

Udviklingsproces for helhedsplan og lokalplan Grobund.

Igang sætning

Sagsnummer: 21/45713

Sagen afgøres i: Erhvervs- og planudvalget (EP)

Resumé

Grobund er en vision om et bæredygtigt lokalsamfund. Visionen for initiativet Grobund er, at beboerne lever gældfrit, affaldsfrit og primært ernærer sig ved egen lokal virksomhed. Grobund ønsker at etablere dette samfund som en off-grid bebyggelse med op til 160 bo-enheder (tinyhouses) beliggende ved Ålerne nord for Ebeltoft Færgenhavn.

For at forberede dette arbejde anmodes Erhvervs- og planudvalget om at igangsætte en proces for udarbejdelsen af en helhedsplan for Ålerne, som kan danne grundlag for fremtidige mulige lokalplaner.

Sagsfremstilling

Syddjurs Kommune udlagde i Kommuneplan 2020 et areal på knap 5 ha. (ramme 1.10.BE8) matrikel 25aq Ebeltoft Markjorde, til blandet bolig og erhverv.

Dette areal er ejet af Syddjurs Kommune og Grobund har forkøbsret ved et fremtidig salg.

Endvidere udlagde Syddjurs kommune også et udviklingsområde i Kommuneplan 2020, for at understøtte områdets fremtidige udvikling.

Grobund (fonden Gældfri) ejer allerede den gamle TATA stål Fabrik, matrikel 25bn, Ebeltoft Markjorde samt Færgegården, matrikel 26a, Ebeltoft Markjorde og 2d, Skovgårde, Ebeltoft Jorde.

For at skabe et grundlag for fremtidige mulige lokalplaner, der kan muliggøre Grobunds udvikling anbefaler Administrationen at der igangsættes en fælles dialogbaseret proces, som skal resultere i en helhedsplan for området ved Ålerne, der kommer til at inkludere Grobund.

Administrationens anbefaling til den fremadrettede proces bygger på en fælles dialog mellem kommune og Grobund i efteråret 2021.

I denne dialog har Grobund lagt vægt på, at efterspørgslen på boenheder allerede nu overstiger det antal boliger, der kan udlægges inden for kommuneplanens restrummelighed. Dialogen har således også ledt frem til, at en indledende helhedsplan er den bedste måde at sikre mulige fremtidige etaper over de kommende år.

Grobundsprojektet står på skuldrene af projekter, hvor man har søgt at skabe bæredygtige bo, og leveformer. I Syddjurs kendes f.eks. Friland ved Feldballe.

Men Grobunds vision udfordrer også gældende konventioner og regler. – For eksempel inden for plan-, miljø, og byggelovens rammer. Samtidig skal en mulig plan for Grobund være robust nok til at kunne rumme den eksperimenterende livsform og Grobunds mangfoldige ønsker til området. Dette forudsætter et tæt samarbejde imellem Grobund og Syddjurs Kommune.

Udviklingsproces – De 4 faser

Helheds- og lokalplansprocessen er inddelt i 4 faser, der hver indeholder forskellige temaer. (se bilag 1):

Fase 1: Grundlag (Temaer: Vision, Sted, Rumprogram, Teknik & Logistik)

Fase 2: Indhold (Temaer: Boenheder, Bebyggelsens sammenhæng, Ydre fremtræden)

Fase 3: Udarbejdelse og Kvalificering. Herunder udarbejdelse af muligt lokalplanforslag.

Fase 4: Politisk behandling af helhedsplan og lokalplanforslag.

Efter Fase 1 og Fase 2 vil der foreligge:

- en politisk drøftelse og/eller stillingtagen til videre proces.
- en tidlig offentlig inddragelse

Dette skal sikre at politikere og offentligheden hele vejen igennem processen er informeret om, og får mulighed for at have indflydelse på, hvad der foregår og i hvilken retning projektet bevæger sig.

I Fase 1 kvalificeres og konkretiseres ønsker og visioner for området. Samtidig analyseres stedets muligheder og begrænsninger. Der fastlægges et program, som kan danne grundlag for fordeling af arealernes fremtidige anvendelse. Samtidig fastlægges udstrækningen af helhedsplanen og der påbegyndes en afklaring af de tekniske og logistiske udfordringer, der knytter sig til projektet.

I Fase 1 skabes således fundamentet for en politisk stillingtagen til den videre proces, og det videre arbejde med en mulig lokalplan.

Som forudsætning for det videre arbejde, skal der på dette tidspunkt træffes flere afgørende valg. Blandt andet vedrørende udbud af kommunale arealer og løsning af spildevandshåndtering. (Hvilket indledningsvist blev behandlet i Udvalget for Natur, Teknik og Miljø den 30. november 2021). Derfor vil der allerede i Fase 1, være stor fokus på udarbejdelse af konkret materiale til baggrund for denne beslutning.

Som opfølgning på Fase 1, skal der træffes politisk beslutning om det videre planarbejde.

I Fase 2 er fokus på at få skabt de bedste betingelser for henholdsvis den enkelte bo/erhvervsenhed samt at skabe en overordnet strukturplan for udlægningen og etapeinddelingen af det samlede område. Endvidere kigges der i denne fase på bebyggelsens ydre fremtræden og forudsætningerne for bæredygtigt tiny-house byggeri.

I Fase 2 etableres fundamentet for lokalplanens bestemmelser.

Som opfølgning på Fase 2, skal Erhvervs- og planudvalget drøfte projektet samt tage stilling til en egentlig igangsætning af Lokalplanen.

I Fase 3 udarbejdes og kvalificeres de egentlige planer.

For at opnå en stærk synergi mellem helhedsplan og lokalplaner arbejdes der i Fase 1 og Fase 2 med området i sin helhed. I Fase 3 udarbejdes helhedsplan og lokalplan sideløbende, men som separate planer.

I Fase 4 behandles helhedsplan og lokalplanforslag politisk.

Kommunikation

Det at Grobund søger at gentænke bolig-, arbejds- og levemåder betyder at projektet har stor offentlig bevågenhed. Der er enighed mellem Grobund og Kommunen om at kommunikation og åben dialog med det øvrige samfund derfor vurderedes at være vigtig. Som en del af arbejdet vil der således jævnlig kommunikeres fælles gennem medier og arrangementer om fremskridt og udfordringer i processen.

Vurdering

Administrationen vurderer, at denne proces kan danne incitament for fremtidige processer og planlægning for alternative boformer både i og uden for Syddjurs kommune.

Administrationen vurderer at en igangsætning af en sideløbende helheds- og lokalplansproces vil skabe det nødvendige fundament for en robust og rummelig (første) lokalplan for Grobund og at processen kan sikre den fornødne fremdrift i planarbejdet og den dialog imellem Grobund og Syddjurs Kommune, der er afgørende for på kvalificeret vis at imødekomme de mange og forskelligartede udfordringer, der er forbundet med at planlægge for alternative boformer.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

Administrationens indstilling har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Indstilling

Udviklingsdirektøren indstiller til Erhvervs- og planudvalget at godkende en igangsættelse af udviklingsproces for en Helhedsplan for Ålerne og Grobund, som udgangspunkt for efterfølgende lokalplanlægning.

Beslutning i Erhvervs- og planudvalget (EP) den 12-01-2022

Godkendt.

BILAG

1 - 5154357	Åben	Bilag - Udviklingsproces diagram_Grobund.pdf	(441988/21)	(H)
2 - 5151035	Åben	Bilag - Områdekort, Grobund_1.10000.pdf	(439006/21)	(H)
3 - 5151038	Åben	Bilag - Kommuneplanrammer_1.10000.pdf	(439009/21)	(H)
4 - 5154344	Åben	Bilag - Afgrænsning_1.10000.pdf	(441975/21)	(H)
5 - 5151033	Åben	Bilag - Grobunds ansøgning.pdf	(439004/21)	(H)