

Hej Jens

Som du ved besluttede PUK på sit møde i går, at afvente Erhvervsstyrelsens på ansøgningen om etablering af et udviklingsområde, som vurderes at være en farbar vej for imødekommelse af Grobunds projektideer.

Jeg har vedlagt dagsordenen og beslutningen til din information

Mvh

Henrik Bernberg

Udvikling af området ved Tata-Steel. Henvendelse fra foreningen Grobund

Sagsnr.: 16/10145

Sagen afgøres i: Udvalget for plan, udvikling og kultur (PUK)

Resumé

Plan og Udvikling har været i dialog med repræsentanter fra foreningen Grobund vedrørende foreningens ønske om at opbygge et bæredygtigt lokalsamfund ved Ebeltoft færgehavn, hvor man kan bo og drive egen virksomhed.

Projektet indebærer, at der skal gennemføres en ændret planlægning for dele af erhvervsområdet ved Ebeltoft Færgehavn fra erhverv til boligformål. En ændret planlægning vil bl.a. udfordre planlovens principper for byudvikling i det åbne land, byudvikling i kystnærhedszonen, byudvikling efter ”indefra-og ud”-princippet samt rummelighed til byudvikling.

Udvalget orienteres om projektet, og anmodes om at drøfte, hvorledes Syddjurs Kommune eventuelt kan muliggøre projektets videre udvikling.

Sagsfremstilling

Plan og Udvikling har siden foråret 2016 haft en række møder med repræsentanter fra foreningen Grobund. På disse møder har Grobund mundtligt fremlagt sine visioner for et nyt bæredygtigt samfund ved Ebeltoft færgehavn.

2. oktober 2017 sendte Grobund en projektbeskrivelse til kommunen, og anmoder på denne baggrund Byrådet om at tage stilling til, om kommunen ønsker at arbejde for at muliggøre projektet gennem ændret planlægning for området og salg af arealer til boligudvikling.

Projekt Grobund bygger på fire søjler:

1. Produktion i Tata-Steels bygninger
Grobunds produktionsdel vil udfolde sig i Tatas fabriksbygning.
Fabrikkens faciliteter tænkes anvendt til virksomheder, indenfor forarbejdning af fødevarer fra hav og landbrug; produktion af byggeelementer; genbrugscenter; IT- og kontorvirksomheder; kulturvirksomheder; kunsthåndværk; åbne værksteder; bryggeri; med videre
2. Landbrug og Fiskeri
Grobund ønsker at opdele landbruget i to dele: Et selvforsyningslandbrug og et produktionslandbrug til salg. Begge landbrugsdele organiseres som et andelslandbrug på forpagtet jord eller jord ejet af fonden.
Grobund ønsker at udvikle et bæredygtigt erhvervsfiskeri og eventuelt opdræt, samt forædling af fisk, skaldyr og tang

3. Kultur

Grobund ønsker, at Fabrikken også skal danne ramme om kunst- og kulturproduktion. En del af fabriksbygningen er tænkt anvendt til kulturelle events: teater, udstillinger, filmskabelse mm. Kulturfaciliteterne vil være til rådighed for interne såvel som eksterne interessenter

4. Bolig

Grobund ønsker at anvende et ca. 5 ha stor areal nord for Tata-Steel til boligområde/blandet bolig og erhverv. Det er Grobunds forventning, at der skal bygges relativt tæt, og at der kan bo 100-150 indbyggere i området.

De planmæssige forhold

Statens interesser i Kommuneplanlægningen - Ændrede planrammer fra erhverv til bolig:

Området er en del af rammeområde 1.1.E8, og er således udlagt til erhverv i miljøklasse 1-3.

Det område Grobund peger på, som ønsket boligområde, ligger indenfor det lokalplanlagte erhvervsområde, og udenfor strandbeskyttelseslinjen. Dette område udgør knap 5 ha.

Plan og Udvikling har forespurgt Erhvervsstyrelsen om, hvorledes man umiddelbart vurderer en ændret planlægning i dette område – både for så vidt angår det område som er i byzone og det øvrige Erhvervsområde. Erhvervsstyrelsen har meldt tilbage, at man umiddelbart vurderer:

- **Indefra og ud**
Det er en statslig interesse i planlægningen, at kommunerne udvikler byerne "indefra og ud", dvs. med udgangspunkt i eksisterende byer.
Selv om området er i byzone, er der ikke i dag tale om bymæssig bebyggelse. Erhvervsstyrelsen vurderer, at byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone
- **Byudvikling i det åbne land**
Det er en statslig interesse at sikre, at der fastholdes en klar grænse mellem land og by, og at egentlig byvækst sker i byzone eller i direkte tilknytning til eksisterende byer.
Et udlæg af en boligramme i ramme 1.1.E8 vurderes umiddelbart af Erhvervsstyrelsen at være byudvikling i det åbne land
- **Rummelighed til Byudvikling**

Det er en statslig interesse, at der ikke inddrages mere areal til byvækst, end det er nødvendigt for at dække det forventede behov for nye boliger i planperioden. Et nyt boligudlæg (B / BE) vil skulle være i overensstemmelse med kommunens behov for ny udlæg.

- **Kystnærhedszonen**
Den del af området, som allerede er udlagt til byzone (dvs. det område som ønskes anvendt til boligområde), falder ikke ind under reglerne for kystnærhedszonen. Det gør til gengæld det øvrige areal. Derfor vurderes det, at hvis Grobund skal forfølge den samlede vision, må man forvente at reglerne om planlægning i kystnærhedszonen træder i kraft, men det konkrete område som allerede er i byzone, ligger ikke inden for kystnærhedszonens regler.

På baggrund af ovenstående tilbagemeldinger vurderer Plan og udvikling samlet set, at projekt Grobund, for så vidt angår den del der indebærer boligudbygning, strider mod Statens interesser i kommuneplanlægningen. Hvis der på baggrund af det nugældende plangrundlag igangsættes en kommuneplanlægning, med det formål at ændre de nuværende rammer fra erhverv til boligformål (B eller BE) helt eller delvist, vurderes det ovevejende sandsynligt at Erhvervsstyrelsen vil nedlægge et veto efter planlovens § 29.

Da der i Kommuneplan 2016 generelt, og specifikt i Ebeltoft er en rummelighed til boliger, som klart overstiger det forventede behov for boliger i Ebeltoft i en 12års periode, betyder de nye regler i Planloven at der skal udtages et tilsvarende areal til boliger i forbindelse med en evt. kommuneplanlægning som ændrer rammerne for en del af området til boliger.

Plan og Udvikling vurderer at det ikke er muligt at pege på tilstrækkelige uudnyttede boliggrammer (B og BE) i Ebeltoft, der ikke enten er lokalplanlagte, eller ny-udlagte i forbindelse med Kommuneplan 2016.

Koblingen mellem Grobunds vision og tematillæg til Planstrategi 2015

Byrådet vedtog tematillæg til planstrategi på sit møde den 21. juni 2017. I tematillægget indgår ønsket om at udlægge området ved Ebeltoft færgehavn som et udviklingsområde i den kommende kommuneplan 2020.

På baggrund af tematillægget har Plan og Udvikling indsendt en ansøgning til erhvervsministeriet om at medtage udviklingsområdet i et landsplandirektiv.

Hvis området medtages som et udviklingsområde i et landsplandirektiv, har Erhvervsministeriet dermed sendt et signal om, at Staten er indstillet på at administrere på en måde så kommunen også i praksis kan ændre planlægningen og udvikle området i overensstemmelse hermed i kommende kommuneplaner. Omvendt vurderer Plan- og Udvikling, at hvis området ikke udpeges som et udviklingsområde, vil det være ganske tvivlsomt om der kan tilvejebringes det fornødne planlægningsmæssige grundlag for boligbyggeri i området, jf. ovenfor i afsnittet om Statens interesser i kommuneplanlægningen.

På baggrund af Erhvervsstyrelsens foreløbige tilkendegivelser og den betydende risiko for et veto er det Plan- og Udviklings anbefaling, at den videre proces afventer Statens landsplandirektiv.

Måtte der være et ønske om at forcere processen og ikke afvente landsplandirektivet (udviklingsområde) kan der igangsættes en kommuneplanlægning. Der vil ikke være mulighed for at påbegynde en egentlig lokalplanlægning, idet det er overvejende sandsynligt at de statslige interesser vil betyde at der kommer til at ske omfattende ændringer og justeringer i plangrundlaget som del i en forhandling med Erhvervsstyrelsen. Med andre ord – der vil være så stor usikkerhed om det overordnede plangrundlag at det ikke giver mening at bruge ressourcer og udgifter for ansøger og kommune.

Afdelingens bemærkninger i øvrigt:

Erhverv i Tata Steel

Planmæssigt er der intet umiddelbart til hinder for at anvende Tata-steel til produktion. Det kan ikke på det foreliggende vurderes, om den påtænkte produktion af fødevarer i kombination med forarbejdning af fødevarer kunsthåndværk, kultur m.v. kan forenes.

Afhængig af den faktiske virksomhed der skal drives i Tata-steels lokaler, kan det begrænse det areal, hvorpå der kan udvikles boliger yderligere.

Det er ikke muligt at vurdere miljømæssige konflikter på det foreliggende grundlag.

Vurderingen af dette skal bero på en konkret vurdering af et projekt fra Grobund.

Landbrug og Fiskeri

Det beskrevne afsnit om Landbrug og Fiskeri i Grobunds materiale er hovedsageligt på visionsplanet, og på det foreliggende er der ikke grundlag for at vurdere, om der er planlægningsmæssige konflikter.

Udbud af arealer

Tata-Steel ejes af en privat virksomhed. Dette forhold er således Kommunen uvedkommende. Hvis det besluttet at forvaltningen skal arbejde videre med at fremsætte en egentlig igangsætningssag for en ændret planlægning af hele området forudsætter dette en accept fra ejeren af Tata-Steel.

Der ligger ikke umiddelbart i grobunds oplæg en beskrivelse af hvilke arealer man påtænker anvendt til Erhverv, og hvilke til landbrug. Den mest præcise angivelse er arealet på ca. 5 ha som er påtænkt til

boliger, og at det samlede projekt skal kunne realiseres inden for det område som i dag ejes af kommunen.

Indenfor det lokalplanlagte område ønsker Grobund ændring af plangrundlaget til boliger, som forudsætning for at gå videre med projektet.

Såfremt Byrådet beslutter at forvaltningen skal forberede en sag for at ændre planlægningen og søge at muliggøre projektet afføder dette en nødvendig stillingtagen til salgsstrategien omhandlende de kommunale arealer.

Der påhviler kommunen en forpligtelse til at udbyde ejendomme offentligt, inden de sælges. Dette er dels for at sikre, at alle interesserede har mulighed for at byde, og dels for at sikre, at kommunen opnår markedsprisen.

Den umiddelbare anbefaling er, at udbuddet bør foretages når plangrundlaget er velbeskrevet, og det således er kendt, hvilke områder der kan udvikles som henholdsvis bolig, erhverv og landbrug.

På baggrund af en drøftelse af udbudsstrategien på et senere ØK møde, vil der formentlig være mulighed for, ifald der er politisk ønske herom, at indrømme Grobund en forkøbsret.

Konklusion - Mulige strategier

A. Et nyt udviklingsområde i landsplanlægningen

1. Området udpeges som udviklingsområde i et landsplandirektiv
2. På baggrund af en eventuel udpeging i landsplandirektivet igangsættes en kommuneplanlægning for området, som bl.a. ændrer rammerne for en del af området fra erhverv til boligformål. Der er tale om en væsentlig ændring i forhold til gældende kommuneplan, som forudsætter forudgående offentlig høring
3. Arealet udbydes i offentligt udbud
4. Lokalplanlægning igangsættes.

Hvis Byrådet ønsker at søge at muliggøre projekt Grobund, anbefales denne strategi, som er i overensstemmelse med tematillæg til Planstrategi 2015.

Alene af den grund, at boligdelen efter al sandsynlighed strider mod Statens interesser i kommuneplanlægningen vurderes det, at Strategi A har den største sandsynlighed for at muliggøre projektet.

B. Gennem et kommuneplantillæg

1. Der igangsættes et kommuneplantillæg med forudgående offentlig høring
2. Arealet udbydes i offentligt udbud
3. Lokalplanlægning igangsættes.

Plan og Udvikling kan ikke anbefale denne løsning

Plan og Udvikling vurderer, at en ændret planlægning som muliggør boliger med stor sandsynlighed vil medføre et veto fra Erhvervsstyrelsen efter planlovens § 29. Dette vil som minimum medføre at der skal ske en forhandling med Erhvervsstyrelsen om hvilke rammer der kan accepteres.

C. Igangsætte et kommuneplantillæg, og sideløbende udarbejdelse af lokalplan

1. Kommuneplantillæg med forudgående offentlig høring og lokalplanforslag igangsættes parallelt
2. Arealet sendes i offentligt udbud.

Plan og Udvikling fraråder denne fremgangsmåde.

Som nævnt ovenfor må man imødesee et veto fra Erhvervsstyrelsen, hvilket som minimum vil medføre en forhandling om hvilke rammer der kan accepteres. Dette vil have ganske afgørende

konsekvenser for hvordan området vil kunne udvikles, og dermed for lokalplanlægningen. Man må derfor imødesee, at såfremt Kommuneplantillæg og lokalplan sendes i offentlig høring samtidig, kan ændringerne som følge af en indsigelse have en karakter der kræver fornyet høring af et lokalplanforslag, og muligvis også af forslag til kommuneplantillæg.

Strategi C indebærer endvidere at arealet enten skal sælges forud for lokalplanlægningens igangsættelse, og dermed indebære et forbehold for planlægningens gennemførelse, eller efter lokalplanlægningens gennemførelse og dermed vil der opstå en unødigt usikkerhed om projektets gennemførlighed og fremtidige ejerforhold.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Indstilling

Direktøren indstiller punktet til drøftelse.

Beslutning i Udvalget for plan, udvikling og kultur (PUK) den 08-11-2017

Med udgangspunkt i strategispor A afventes svar fra Erhvervsstyrelsen på ansøgningen om etablering af et udviklingsområde, som vurderes at være en farbar vej for imødekommen af Grobunds projektideer.

Bilag

- | | | | |
|---|------|--|-----------|
| 1 | Åben | Projektbeskrivelse Grobund 7_9(3).pdf | 257046/17 |
| 2 | Åben | Boligudviklingsområde foreslået af Grobund.pdf | 258727/17 |