beskriver otte forskellige bemærkningspunkter for de arealønsker, der er forhåndsscreenede som lovlige og i overensstemmelse med Syddjurs kommunes arealpolitik og nationale interesser.

Arealbarometeret er introduceret i forbindelse med forberedelserne til kommuneplan 2024 og skal understøtte den politiske prioritering af arealønsker til kommunsplan 2024.

OVERBLIK OVER EMNER I AREALBAROMETERET

Emnerne er i uprioriteret rækkefølge



SCREENENING AF AREALØNSKER FOR RELEVANS

Hvis et arealønske kan realiseres i overensstemmelse med overordnede bindinger og regler samt Syddjurs Kommunes arealpolitik, er det relevant at gennemgå arealet med arealbarometeret.

Overordnede bindinger og regler
Kommunernes planlægning skal være med til at sikre et sammenhængende land. Derfor er der udstukket nogle bindinger og regler, som har betydning for realiserbarheden af et arealønske, og måske endda kan hindre ønsket.

Nationale interesser
De nationale interesser har fokusområder inden for vækst og erhvervsudvikling, klima-, natur-, og miljøbeskyttelse, kulturarvs-, og landskabsbevarelse samt nationale og regionale anlæg, som kommuneplanen skal værne om. Seneste oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen udkom 6. juli 2023.

Indefra og ud
Med Planloven er det et mål at begrænse unødigt byspredning og sikre det åbne land. Nye bolig- og erhvervsområder i kommende byzone skal derfor dele grænse med eksisterende byzonearealer. Som udgangspunkt er det ikke muligt at oprette nye enkeltstående boliger i landdistrikter.

Rummelighed
Planloven sigter også mod at begrænse unødige arealudlæg. Derfor skal behovet for at udlægge nye arealer til erhverv og boliger begrundes og redegøres for.*

Kystnærhedszonen
Vi skal sikre de åbne danske kyster, med en række regler for arealanvendelsen inden for kystnærhedszonen. Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen kan kun realiseres med et Landsplandirektiv**. Udbygning med boliger, boligområder og større anlæg skal som udgangspunkt ligge bag eksisterende bebyggelse.

Fredninger
Fredninger sikrer værdifulde landskaber og miljøer mod negative påvirkninger. Arealønsket skal derfor være i overensstemmelse med fredninger og ikke påvirke fredningerne negativt, for at kunne realiseres.

Syddjurs Kommunes arealpolitik
Arealpolitikken er samlet set kommuneplanen, men også beslutninger om realisering af Strategisk fysiske udviklingsplaner og strategiske byudviklingsprojekter tegner kommunens arealpolitik.

Vision og udviklingsstrategi
"Sammen om det gode liv" er centrum for udviklingen i Syddjurs Kommune. Nye arealudlæg bør understøtte visionen og de fem underliggende visionstemaer.

Kommuneplan
Der er flere byer og samfund i Syddjurs Kommune, der har enten en byskitse eller en udviklingsretning. Disse er beskrevet i kommuneplanens hovedprincipper. Arealønsket bør være i overensstemmelse med disse, herunder udviklingsretninger, fortætningsområder og blå/grønne forbindelser og udviklingsretninger.

Kommuneplanens retningslinjer indeholder også principper for udbygning af forskellige bysamfund herunder landskabskiler og lignende som skal sikres.

Strategisk Fysiske udviklingsplaner og projekter
Vi arbejder med (strategisk fysiske) udviklingsplaner, som arealet kan være med til at fremme. Det kan være "Længe leve bjergene", "Klimarobust Kystkultur", "Hjertet af Djursland" samt Hornslet og Ebeltoft i Udvikling.

* Redegørelse for rummelighed se s. 6 og 7
** Et landsplandirektiv er en arealregulering staten beslutter, som senere skal indarbejdes i kommuneplanen - eksempelvis sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen.



PROCES FOR AREALØNSKER

1

Udbud og efterspørgsel

Er der efterspørgsel på arealet i forhold til bosætning, erhvervsudvikling og fritidsanvendelse?

Ja

EFTERSPØRGSEL PÅ ERHVERVSGRUNDE I PERIODEN 2022 - 2023

Område	Henvendelser	Antal	Udvidelse	Nybyg
Hornslet	Produktion (3), Engrossalg (1), Håndværk (3), ukendt (1)	7	3	4
Rønde	Produktion (6), Logistik (2), Udvalgsvarer (1), Fastfood m.v. (3), Service/kontor (4), Ukendt (4)	21		21
Ebeltoft	Produktion (5), Lager (1), udvalgsvarer/boksbutik (1), service (1), Ukendt (2)	9		9
Mols/Helgenæs	Logistik	1		1

NETTOBEHOV FOR BOLIGER PR. SKOLEDISTRIKT FRA 2023 - 2036*

Skoledistrikter	Plandistrikter	RUMMELIGHED -	BOLIGBYGGE-PROGRAM 2023	NETTOBEHOV
Ebeltoft	01-Ebeltoft	447	471	24
Hornslet	02-Hornslet	733	1072	339
Rønde	03-Rønde-Ugelbølle	527	620	93
Mols	04-Mols-Helgenæs	181	88	-93
Ryomgård	05-Ryomgård	135	267	132
Kolind	06-Kolind	105	120	15
Ådalen	07-Ådalen	52	28	-24
Rosmus	08-Tirstrup-Balle	51	28	-23
Mørke	09-Mørke	161	215	54
Thorsager	10-Thorsager	77	119	42
Rønde	11-Feldballe	16		
Kolind	12-Nimtofte	22		
TOTAL		2507	3029	560

OPGØRELSE AF NETTOBEHOV FOR BOLIGER SOM REGNESTYKKE

Boligbyggeprogram
- Rummelighed
= Nettobehov for boligbyggeprogrammer

UDBUD OG EFTERSPØRGSEL

Vi har mulighed for at udlægge rammer, hvor der er efterspørgsel på en særlig anvendelse på det rette sted. Efterspørgslen tilpasser sig ikke altid de lokale kvaliteter og egenart.

Efterspørgsel på erhvervsgrunde

Det er få egnede erhvervsarealer til nye og etablerede virksomheder. Der er hovedsageligt ønsker til placeringer i Rønde, Hornslet og Ebeltoft.

I Hornslet er der typisk virksomheder, der ønsker at udvide kapaciteten. I Rønde er det typisk nye firmaer, der ønsker at etablere sig. Med vedtagelse af lokalplanen for Fremtidsparken i Rønde, er en række nye etableringsmuligheder åbnet.

Der er stor aktivitet i erhvervelivet i Syddjurs. Det kan ses ved at der er givet 301 byggetilladelser til alt fra tilbygninger til nybyggeri i alle erhvervsgrupper (inklusive landbrug) de sidste 12 år. Der er størst aktivitet med 29 byggesager eller mere i Ebeltoft, Hornslet, Rønde-Ugelbølle og Kolind.

Befolkningsudvikling pr 1. juni 2023

I 2023 er der ikke registreret befolkningstilvækst i Syddjurs kommune. Heri indgår, at der generelt er færre børn end forventet i kommunen og færre folkerregistertilmeldinger i sommerhusområderne end forrige år.

Det afviger fra udviklingen i tidligere år, hvor tilgange som oftest har været i det første halvår.

Der er ikke grundlag for at se at se udviklingen som en længerevarende tendens, da der kan være aktuelle udefrakommende faktorer som påvirker flytte- og familiemønstre.

Nettobehov for boligbyggeprogrammer Kommunen må ikke udlægge arealer til flere boligbyggeprogrammer, end opgjort i nettobehovet.

Nettobehovet er et udtryk for, hvor mange boliger vi har brug for at planlægge for i kommuneplanen, for at imødekomme boligbyggeprogrammet. Behovet er opgjort ved at trække antallet af boligbyggeprogrammer i rummeligheden fra boligbyggeprogrammet.

Boligbyggeprogram

Boligbyggeprogrammet er en årlig opgørelse af det antal

Argumenter for at udlægge flere boliger

Strukturelle forandringer eller nyt strategisk fokus siden vedtagelsen af den seneste kommuneplan kan give anledning til, at en kommune ønsker at udlægge nye arealer til byvækst. Argumentet skal stadig understøttes med fakta, og er ikke en garanti for, en statslig godkendelse af det ønskede øgede nettobehov.

Der kan muligvis argumenteres for at udlægge flere boligbyggeprogrammer end nettobehovet, i tre af kommunens plandistrikter. Rønde kan være relevant med udlæg til ungdomsboliger. Grobund tiltrækker andelshavere til projektet, som vi forventer ikke søger mod mere ordinære udlæg. I Kolind består de gældende byggemuligheder primært af etage- og tæt-lavt byggeri.

Der kan muligvis også redegøres for behovet for at udlægge arealer til plejehjem. Dette vil være i overensstemmelse med anbefalingerne i bolig og behovsanalyse, godkendt i Byrådet den 31-08-2022, punkt 173.

Efterspørgsel boliger og typer

Generelt set ses den største efterspørgsel i den vestlige del af kommunen – Hornslet og Ugelbølle - men der er ligeledes betydelig efterspørgsel efter boliger i Rønde, Ebeltoft samt i letbanebyerne.

På baggrund af salgstider, omsætning af ejerboliger og kvadratmeterpriser er hovedreglen, at efterspørgslen efter ejerboliger er størst i kommunens største byer, med skoletilbud, butiksliv og god offentlig transport. Efterspørgslen er lavest i kommunens landdistrikter.

boliger, vi forventer bygget de kommende 12 år, i de enkelte skoledistrikter. Programmet bygger på kendte projekter og planlægning samt forventet befolkningsudvikling. For at tilsvare planperioden, er der lagt to år til boligbyggeprogrammet.

Rummelighed

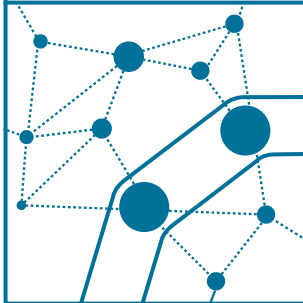
Rummeligheden er en opgørelse af ubenyttede boligbyggeprogrammer på arealer, der er er udlagt i gældende kommuneplan, lokalplaner og igangværedende kommuneplantillæg.

OPGØRELSE

2

Lokalområdetets potentiale

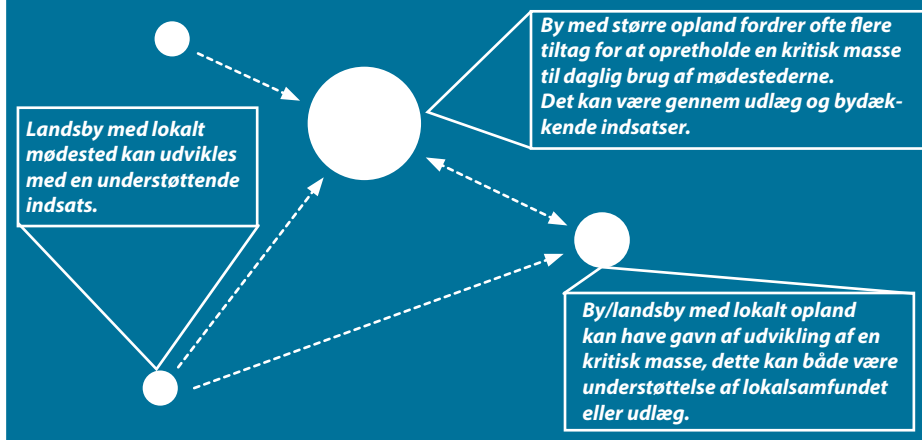
Vil udlægget være med til at stimulere potentialet og egenarten i det pågældende lokalsamfund set i en sammenhæng med øvrige lokalsamfund på egnen?



Eksempel på daglige fysiske og organiserede mødesteder

Dagligvarebutikker
Skole
Forsamlingshus
Gymnasium
VUC
FGU
Sundhedshus
Kulturhus
Kirke
Øvrige butikker og indkøbsmuligheder
Biblioteker
Sportsarealer
Foreningslokaler
Plejehjem
Daginstitutioner
Letbanestation/trafikknudepunkt
Koncentration af service og oplevelser

Mødestedernes udstrækning og mulig understøttelse



LOKALOMRÅDETS POTENTIALE

Syddjurs Kommune har ingen hovedby, men består af en række byer i forskellige størrelser og med hver deres unikke kvaliteter.

Mødestedet som lokalt udviklingspotentiale

Når vi ser på byer og lokalområder i Syddjurs som et netværk af mødesteder, danner der sig også et billede af, hvilke byer og områder, der har potentiale for udbygning. Det sker ved at se på den udstrækning mødestederne har, altså i hvor høj grad mødestederne får besøg fra øvrige byer på egnen.

Derfor er det vigtigt at nye boligområder skal koble sig op på og understøtter de eksisterende mødesteder i Syddjurs. Samtidig er det vigtigt at nye institutioner, butikker og andre naturlige mødesteder planlægges placeret sammen med det eksisterende samlingssted/bymidte.

Nye arealudlæg kan være med til at stimulere potentialet og egenarten i det pågældende lokalsamfund og opretholde en daglig "kritisk masse" i mødestederne. Med kritisk masse forstås daglige brugere der har meget let adgang til mødestedet, d.v.s inden for en gangafstand på op til 600 meter til 1 km. Dette har en

betydning for kvaliteten af mødestedet som er afgørende for sammenhængen med øvrige lokalsamfund på egnen.

Mødestederne skal være lette at komme til med bæredygtig transport, så vi sikrer, at mødestederne bliver brugt og samtidig minimerer antallet af bilerne på vejene. Herved kan vi skabe en god balance mellem byerne i Syddjurs med tanke for hver enkel bys styrke, egenart og udviklingsbehov.

Landsbyer og byer kan have gavn af forskellige bosætnings-, fritids- og erhvervsmæssige indsatser. Typen af indsats kan med fordel afstemmes med udstrækningen af de lokale mødesteder.

Målet vil til enhver tid være at understøtte levende fællesskaber og lokal egenart.

Mødestedets udstrækning - drøftelse på alle områdebaserede workshops

Byernes mødesteder i form af skole, idræts- og foreningsfaciliteter, dagligvarebutikker, forsamlings- og kulturhuse, biblioteker mv. har særlig betydning for byernes udformning og for den måde kommunens borgere bruger og bevæger sig mellem byerne. De største byer har mange mødesteder med stor rækkevidde – både skole, dagligvarebutikker, cafeer og foreningsliv. Mødesteder som både de større byers egne beboere og beboere fra tilstødende mindre byer benytter sig af.

For nogle beboere er valget om at bosætte sig i en mindre by afhængig af muligheden for let at kunne pendle til f.eks. skole og dagligvarebutikker i den tilstødende større by. Samtidig er mødestedernes eksistens i de større byer afhængige af de indpendlere, der kommer fra nærliggende mindre byer. I Syddjurs Kommune er det

dog ikke sådan, at der kun er mødesteder og indpendlere til kommunens største byer. I mange af de mindre lokalsamfund findes også rigt foreningsliv, forsamlingshus og handel, som både indbyggere i den pågældende by og indbyggere i andre nærliggende lokalsamfund benytter sig af.

Mødestederne i hver enkelt af Syddjurs kommunes byer rækker på den måde ud over byernes egne grænser. De enkelte byer i Syddjurs er således forbundne med hinanden gennem de mødesteder, som hver by har. Derfor er hver enkelt by også noget særligt i kraft af deres relationen til andre steder.

INPUT FRA OMRÅDBSAEREDE WORKSHOPS

3

Erhvervsmæssig stabilitet og udvikling

Vil udlægget begrænse eller umuliggøre nærvedliggende erhverv såvel som landbrug og turismeerhverv?



ERHVERVSMÆSSIG STABILITET OG UDVIKLING

Eksisterende erhverv er afhængige af, at kunne sikre drift og udvidelsesmuligheder. Tilsvarende vil det for tilkomne erhverv være en væsentlig faktor i en vis tidshorisont at kunne sikre sin opstart.

Zonering af erhvervsarealer

Vi har etablerede bynære erhvervsarealer hvorfra vi i stigende grad oplever, at der er nabokonflikter, når virksomheder udvider eller nye flytter ind hvor de rammemæssigt kan have krav på at lokalisere sig.

Udviklingen er et udtryk for, at byerne er vokset uden om erhvervsarealerne og erhvervene har udviklet sig i siden etableringen måske tilbage i 1980'erne. Samtidig er rammeudlæggene ikke blevet revideret sideløbende med tilpassede virksomhedsklasser.

Med kommuneplan 2024 er det et ønske at zonere de bynære erhvervsarealer samt nye udlagte erhvervsarealer, så vi i højere grad kan sikre en god sameksistens med støj-, lugt-, og støvfølsom anvendelse og erhvervsområder i mellem. Vi har særligt fokus på Hornslet og Ebeltoft, hvor det gode naboskab ofte udfordres.

Samtidig vil vi med nye erhvervsudlæg søge at zonere disse, så områderne gennem kommuneplanen bliver regulerede i forhold til de omkringliggende funktioner. Samtidig kan sikre organisk vækst for eksisterende og nye virksomheder.

Zonering og nye udlæg tager delvist afsæt i dialog med de påvirkede erhverv.

Landbrug, byzoner og turismeerhverv

Vores byzone-landsbyer og byer kan have behov for at vækste grundet den demografiske udvikling og lysten til at flytte til forskellige dele af kommunen. Dermed er vores beboelsesområder begyndt at indtage arealer, som tidligere har været en afstandszone til lokale landbrug.

Udbygningen og udviklingen af bymæssige områder kan forhindre vækst i dyrehold grundet forventede udbygning. Derfor er det aktuelt at der træffes en beslutning om behandling af de bynære byzonearealer og hvor det stadig er et ønske at byerne kan vokse.

Ligeledes kan turismeerhverv og sommerhusområder blive påvirkede af landbrugets og erhvervets udvidelser. Samtidig vil et nært naboskab til lugt-, støj-, og støvfølsomme anvendelse kunne lægge en større mængde restriktioner på erhvervene, hvorfor det er svært at fastholde dem. Derfor er der med kommuneplan 2024 lagt op til en drøftelse af, hvordan kommunen generelt sikrer god sameksistens mellem vores forskelligartede erhverv.

Levende bymidter/mødesteder

Bymidter og mødesteder er afhængige af, at der er tilstrækkeligt med daglige brugere og besøgende, for ikke at sygne hen. Til det regnestykke hører mere end blot butikker.

Vi kan arbejde for flere besøgende ved at planlægge for flere bynære boliger og kontorhverv samt overnatning. Samtidig kan vi styrke oplevelserne for besøgende, ved at indføre kultur, institutioner og serviceerhverv. På den måde sikrer vi en "kritisk masse" og en daglig brug af bymidten. I en opsøgende dialog og med kommunale investeringer kan vi være med til at understøtte liv og det daglige møde mellem folk.

De publikumsorienterede anvendelser i levende bymidter ligner definitionen af mødesteder, som også er beskrevet i barometerets nr. 2.

Til at understøtte arbejdet med levende bymidter kan Syddjurs Kommunes arbejde med partnerskaber for levende bymidter og erfaringerne herfra videreføres i arealpolitikken.

Kerneområder for levende bymidter

Danske handelsbyer har udpeget fem kerneområder, der er afgørende for at skabe en levende bymidte:

- Strategisk samarbejde mellem bymidstens aktører
- Stabil finansiering sikrer grundlaget for aktiviteter
- Kundeflowet i bymidten skal øges
- Synergier mellem turisme- og handelsforening
- Storytelling skaber sammenhold og giver fælles retning.

KILDE: DANSKE HANDELSBYER

4

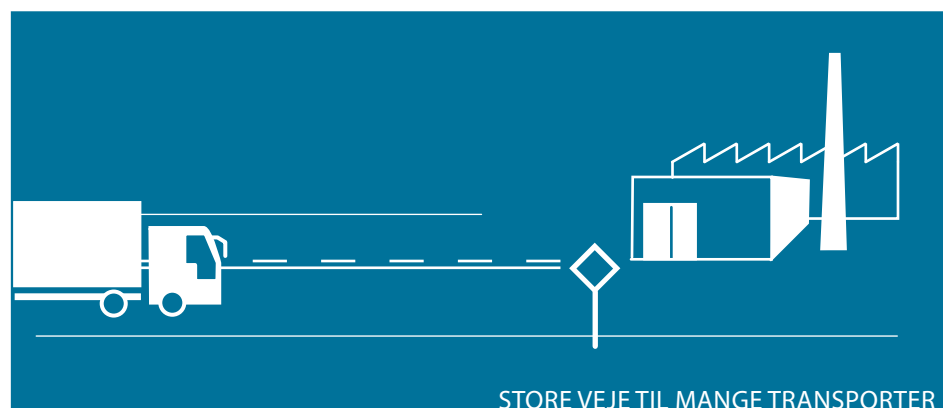
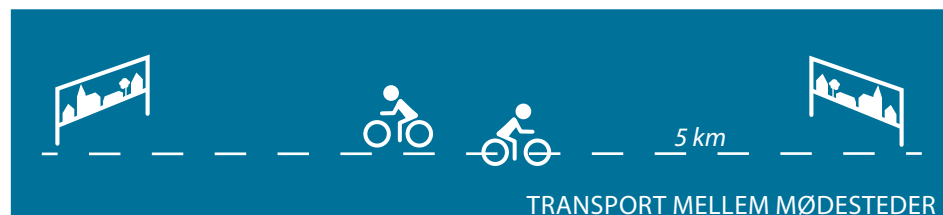
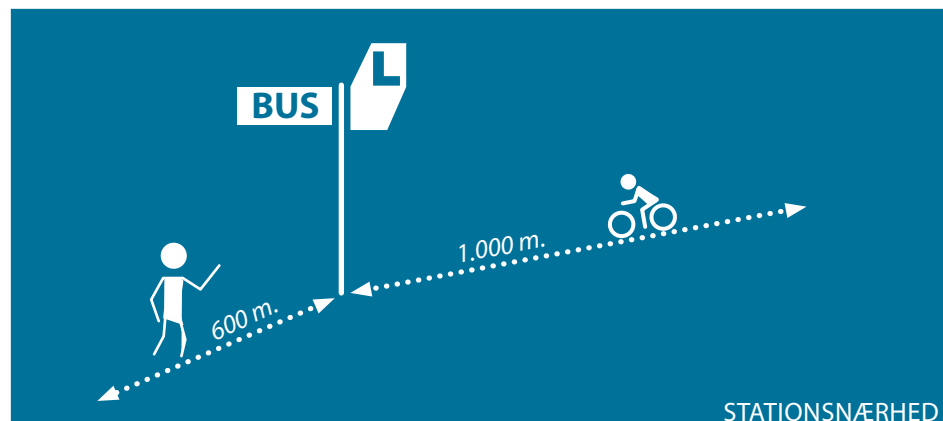
Transport og afstande

Understøtter placeringen af arealet bæredygtig transport både til arbejdspladser og mellem byernes mødesteder?









TRANSPORT OG AFSTANDE

Transport skal være logisk og bæredygtig. Derfor har Syddjurs kommune satset på trafikknudepunkter, cykelstier og letbanestationer. Nye udlæg kan være med til at understøtte gode transportvaner.

Gode transportvaner

Barometerets vurdering af transport og afstande, skal være med til at forudse, hvor vi kan understøtte gode transportvaner.

Arealets effekt trafikalt set vurderes helt overordnet og er ikke på niveau med en trafikafviklingsplan, som kan indgå i fremadrettede lokalplaner.

Stationsnærhed

Et arealudlæg, der gør det muligt enten at etabere mange arbejdspladser på stedet, tiltrække mange besøgende eller fortætte med beboere kan blive betjent godt af vores letbanestationer eller trafikknudepunkter.

En forudsætning er dog, at transportafstandene mellem de nye udlæg og stationerne kan holdes inden for nogle tommelfingerregler. Som hovedregel regnes en gangafstand på 600 meter og cykeltur på 1 km for rimeligt til en station eller trafikalt knudepunkt, når man skal pendle. Dette er dog også afhængigt af frekvensen på toget/bus-sen og rutens kvalitet.

Transport mellem mødesteder

Beboere i landsbyer som benytter mødesteder og arbejdspladser i nærvedliggende byer, skal gerne opleve en enkel adgang til mødestedet.

Såfremt det ikke er muligt at betjene strækningen med bus eller anden kollektiv transport (herunder Nabo-go,

som er frivilligt), er det oplagt at arbejde med cykelforbindelser. For cykler gælder en tommelfingerregel at en afstand på omtrent 5 km er inden for rimelighedens grænse når man skal til og fra fritidsaktiviteter og mødesteder eller cykel-pendle på arbejde.

Store veje til mange transportere

Store køretøjer og kørsel med tung gods kan påvirke livskvaliteten i vores byer. Arealerne til erhverv med stor lagerkapacitet kan i øvrigt optage bynære arealer, som i stedet kunne huse erhverv med mange arbejdspladser, der kan nås med cykel eller kollektiv transport.

Derfor kan en planlægning, hvor transporttunge erhverv placeres tæt på hovedtrafiknettet (statsvejene) være med til at lette adgangen til de rette arealer og potentielt være med til at aflaste vores byer.

Eksisterende stier og veje

En udbygning hvor der allerede er egnede stier og veje, er det mest enkle.

Ved at benytte eksisterende stier og veje, arbejder vi også mere bæredygtigt, ved at begrænse asfaltering og lignende.

Akkumuleret trafikal påvirkning

Til både den nordlige og sydlige workshop var der fokus på akkumulerede effekter i nabolandsdistrikterne og afbødning af trafikale og støjmessige gener hvis der gives mulighed for nye erhverv, der medfører stærkt øget kørsel. Heriblandt helårsturisme ved Djurs sommeland, biogasanlæg og afledte effekter ved eksempelvis en naturnationalpark.

Cykelture mellem mødesteder

Til den østlige workshop kom cykelafstanden mellem mødesteder blandt andet på tale. Her blev en afstand på 5 km foreslået. Afstanden stemmer meget overens med de nøgletal der bliver arbejdet med som daglig cykelpendlerafstand i eksempelvis Roskilde kommune i fingerplanen (Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet).

INPUT FRA OMRÅDBSAEREDE WORKSHOPS

5

Kapacitet i institutioner

Kan arealets forventede demografiske effekter rummes i eksisterende institutioner i plandistriktet?



Skoledistrikternes samlede kapacitet med afsæt i boligbyggeprogram 2023. 8 års sigte.		Dagtilbud		Skoler	
Plandistrikt	Skoledistrikt	2024 - 2027	2028 - 2031	2024 - 2027	2028 - 2031
1	Ebeltoft				
2	Hornslet				
3 og 11	Rønde				
4	Mols				
5	Ryomgård				
6 og 12	Kølnind				
7	Ådalen				
8	Rosmus				
9	Mørke				
10	Thorsager				
		Lige nu ikke pres på kapaciteten			
		Måske pres på kapaciteten			
		Forventet pres på kapaciteten			

KAPACITET I INSTITUTIONER

Hvis der bliver udlagt flere muligheder til boligbyggeri for familier end planlagt i boligbyggeprogrammet, vil det kunne påvirke kapaciteten i dagtilbud og skoler.

DAGTILBUD

Der er ikke overkapacitet på dagtilbudsområdet, da dagplejen som hovedregel anvendes som buffer, som kan skaleres op og ned. Der er ikke tegn på, at børnetallet for de 0-5-årige falder i skoledistrikterne. Tværtimod forudses status quo eller en stigning i alle distrikter.

Hornslet

Under forudsætning af fastholdelse af de nuværende anlægsinvesteringer i om- og udbygning af Bækhaven og etablering af ny daginstitution i forbindelse med boligudbygning i Hornslet Vest er der tilstrækkelig kapacitet i en årrække. Etableringen af en ny daginstitution er planlagt til 2024-2025, men alt efter takten på boligudbygningen kan der eventuelt ske en forskydning til et senere tidspunkt for ikke at få overkapacitet.

Rønde

Der er allerede nu stort pres på dagtilbud i Rønde. Kapacitetsudbygningen er klar i 2026, hvor der også forventes færdiggjort ombygning af de nuværende to institutioner. Der må forudses store udfordringer på kapaciteten på dagtilbud også set i lyset af, at det er vanskeligt at rekruttere dagplejere.

Sker der yderligere boligudbygning i skoledistriktet må der forventes behov for yderligere investeringer end de nuværende planlagte.

Rosmus og Mols

Ved kapacitetspres kan der laves fuldt stop for optag fra Norddjurs Kommune i Rosmus Børnehus.

Mols

På Mols kan den gamle daginstitution eventuelt bevares, når det nye børnehus åbner ved Molsværket, eller Molsskolens lokale anvendes som buffer ved pres på kapaciteten.

Ryomgård

Der er i dag to kommunale og én privat daginstitution i Ryomgård. Der er planlagt en sammenlægning af de to kommunale institution samtidig med at kvaliteten af tilbuddet får et fysisk løft. Vurderinger er, at det vil give tilstrækkelig kapacitet.

SKOLER

Baseret på befolkningsprognosen er der generelt tilstrækkelig kapacitet på de fleste skoler i Syddjurs Kommune, med undtagelse af Hornslet, Rønde og Ebeltoft. Der er ikke foretaget en nærmere analyse af eventuel overkapacitet i bygningsmassen. Der er ikke tegn på, at børnetallet for de 6-14-årige falder i skoledistrikterne. Tværtimod forudses status quo eller en stigning i mindre eller højere grad i alle distrikter.

Hornslet

Der vil være stort pres på skolen frem til en ny skoleafdeling står klar i 2025. Ifølge befolkningsprognosen kan børnetallet forventes at stige på grund af boligudbygning i Hornslet Vest, og derfor skal kapaciteten i skolen følges nøje de kommende år.

Rønde

I forhold til skolens kapacitet kan der opstå pres på kapaciteten alt efter om de tre private skoler i Ugelbølle, Rønde og Feldballe udbygger og optager en stor del af det stigende antal elever i skoledistriktet.

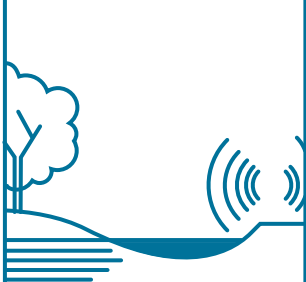
Ebeltoft

Hvis børnetallet vokser samtidigt med, at der eventuelt i højere grad sker tilvalg af Ebeltoft Skole blandt forældrene, kan der komme pres på Ebeltoft Skoles kapacitet. Forudsigelserne om et øget børnetal er afhængig af, at det er potentielle børnefamilier eller børnefamilier, der flytter til Ebeltoft.

Kapacitet med otte års sigte

Opgørelsen af kapacitet i institutionerne tager udgangspunkt i den 12-årige befolkningsprognoses fremskrivning, dog otte år frem. Dette er dels for at stemme

overens med budgetforhandlingernes tidsrammer. Opgørelsen foretages en gang årligt.

<h1>6</h1>	<h2>Natur og miljø</h2> <p>Er udviklingen af arealet tilrådelig i forhold til lavbund, højtstående grundvand, skovbyggelinjer, støjforhold og lignende?</p>
	



NATUR OG MILJØ

Natur og miljø kan være med til at give et område særpræg. Påvirkningerne fra det omgivende miljø kan også være medvirkende til at give en bebyggelse fremtidige udfordringer.

Udefrakommende påvirkninger

Hvis et areal omfatter emner som er reguleret i anden lovgivning end planloven, kan det både forlænge sagsbehandlingstiden og samtidig skabe usikkerhed om realiserbarheden af det ønskede byggeri. Interessesammenfaldet kan desuden ende med at påvirke projektets økonomi og levedygtighed.

Støj

Vi har flere støjkloder i kommunen. Både veje, motoranlæg og virksomheder. Støjen påvirker udemiljøet og potentielt også indearealer i et planområde.

Det er muligt at planlægge for støjfølsom anvendelse et støjpåvirket sted. Det forudsætter at lokalplanen sikrer, at byggeriet kan etableres med tilstrækkeligt afværgeforanstaltninger, så området er beboeligt. Foranstaltningerne er i tilfælde af støj ofte støjvolde og i nogle tilfælde lukkede facader mod støjkloden.

Lugt og støv

Virksomheder kan udlede støv og lugt til omgivelserne, ofte virksomheder i klasserne 4 - 7 og landbrug med dyrehold.

Det er muligt at planlægge for støv- og lugtfølsom anvendelse et støv- og lugtpåvirket sted. Det forudsætter at lokalplanen sikrer, at byggeriet kan etableres med tilstrækkelige afværgeforanstaltninger, så området er anvendeligt. Når det drejer sig om lugt og støv, består foranstaltningerne ofte af hermetisk lukkede boliger. Udearealerne kan desuden være svære at etablere uden påvirkning fra støv og lugt.

Beskyttelseslinjer

Lokale kendetegn som kirker, fortidsminder, skove, søer og åer er ofte reguleret med beskyttelseslinjer. Selvom der med en lokalplan kan søges dispensation til byggeri inden for beskyttelseslinjerne, kan byggeri give anledning til at lokale kendetegn bliver udvisket. Samtidig kan sagsbehandlingstiden øges og projektets realiserbarhed forringes.

Når planlægningen vedrører beskyttelseslinjer, kan det være aktuelt at undersøge om der kan findes en alternativ placering af den ønskede anvendelse.

Grundvand og drikkevand

Højtstående grundvandspejl og vigtige grundvandsmagasiner kan begge påvirke et byggeri, enten ved risiko for indtrængende vand i byggeriet eller ved begrænsning af forurening i grundvandet.

Det er muligt at planlægge for byggeri ved højtstående grundvand eller betydningsfulde grundvandsmagasiner. Det forudsætter at lokalplanen sikrer, at byggeriet kan etableres med tilstrækkeligt beskyttelse af og mod grundvandet. Foranstaltningerne kan være membraner, belægnings og styring af regnvand.

Natur

Beskyttet natur er udpeget fordi der er helt særlige vilkår for dyr og planter det pågældende sted, som vil blive forstyrret eller ødelagt af byggeri, opdyrking og lignende aktiviteter. Udpegningerne fordeles sig i det danske §3 og europæiske udpegede bilag IV-arter og natura-2000 arealer.

Hvis planlægningen vedrører beskyttet natur kan det være aktuelt at undersøge om der kan findes en alternativ placering for den ønskede anvendelse.

Potentielle klimahændelser

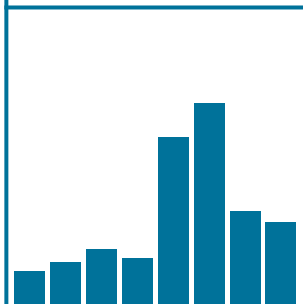
Klimahændelser som tørke, havvandsstigninger og skybrud påvirker vores arealer i høj grad. Effekten af hændelserne kan modvirkes af blandet træbeplantning og etablering af rekreative områder/bassiner til opstuvning af regnvand.

Håndtering af regnvand, lavbundsområder og flere træer i nye og eksisterende bebyggelser kræver ofte større arealer end beskrevet for fælles friarealer i de generelle rammer. Det kan være en fordel at reservere rekreative rammer til anlæg, der kan modstå klimaændringerne.

7

Ekstraordinære investeringer

Vil udviklingen af arealet forventes at medføre ekstraordinære investeringer i infrastruktur, klimasikring, kommunal service, energiforsyning eller institutioner?



Eksempler på ekstraordinære investeringer

Eablering af nye parkeringspladser, veje og stystemer for at imødekomme kørsel og efterspørgsel på det givne areal.

Øge kapacitet i eksisterende institutioner i området gennem omfattende udbygning eller etablering af nye institutioner.

Etablering af omfartsveje for at imødekomme arealønsket, herunder begrænse gener for nabobyer.

Etablering af nødvendige afværgeforanstaltninger for at gøre et areal brugbart i forhold til klimahændelser. Herunder eventuel erstatningspligt.

Investeringer i kollektiv forsyning som fjernvarme, el og vand til området eller etablering af alternativer, såfremt kommunen skal stå for det.

Jordfordelingsprojekter for at opnå beskyttelse af natur, vand og byer samt optimering af landbrugsarealer og genoprettelse af lavbund, hvor kommunen er opstartende part.

EKSTRAORDINÆRE INVESTERINGER

Ekstraordinære investeringer dækker over investeringer, der ligger ud over driftsbudgettet, og hvad der er forventeligt ved almindelig udvikling på egnede arealer, indefra og ud.

Økonomi og tid ved investeringer

Hvis det viser sig at der skal investeres ekstraordinært i at imødekomme et givent arealpolitisk ønske, er der forskellige muligheder for investeringer.

Det kan være muligt at rejse fondsmidler, indgå partnerskaber, i enkelte tilfælde lave en udbygningsaftale og sidst finansiere udlægget af kommunens eget budget. Uanset hvilken økonomisk løsning, der ønskes, vil der i alle tilfælde skulle sættes budgetmidler af til formålet og den rette tid til at modne investeringen.

- **Kommunalt udlæg**
Ofte er den mest relevante økonomiske finansieringskilde kommunal. Investeringen er ofte i forbindelse med udbygning af infrastruktur, klimasikring og etablering af institutioner. I medfinansieringsprojekter vil der ofte indgå en kommunal medfinansiering på omtrent halvdelen af projektets økonomi.
- **Medfinansiering**
Fundraising og partnerskabsaftaler forudsætter der afsættes kommunale ressourcer i form af tid og økonomi. Modning og udvikling af projektet tager ofte godt to år. Herefter er varigheden af konkretisering, projektering og aftaler om finansiering ofte omtrent to år. Efterfølgende vil der være en periode med udbud og byggeri af den givne opgave. Der skal afsættes medarbejdertimer til projektmodning og ledelse samt kommunal medfinansiering i et uvist omfang, men ofte mindst halvdelen af omkostninger til udvikling og byggeri.
- **Udbygningsaftaler (Planloven § 21 b)**
En privat udvikler har i begrænset omfang mulighed for at foreslå, at indgå en udbygningsaftale

når større private udbygninger bliver lokalplanlagt. Disse har et ofte begrænset økonomisk omfang. En udbygningsaftale følger lokalplanens proces og offentliggørelse som forslag og endelige aftale.

Erstatningspligt

Det er svært at vurdere rækkevidden af kommunens erstatningsansvar i sager om afværgeforanstaltninger. Det kan være ved planlægning på lavbundsjord, områder med erosion og lignende.

Der er ikke nedskrevet afgørelser på området, der udstikker en retning, da den gældende lovgivning på området er ny (2018). Lokalplanlægning er baseret på en vid grad af skøn. I det omfang skønnet udøves med respekt for de almindelige forvaltningsretlige regler og principper, er udgangspunktet, at der ikke kan gøres erstatningskrav gældende mod kommunen. Dog kan afværgeforanstaltninger antage en karakter, der medfører, at kommunen kan være forpligtet til at overtage hele eller dele af en ejendom i medfør af planlovens § 48, f.eks. hvis byrden ved en afværgeforanstaltning uforholdsmæssigt rammer en grundejer.

Forudsætningen for at arbejde med afværgeforanstaltninger starter i kommuneplanen med retningslinjer og rammer til formålet. Dette er beskrevet med planlovens § 11 a, stk. 18 (retningslinjerne for erosion, oversvømmelse) og § 15, stk. 2, nr. 19 og 20 (regulering i lokalplanen).

Ministeriet har med forslag til planloven lagt op til, at der kommer nye bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger uden for et lokalplanområde. Reglerne om overtagelsespligt mv. i planlovens § 48 kommer formodentlig til at finde anvendelse.

Den gode landbrugsjord

Der blev på flere af møderne nævnt hvorvidt det er muligt at udpege særligt god landbrugsjord, så der på øvrige arealer er flere handlemuligheder i forhold til naturgenopretning, klimatiltag, byvækst og lignende.

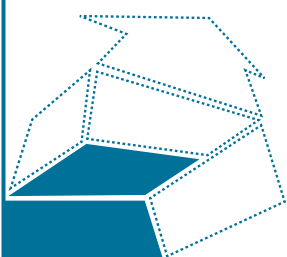
Potentielt kan en revidering af arealudpegningerne i landdistrikterne have en effekt for jordfordelingsprojekter og den tilhørende økonomi, også hvis kommunen indgår med arealer i jordfordelingen.

INPUT FRA OMRÅDBSAEREDE WORKSHOPS

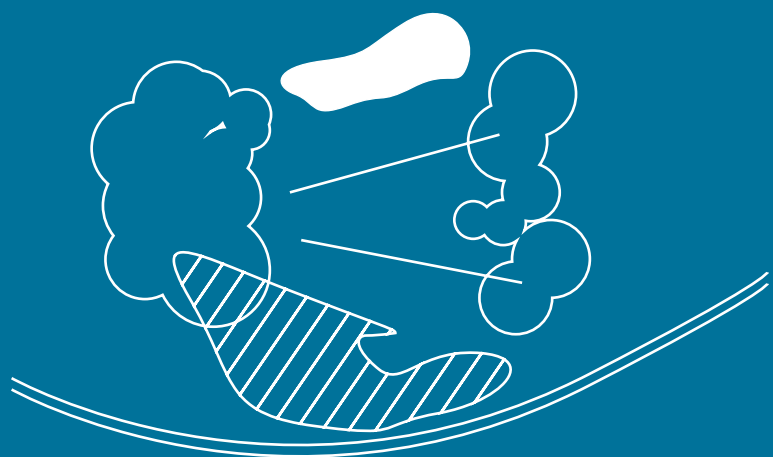
8

Forventninger

Er der kendte forventninger fra enten lokalsamfund eller indsender om lignende arealudlæg i området i næste planperiode på 12 år?



VEDHOLDENHED



STRUKTURPLANLÆGNING SOM GRUNDLAG FOR UDBYGNING

FORVENTNINGER

Forventninger dækker over en lokal, politisk eller udviklerbaseret forventning om at etablere mere i relation til arealønsket og er dermed ikke det samme som udviklingsretningen i en by.

Forpligtende stabilitet

Både for erhverv, turisme og bosætning er stabilitet i den arealpolitiske kurs vigtig. Det gælder både beslutninger om at sætte en udvikling i gang og beslutninger om at beskytte særlige områder. En beslutning kan godt være radikal eller have en stor indvirkning på flere lokalsamfund. I så fald anbefales beslutningen at blive fulgt op af den rette proces og en vedholden understøttelse.

Den forpligtende stabilitet kan allerede nu ses i den politiske konsensus om udviklingen af Hornslet Vest, Rønde, Udviklingsområdet i Ebeltoft mellem Grobund arealer og Tolløkke samt fastholdelse af turismeområdet ved Nimtofte i hjertet af Djursland. Samme stabilitet kan ses i beslutningerne om rækkefølgen af solcelleprojekter og den konsensus der er om behandling af kommende solcelleanmodninger. Til disse projekter er der koblet en projektorganisation, der rækker ud over den daglige drift.

Mulige nye og etablerede forventninger
Der er med **Kommuneplan 2020 og indmeldingen af araler til Kommuneplan 2024 generelle forventninger om, at der til stadighed er udbygningsmuligheder i de fleste bysamfund.**

Udbygningsmulighederne er overvejende afhængige af, at private lodsejere sælger fra eller udstykker. Derfor kan et område med mange byggemuligheder fremstå som et område i stagnation. At en by har en udviklingsretning er ikke nødvendigvis udtryk for, at der er en forventning om løbende udbygning.

Hornslet og Hornslet Vest

Der er en forventning om, at vi med udbygningen af Hornslet Skole og forventede tilflytning til byen arbejdes med udviklingen af Hornslet Vest og sammenhængen med Hornslet by som en fokuseret og langvarig indsats. At indsatsen er prioriteret over øvrige større udviklingsindsatser i oplandet til Hornslet. Dette er meldt ud ved kommuneplan 2020 og er en forudsætning for at sikre de nødvendige investeringer i selve Hornslet.

Udviklingsområde syd for Ebeltoft

Der er i forbindelse med Kommuneplan 2020 blevet udpeget et udviklingsområde, der binder Tolløkke og Grobund sammen. Her er særlige forudsætninger for at samskabe et unikt byudviklingsområde og en proces, der skal fastholdes i en længere årrække.

Strategisk Fysiske udviklingsplaner for både Mols Bjerger og Hjertet af Djursland

I forbindelse med at styrke kvaliteten af turismen i Syddjurs Kommune indgår kommunen i forskellige strategiske samarbejder med Visit Aarhus. Samtidig har vi udarbejdet strategiske og fysiske udviklingsplaner for to af vores største turismemæssige aktiver. Mols Bjerger og Hjertet af Djursland. Begge fordrer, at vi arbejder indgående med udviklingen af kvaliteten i områderne, og sikrer bedst muligt naboskab i områderne.

Kystbåndet

Der er store potentialer for at udvikle kystbåndets byer, både på kort og lang sigte. Udviklingen skal struktureres på en måde, så sammenhængen og forskellighederne mellem byerne i kystbåndet og Hornslet styrkes.

Udviklingen skal ske på en måde, så det ikke konkurrerer direkte med de nuværende fokuserede indsats i Hornslet, Ugelbølle og Rønde.

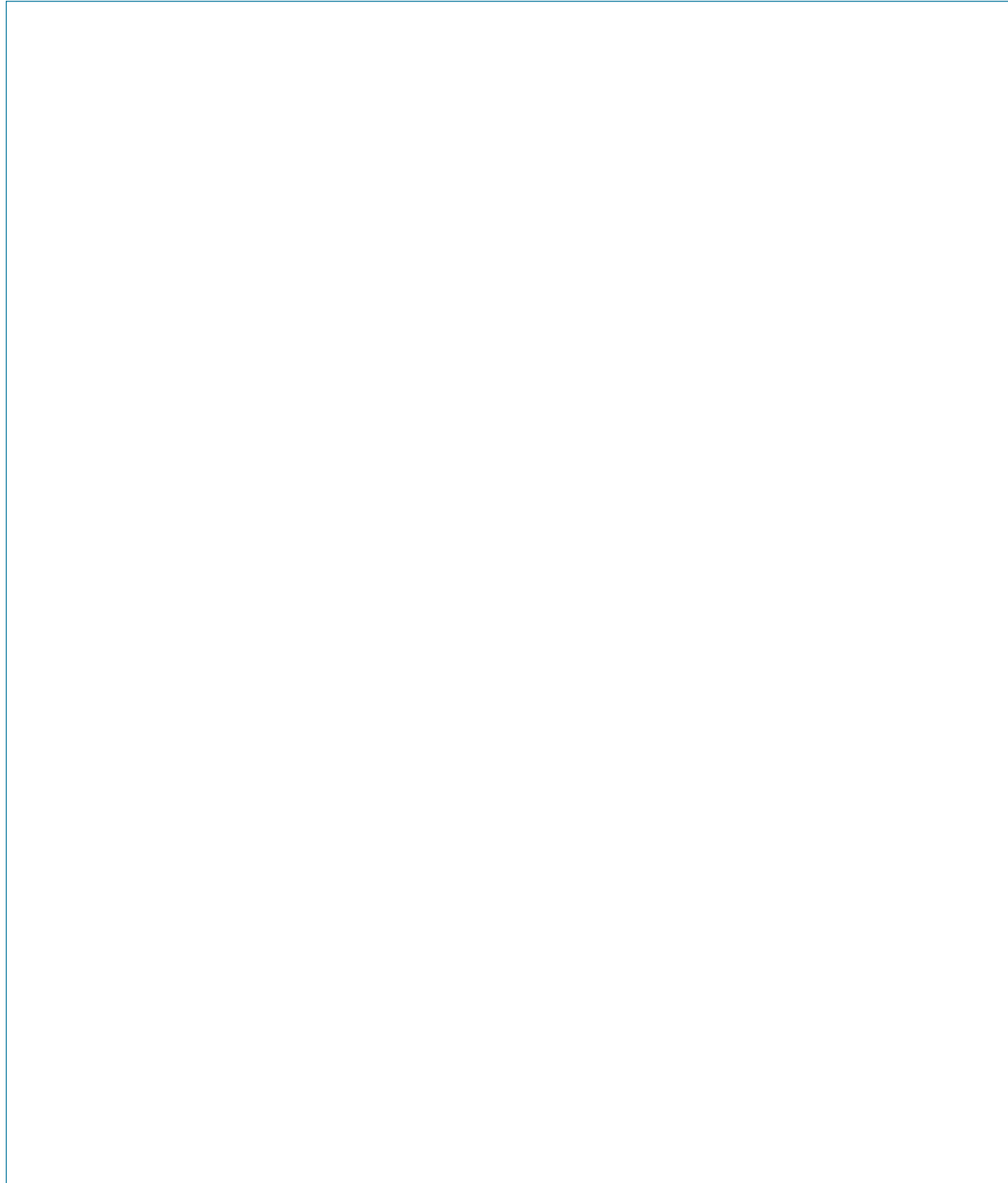
Strukturplaner

Strukturplanerne skal medvirke til at sikre en udbygning, der tager hensyn til klima, natur, bæresyg-tig transport, rekreation og bæredygtig bosætning og boliger.

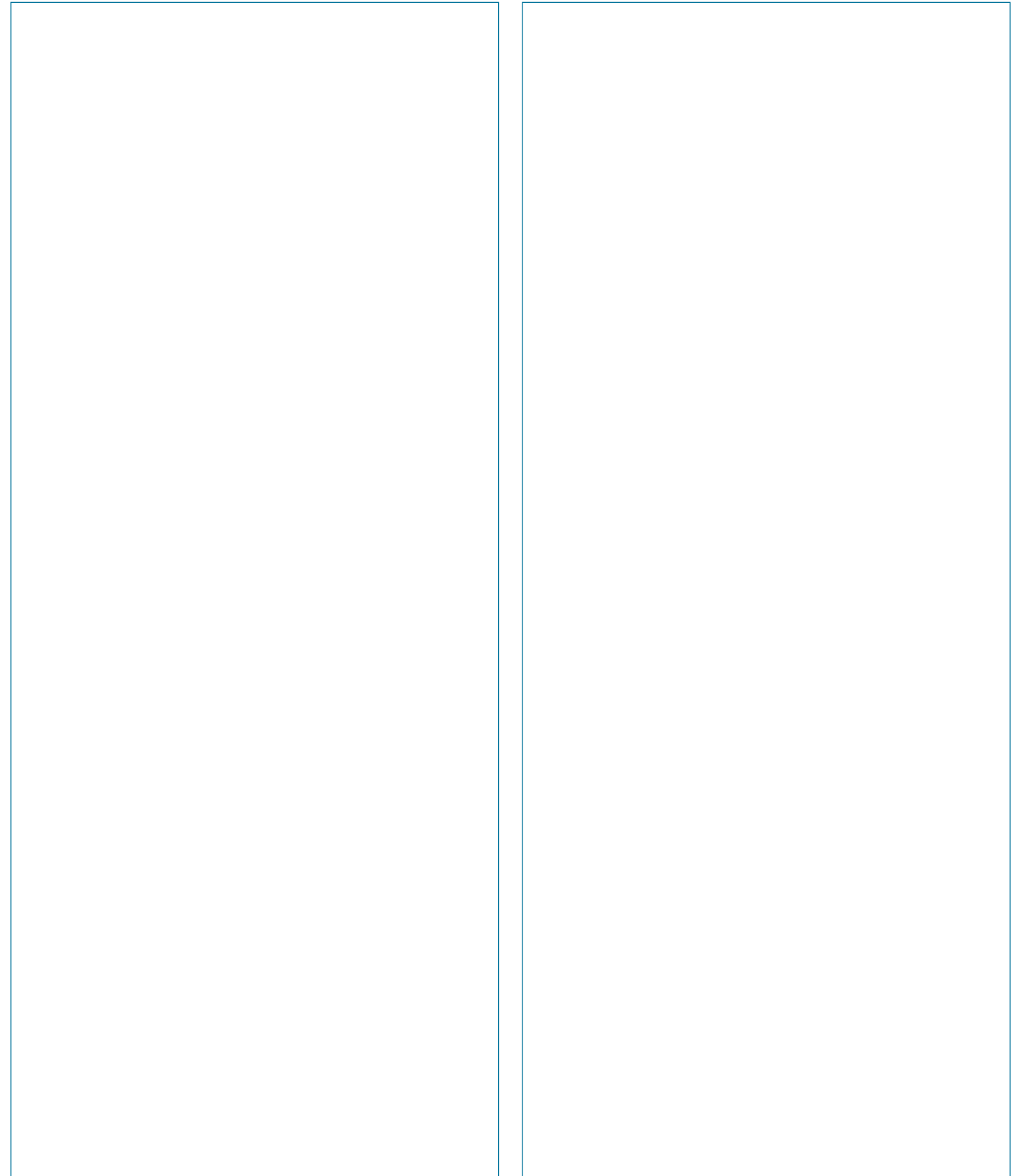
Udbygningen af Kolind Øst og Mørke Nord bør tage afsæt i en strukturplaner. Det gør sig også gældende i Ryomgård hvor det nordøstlige areal skal understøttes af en strukturplan, inden den konkrete planlægning kan gå i gang.

Hornslet Vest og udviklingsområdet ved Grobund er eksempler på igangværende strukturplanlægning.

EGNE NOTER



EGNE NOTER



AREALBAROMETER

En del af forarbejdet og beslutningsgrundlaget til Kommuneplan 2024

Baggrundsnotat