Kort over planporteføljen

Kort over alle strategiske planer og lokalplaner | September 2026

Indhold

- Anbefalinger til nye ønsker eller ændringer
- Strategiske planer (S-A til S-D)
- Lokalplaner
  - A. Kort over lokalplaner, der igangsat af udvalget og under udarbejdelse
  - B. Kort over lokalplaner, der er under forberedelse til mulig igangsætning
  - C. Kort over lokalplaner, der bør prioritere efter kategorierne A og B eller planer der er sat i bero
  - D. Kort over lokalplaner/henvendelser, der afventer prioritering eller er på et meget indledende stade

Økonomiudvalget
- Oversigt over anbefalinger mm.

Nye:

- Rønde Fjernvarmeværk er prioriteret igennem anden Byrådsbehandling. Administrationen anbefaler at placeringen af et Fjernvarmeværk afklares inden udgangen af 2026 i samarbejde med Fjernvarmeværket og med en politisk beslutning i ØK.

Erhvervs- og planudvalget - Oversigt over anbefalinger

Orientering:

- Knebel midtby (C.9): Der er ikke længere ønske om detailhandel i ny lokalplan
- Lokalplan for ferieboliger for Mariesminde genfremsendes.

Nye:

- Ny lokalplan for bevaringsværdi bygning, Kirkestræde 5 eller temalokalplan. Administrationen anbefaler at prioritere den som kategori B.1.
- Rønde Fjernvarmeværk er prioriteret igennem anden Byrådsbehandling. Administrationen anbefaler at placerer den på kategori C ift. lokalplanlægning.

Ændret prioritering:

- D Boligområde i Hornslet vest efter udbud → B.3
- C Vandværk, Hornslet → B.4
- Administrationen anbefaler at D.9 Boligområde v. Skelhøje skole og D.10 EBIC og evt. Ebeltoft Skole → C
- Administrationen anbefaler at C.18 Tæt-lave boliger v. Sdr. Skovvænget, Ebeltoft → B

Rønde Fjernvarmeværk

- Administrationen anbefaler en prioritet B ift. til en fastlæggelse af placering igennem Økonomiudvalget og en prioritet C på lokalplanlisten.
- Prioriteret igennem Byråds proces for energiprojekter juni 2026.
- Forventes igangsat, når planlægningsprocessen for en af de to igangværende energianlæg er færdig.
- Administrationen er forsat i dialog med fjernvarmeværket om en placering. Placering afklares igennem Økonomiudvalget inden igangsætning af lokalplanlægningen.

Placeringshensyn:

- Højt i terrænet
- Tæt på aftagere/forbrugere
- Tæt på elforsyning/transformerstation
- I forbindelse med hovedfjernvarmeledningerne
- Med mulighed for fremtidige ændringer og udvidelser til supplerende energiformer.

Strategiske planer

Strategisk planlægning

- Planstrategi (selvstændig proces)
- Kommuneplan (selvstændig proces)
- Kommuneplantillæg med strategisk og evt. økonomisk betydning
- Strukturplaner, herunder helhedsplaner, tværgående udviklingsplaner og lignende
- Godkendelse af program for udbud af byudvikling

Planlagte strategiske planer

- S-A.1 Lokalplan for Hornslet vest
- S-A.2 Helhedsplan for Skelhøje forbindelsen
- S-B.1 Kommuneplantillæg for Industribeton A/S
- S-B.2 Helhedsplan for Rønde Nord
- S-C.1 Strukturplan Kolind øst
- S-C.2 Strukturplan Rodskov
- S-C.3 Mulig planlægning for Aarhus Lufthavn
- S-C.4 Virksomhed i Bale
- Og en række strukturplaner som vurderet hensigtsmæssige i fremtiden

Strukturplaner og rammelokalplan

- Strukturplaner, helhedsplaner, midtbyplaner og lignende er alle ikke juridiske dokumenter. Det vil sige at de fungerer udelukkende som Byrådets hensigtserklæring.
- Ofte er de i detaljering og geografisk afgrænsning en ting imellem kommuneplan og lokalplan.
- Der er ingen krav til planernes:
  - Indhold
  - Offentlig proces
  - Detaljegrad
- Rammelokalplan er et juridisk dokument på linje med en lokalplan, men planen fastlægger ikke detaljerede nok bestemmelser til at den er byggeretsgivende.

Fordele:

- De giver mulighed for at se på et større geografisk område end selve lokalplanen.
- Det er en fordel når vi ser på vandområder, trafikale sammenhænge og landskabelige sammenhænge.
- De kan også have særlig fokus på bestemte emner fx arkitekturen omkring en hovedgade.
- Strukturplaner ændrer som udgangspunkt ikke på de juridiske forhold fx ejendomsskatter og mulighederne for byggetilladelser.

S-A.1 Lokalplan for Hornslet Vest

- Principbeslutninger i NTM, EP og ØK i april og juni 2025.
- Denne lokalplan forventes samlet set at består af:
  - Rammelokalplan for hele Hornslet vest
  - Lokalplan for Hornslet vest – udbudsområdet (byggeretsgivende)
  - Lokalplan for Vandværk (byggeretsgivende)

  En rammelokalplan giver ikke en byggeret som en almindelig lokalplan. Der forventes at skulle udarbejdes en række lokalplaner



S-A.2 Helhedsplan for Skelhøje forbindelsen

- Erhvervs- og planudvalget vedtog principbeslutninger 2. oktober 2024
- Delprojekter:
  - Kvickly
  - Skelhøjeskolen
  - Superstop og Østerallé
  - Ebeltoft Skole og EBIC
  - Vandforvaltning (tværgående tema)
  - Trafikafvikling (tværgående tema)
- Der arbejdes pt. særligt med Kvicklys udvikling og udbud af Skelhøje skole.



S-B.1 Industri Beton A/S – tillæg til KP

- Med Kommuneplan 2024 er ramme 6.10.E3.e udlagt med mulighed for at etablere et større oplag
- En yderligere udvidelse nord for Kringelen var ikke med i den forudgående offentlige høring og blev vurderet for stor en ændring ved den endelig vedtagelse af Kommuneplan 2024.
- Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Administrationen anbefaler at afvente med lokalplanprocessen til kommuneplantillægget er endelig vedtaget.
- Administrationen vurderer fortsat, at der er udfordringer ved en udvidelsen, fx ift. §3-beskyttet natur, afvanding til vandløbet, landskabshensyn og jordpåfyldning.
- Udfordringerne vil delvist kunne begrænses ved at gøre området mindre, så det holder sig udenfor det udpegede §3-beskyttede natur.



Opdateret maj 2026

S-B.2 Helhedsplan for Rønde Nord

- Efter en placering af vejforløbet arbejder Administrationen på at finde ud af den egentlig afgrænsning af helhedsplanen og forventer at genfremsende sagen til en ny igangsætning.
- Lodsejerne involveres snarest muligt i processen.
- I helhedsplanen vil der særligt skulle være fokus på landskabet, vandhåndteringen og vejadgange.



Opdateret juli 2025

S-C.1 Strukturplan Kolind øst

- Kolind begynder at blive begrænset i sin vækst mod nord, syd og vest. Derfor vurderer Administrationen, at udviklingen af gl. Kolind skal undersøges igennem en strukturplan.
- En strukturplan kan arbejde med bevaring af gl. Kolinds udtryk og kultur samtidig med at skabe en byomdannelse og udvikling.
- Området har i dag en blandet anvendelse.





S-C.2 Strukturplan Rodskov

- Nærhed til Århus gør at der er god potentiale for tilflytning. En strukturplan vil sikre at der skabes en sammenhængende by.
- Ønske til trafikforanstaltninger.





Opdateret juli 2025

S-C.3 Aarhus Lufthavn

Der er løbende dialog med lufthavnen



Opdateret juli 2026 - – prioriteret som C siden marts 2025

S-C.4 Virksomhed i Bale (landsbyafgrænsning i Bale)

- Ønsket om at udvide som ikke er imødekommet med forslag til Kommuneplan 2024, grundet statslig interesse.
- Der er givet en række landzonetilladelser som dækker det nuværende behov.
- Der arbejdes på at vurdere hvad der kan gives tilladelse til igennem en landzonetilladelse. Herunder om landsbyen Bale skal udpeges i kommuneplanen med en landsbyafgrænsning.



Opdateret juli 2026 – prioriteret som C siden marts 2025

S-D

1. Strukturplan for sammenhænge til det centrale Ugelbølle
2. Strukturplan for arealerne mellem de to byer Tåstrup og Feldballe
3. Strukturplan for Mørke N og Ø – måske samlet – måske som to

- Stammer fra den politiske behandling af rammer til Kommuneplan 2024 den 20 marts 2024
- Byråd 20. marts pkt. 533



Lokalplaner

Administrative overvejelser ift. prioritering

Administrativ anbefaling til prioritering af projekter sker efter det beskrevne i dagsorden. Derudover er der følgende overvejelser:

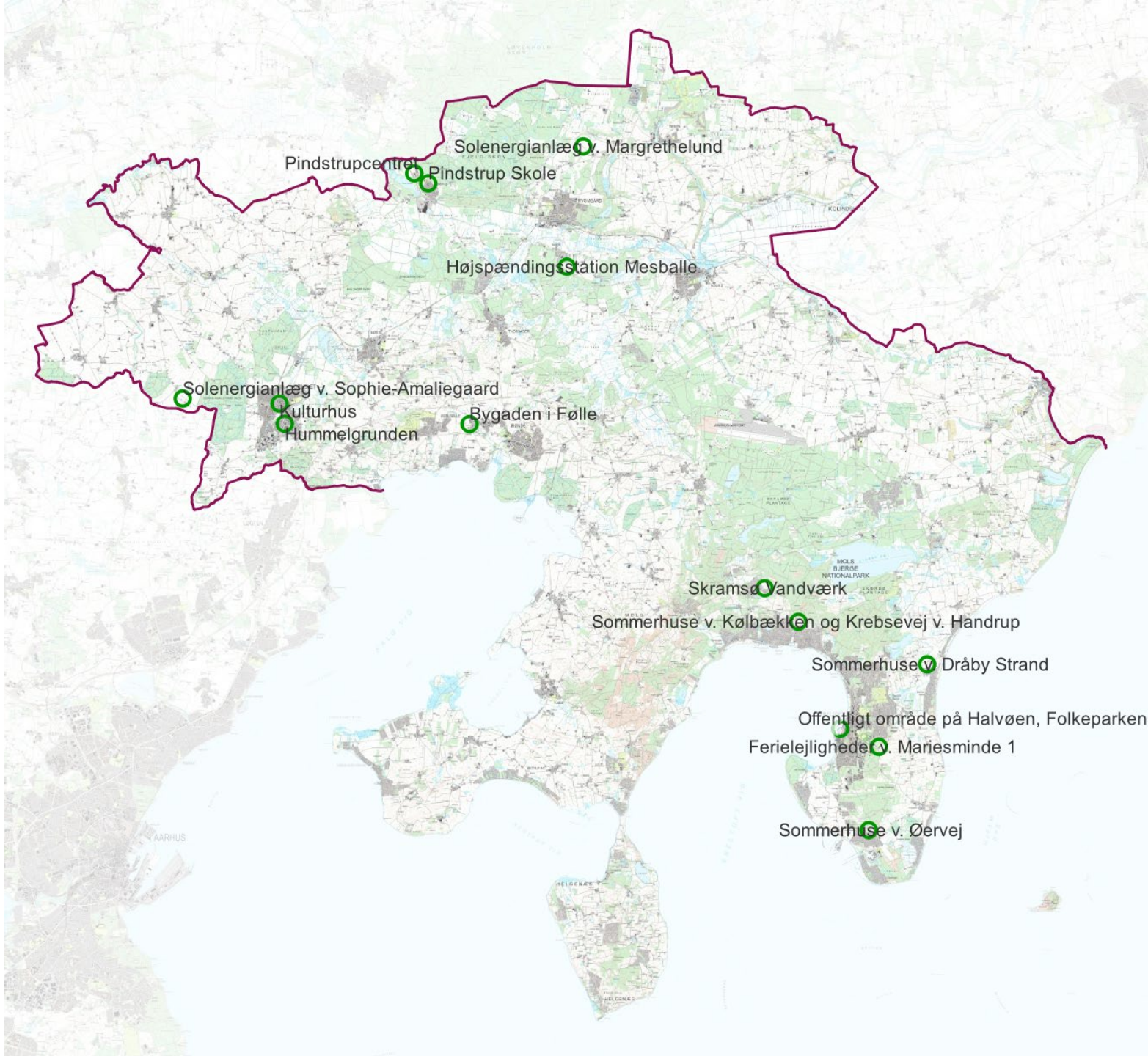
- I overensstemmelse med kommuneplanens rammer?
- I overensstemmelse med kommuneplanens byskitser?
- Projekter der genanvender bygninger og derfor har en udløbsdato. Projektet anses umiddelbart som mere bæredygtigt end traditionelt byudvikling.
- Fortætning fremfor bar mark, men dette afhænger også af det vurderede behov i byen.
- Der skal maksimalt være igangsat to energiprojekter på samme tid.
- Der skal maksimalt være igangsat to strukturplaner (rammelokalplan, helhedsplaner og lign.) på samme tid.

Beskrevet i dagsorden:

- Krav efter planloven, for eksempel ved nedlæggelse af § 14-forbud
- Lokalplaner, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, og hvor der ikke allerede findes en lokalplan, der muliggør realisering af kommuneplanens bestemmelser.
- Lokalplaner for kritisk infrastruktur, der ved igangsættelsestidspunktet har en deadline inden for nærmeste fremtid.
- Lokalplaner, som kræver et kommuneplantillæg, men hvor Administrationen vurderer, at der er stort behov for den nye anvendelse. Her benyttes arealbarometeret (kendt fra kommune-planprocessen) som værktøj til at vurdere behovet.
- Planer for områder, som i dag allerede er lokalplanlagt eller ønsker, som bør indgå i en samlet vurdering ved næste revision af kommuneplanen.
- (Arealbarometer)

A.

Oversigtskort over planer der igangsat af Erhvervs- og planudvalget og under udarbejdelse



A.1 Folkeparken, Ebeltoft

- Kører i både et anlægs- og planlægningsspor på samme tid.
- Meget kort tidsperspektiv.
- Seneste dagsorden er:
  - Punkt 661 fra EP juni 2025 - Fastlæggelse af sikringskote for Klimarobust Kystkultur og orientering om realiseringen af Folkeparken på Halvøen.



A.2 Pindstrup skole

- Byrådet har i budgettet prioriteret en væsentlig udvidelse af Pindstrup skole.
- Afgrænsningen er ikke helt afklaret.
- Administrationen undersøger, om det giver mening at medtage ophævelsen af lokalplan nr. 098 for storparceller i Pindstrup, da denne ligger tæt på skolen. Dette er efter lodsejerens ønske. Ønsket ligger prioriteret som D.2.



A.3 Skramsø vandværk v. Handrup

- Planlægningen er igangsat igen, da der nu er fundet mulighed for at etablere nogle nye kildepladser.
- Der planlægges for 3 bygninger til det nye vandværk. Foreløbig er der dog kun behov for en bygning ift. de kildepladser som der kan etableres på nuværende tidspunkt.





A.4 Højspændingsstation Mesballe

- Grundet ny viden er lokalplanen fra marts 2024 forældet.
- Energinet må kun planlægge for det de kan forudse.
- Mesballe højspændingsstation er essentielt for forsyningssikkerheden på Djursland.
- Stationen er ved at være udtjent og transformerne er etableret før krav om opsamlingskar for olien. Fraværet af opsamlingskar og mulighed for havari, udgør en potentiel miljømæssig risiko i tilfælde af olieudslip.
- Mesballe rummer ingen mulighed for tilslutning af VE-anlæg (vindmøller, solceller mv.).
- Eksisterende viden fra tidligere planlægning vil delvist kunne genanvendes.

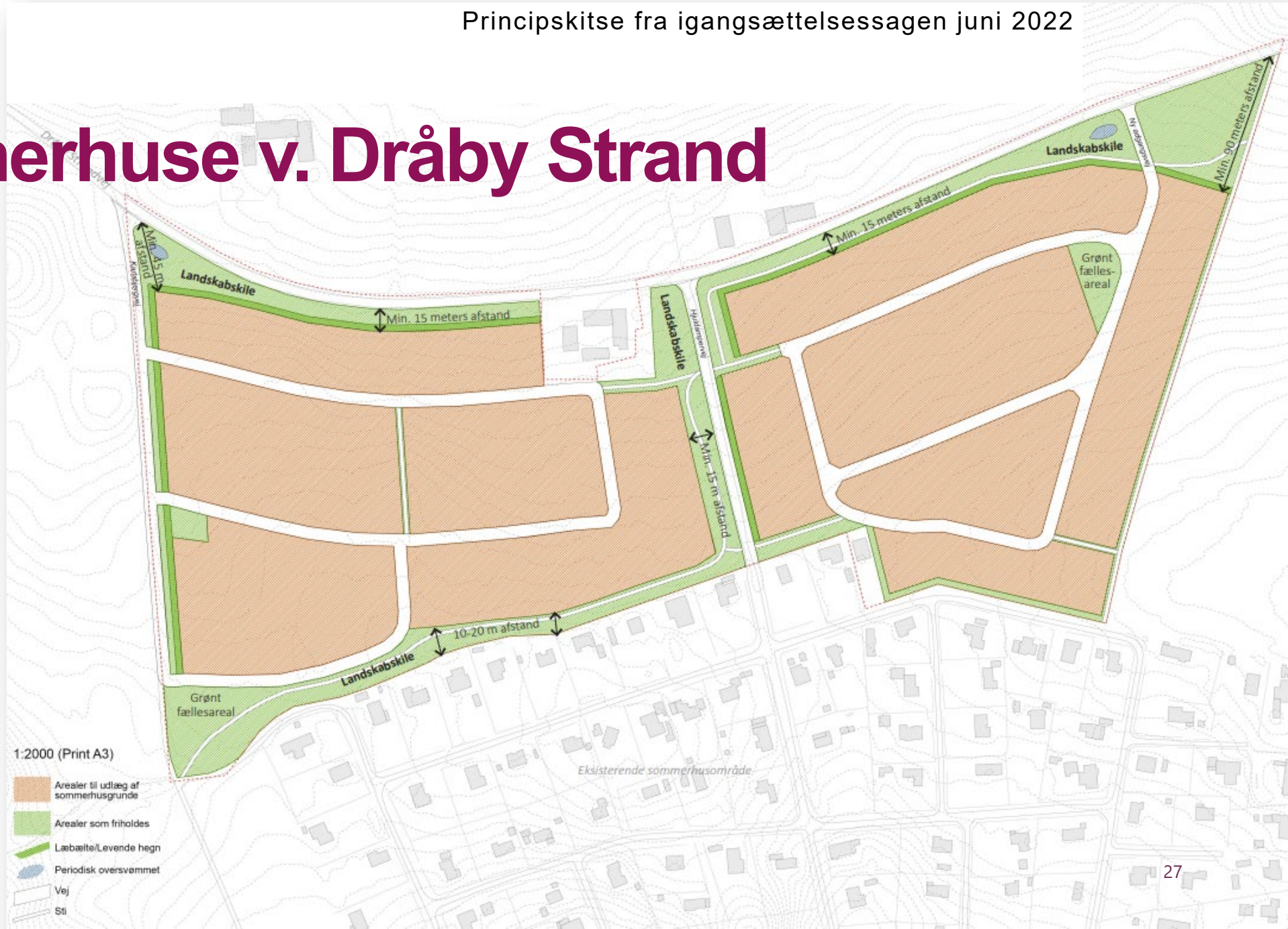


Orange er den nuværende lokalplangrænse.
Blå er den ønskede lokalplanafgrænsning.

A.5 Sommerhuse v. Dråby Strand

Der har været en del udfordringer med hvordan spildevandet skal håndteres. Det skyldes dels højtstående grundvand og at de arbejder med sokkelgrunde.

Igangsat juni 2022.



A.6 Kulturhus, Hornslet

Diamanten

Igangsat 15. januar 2025





A.7 Sommerhuse v. Øervej, Ebeltoft

- Forslag er vedtaget af Byrådet marts 2026.
- Den er i offentlig høring i perioden fra d. 22. april til 17. juni 2026.
- Der afholdes borgermøde 11. maj.



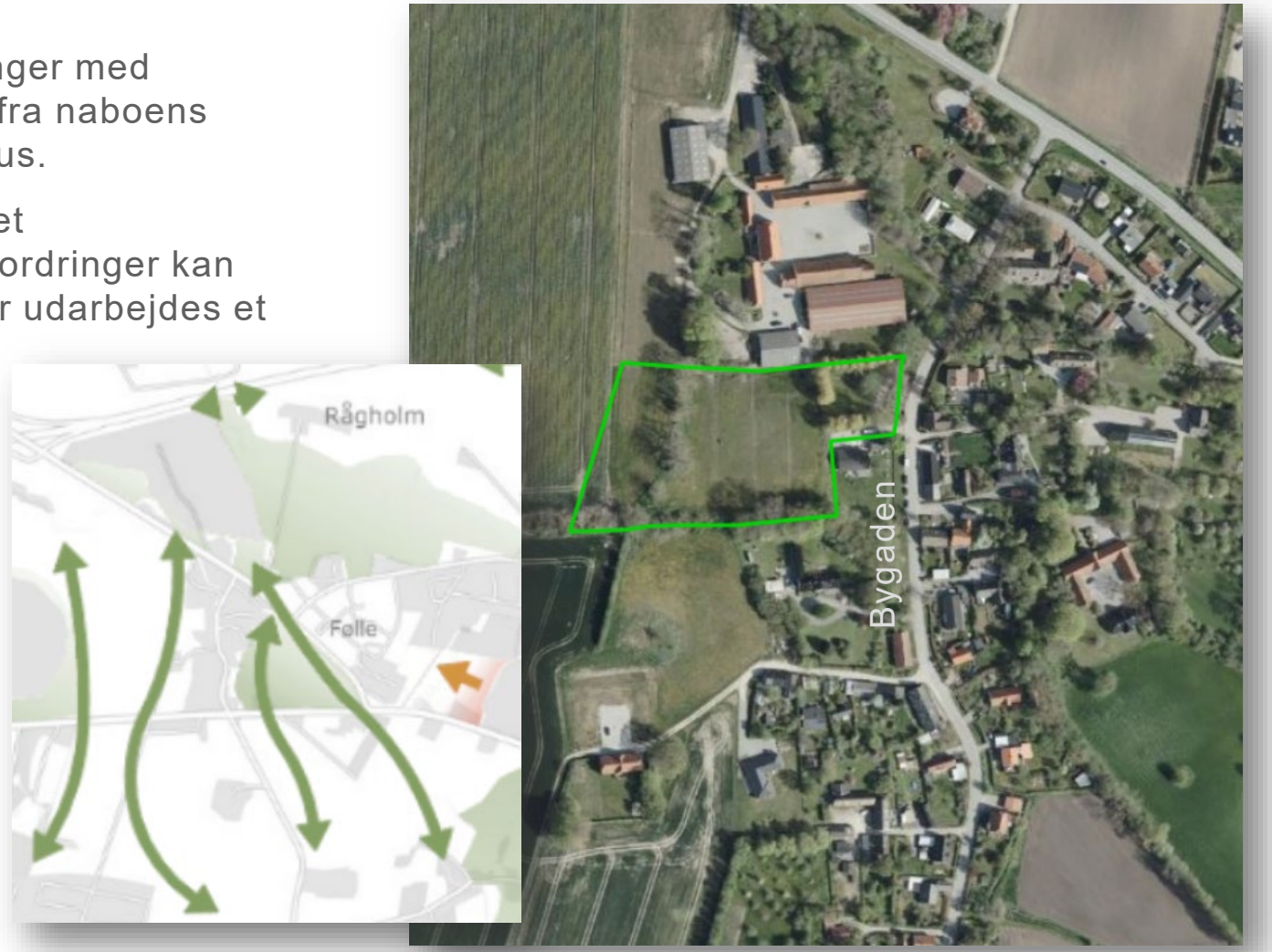
A.8 Boliger v. Løgtenvej, Hornslet (Hummelgrunden)

- Administrationen afventer lodsejers tilbagemelding ift. om de vil arbejde videre med et projekt med vejadgang til Eskerodvej.
- Området kan anvendes efter deres eksisterende anvendelse.



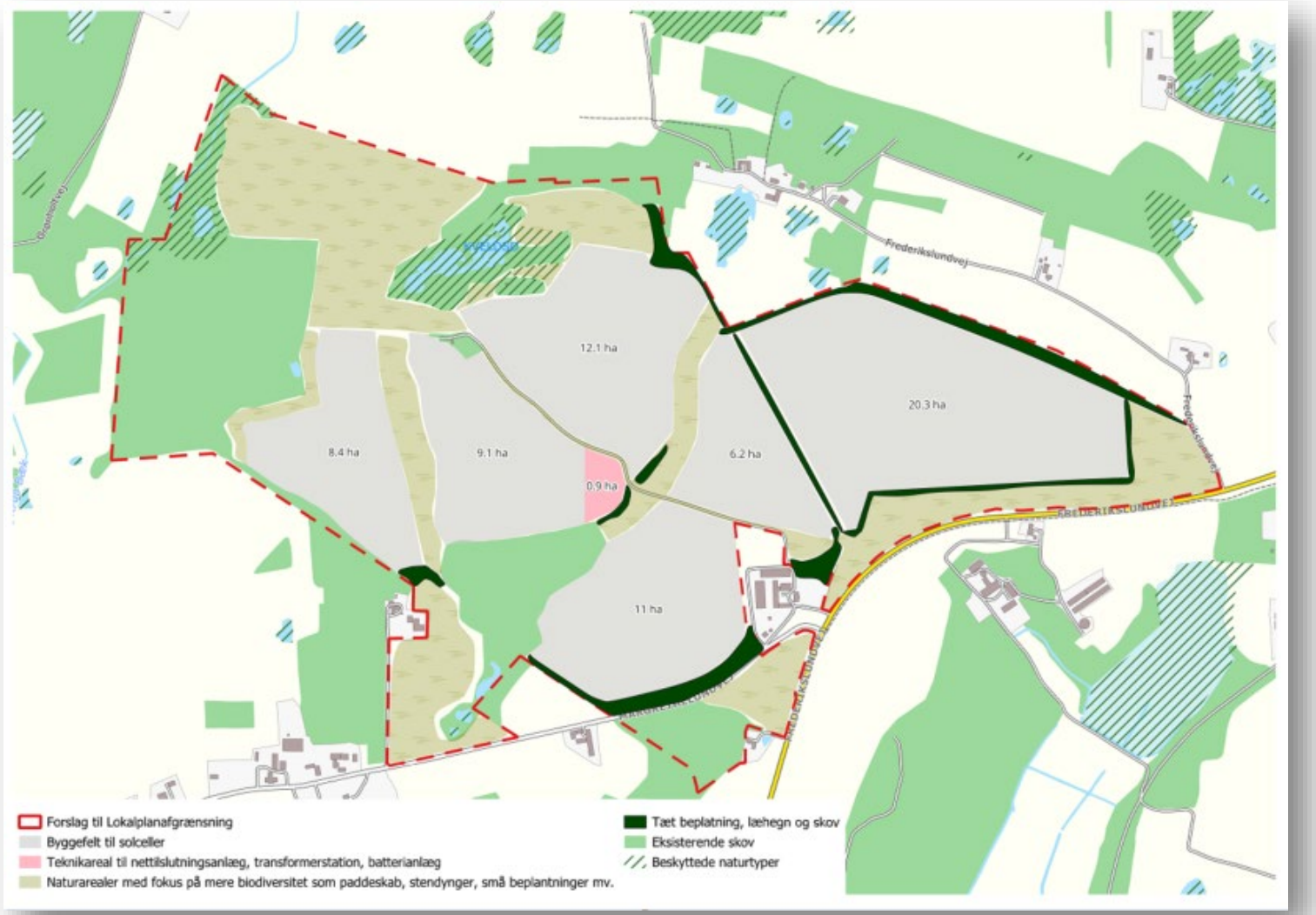
A.9 Tæt-lave boliger Bygaden 21A, Følle

- Der har været en del udfordringer med vandhåndtering, geneafstand fra naboens erhvervshestehold og flagermus.
- Pt. arbejdes der med et udvidet lokalplanområde, så disse udfordringer kan imødekommes. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.



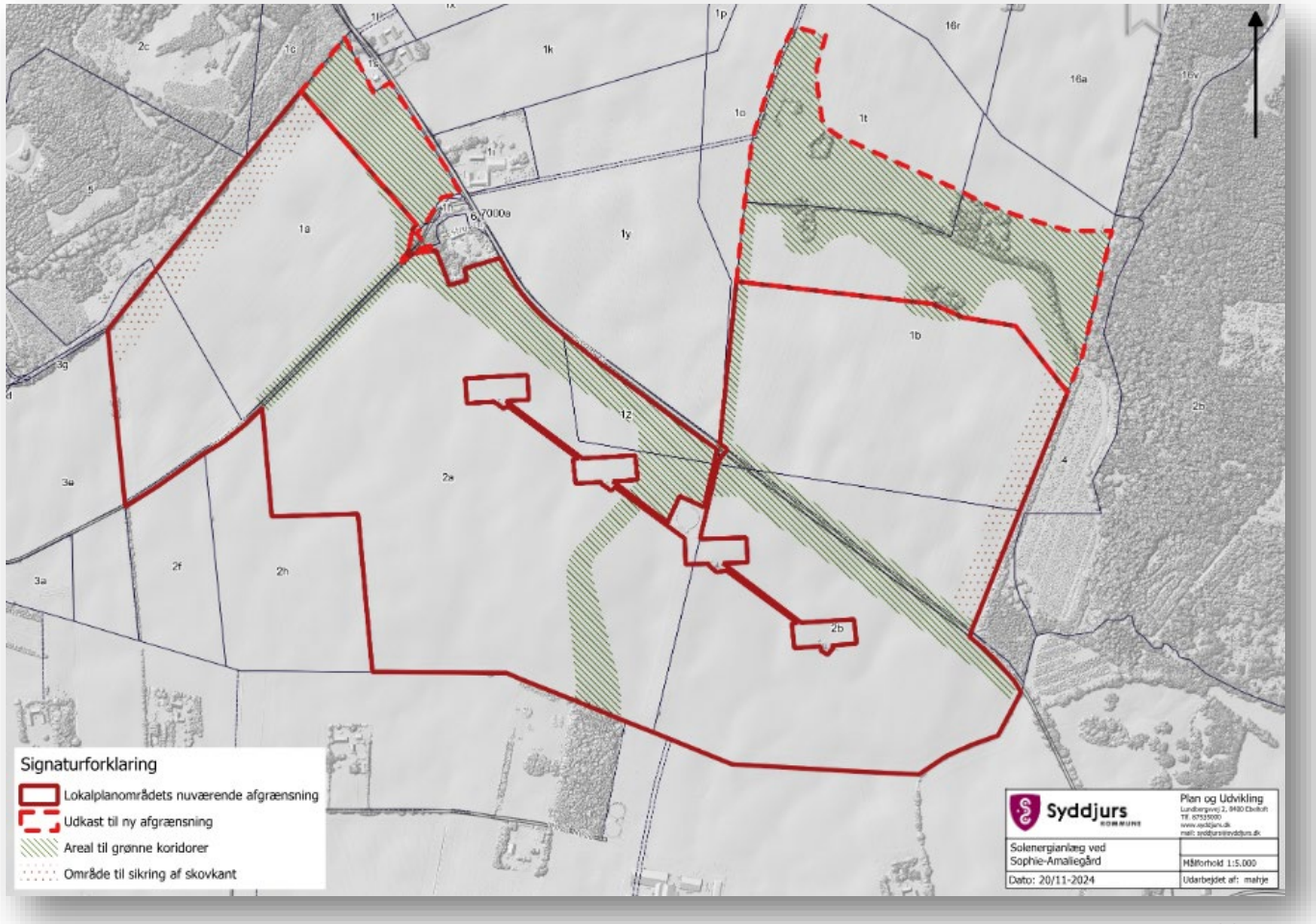
A.10 Solcellepark, Margrethelund

- Delvis beslutning i Erhvervs- og planudvalget 4. december 2024 og en orientering 4. juni 2025.
- Der arbejdes pt. særligt med prioritering og sikring af fremtidige naturområder.



A.11 Solcellepark, Sophie-Amaliegård

- Delvis beslutning i Erhvervs- og planudvalget 4. december 2024
- Der arbejdes pt. særligt med prioritering og sikring af fremtidige naturområder og placeringen af de grønne kiler og evt. volde.



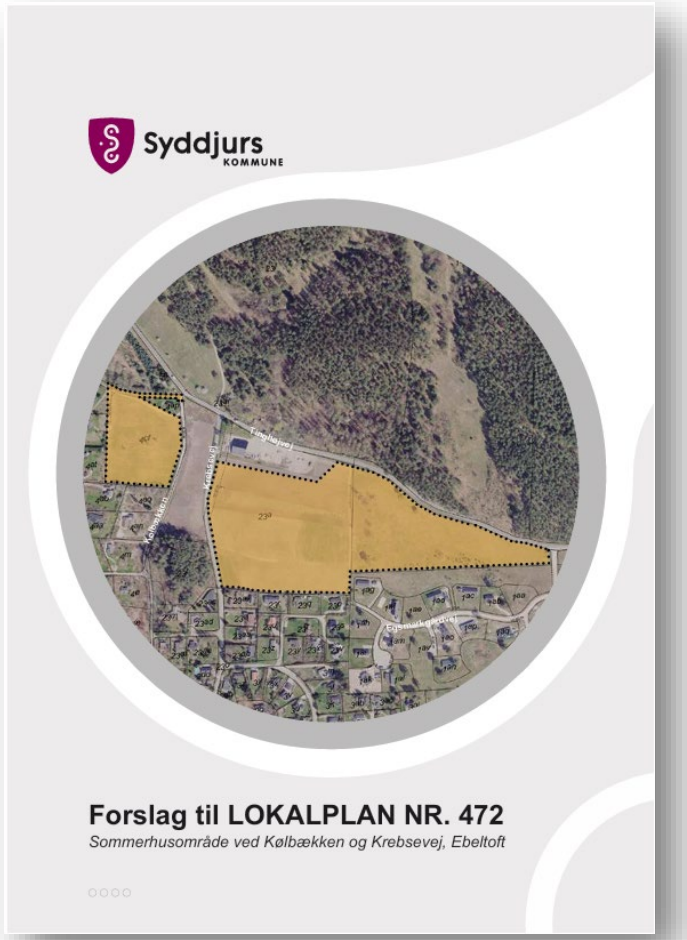
A.12 Pindstrup centeret

- Kræver kommuneplantillæg fra offentlig formål til boliger.
- Er delvist igangsat juni 2024 og igangsat i juni 2026.
- Der er en generel lokal opbakning til projektet, det ses blandt andet ved den seneste landzonetilladelse.
- Der afholdes nabomøder med beboere på Plantagevej.



A.13 Sommerhuse v. Kølbækken og Krebsevej, Egsmark Strand (Handrup)

- Byrådet vedtog forslag til lokalplan i marts 2026
- Planforslaget er i offentlig høring i perioden 8. april til 3. juni 2026
- Der er afholdt borgermøde 15. april.



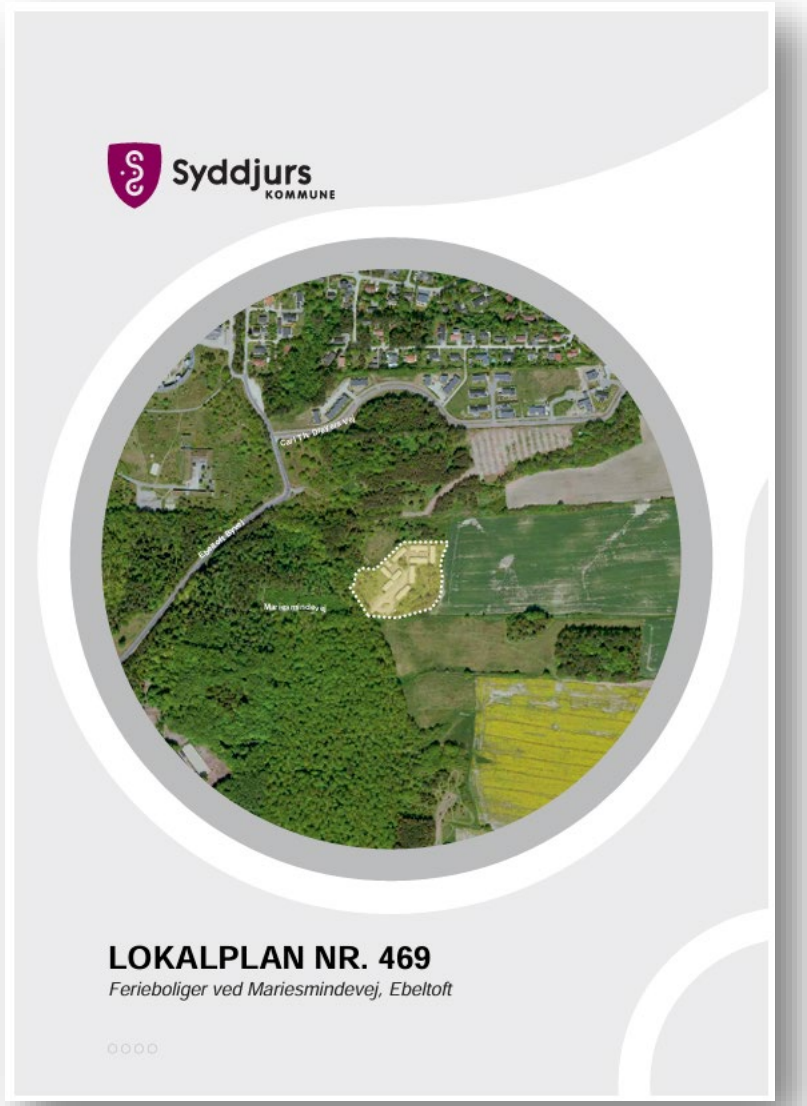
A.14 Ferielejligheder v. Mariesminde 1, Ebeltoft

Bestemmelserne i lokalplan 469 vedtaget marts 2026 har ikke været tilstrækkelige til at fastholde intensionen med lokalplanen.

Intensionen var at planlægge for ca. 25 ferieboliger i de eksisterende bygningsenheder.

Administrationen har derfor igangsat processen for vedtagelse af en ny lokalplan, hvor bestemmelserne lever op til intensionen med lokalplan 469.

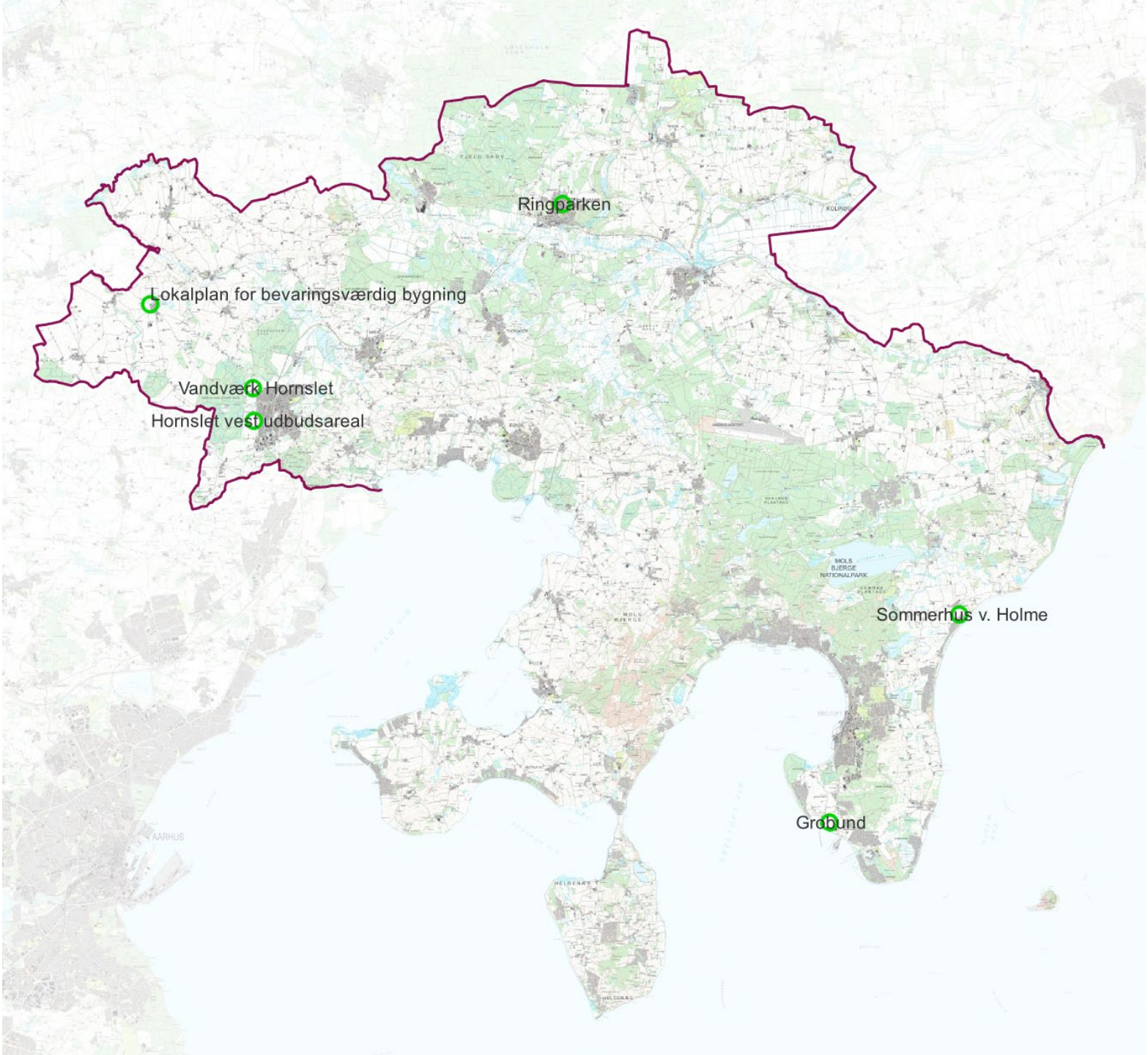
Administrationen ligger op til en kort proces med 2 ugers offentlig høring og ingen borgermøde.



Opdateret juli 2026

B.

Oversigtskort over planer der er under forberedelse til mulig igangsætning



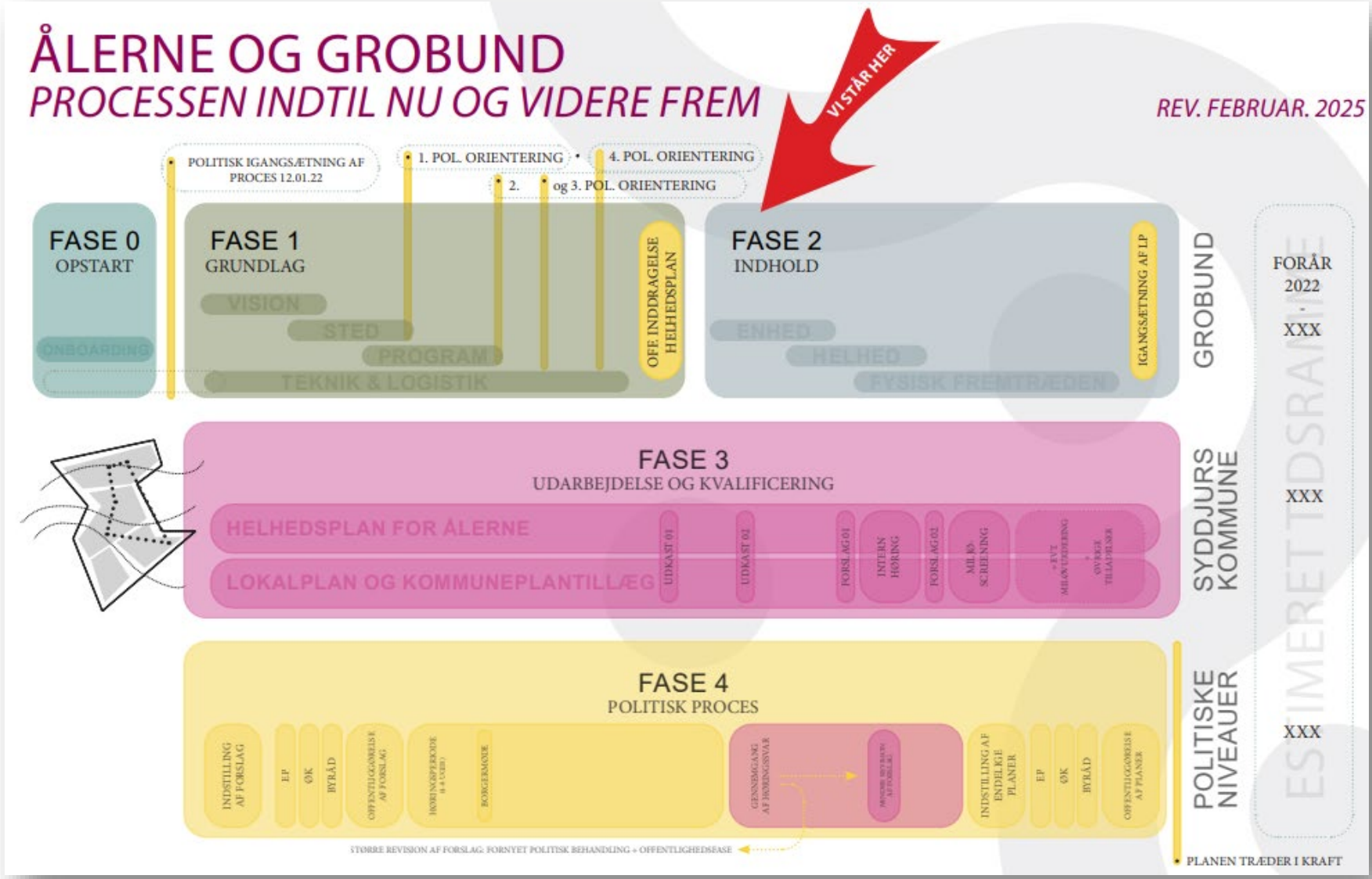
B.1 Lokalplan for bevaringsværdig bygning

- Der er nedlagt et § 14 forbud ift. nedrivning af en bevaringsværdig bygning – Kirkestræde 5, Søby.
- Et forbud er kun gældende et år og der skal derfor vedtages et lokalplanforslag senest i maj 2027 som kan sikre mod nedrivning.
- Lokalplanen prioriteres til kategori B.
- Administrationen overvejer to mulige veje:
  - Lokalplan for det markeret område på kortet.
  - Lokalplan for alle bevaringsværdige bygninger i distriktet Ådalen.
- Administrationen vender tilbage med en igangsættelsessag med anbefaling til retning.



B.2 Grobund, Ebeltoft

- Lokalplanen skal planlægges så den følger principperne i Helhedsplanen for Ålerne.
- Der arbejdes på nuværende tidspunkt særligt med vand- og spildevandshåndtering.
- Lokalplanlægningen afventer afklaring omkring spildevandsforhold.

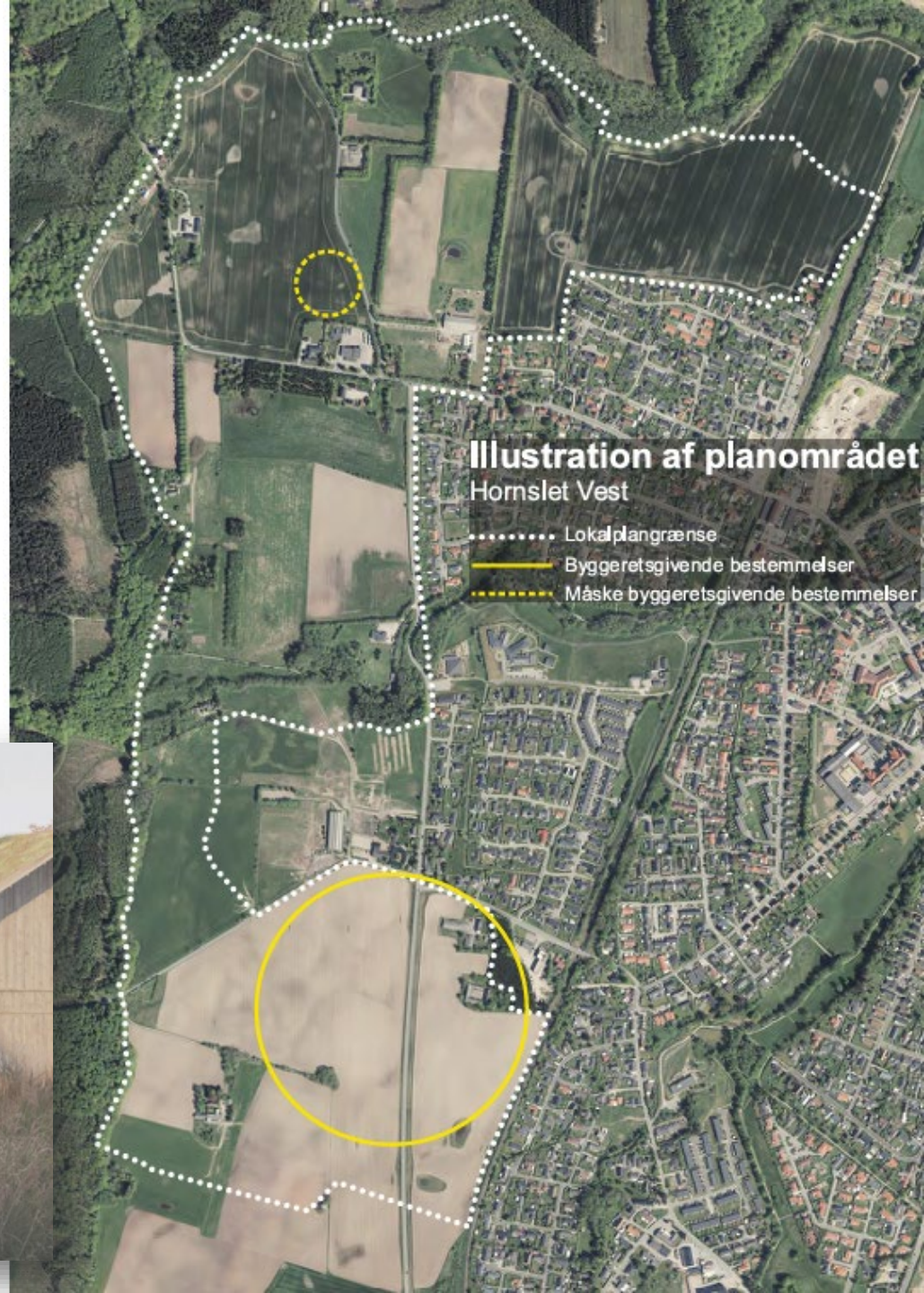


Opdateret juni 2026

D → B.3 Lokalplan som følge af udbuddet for Hornslet vest

- Flyttes fra prioritet D til B som følge af processen omkring rammelokalplanen og afslutning af udbuddet.





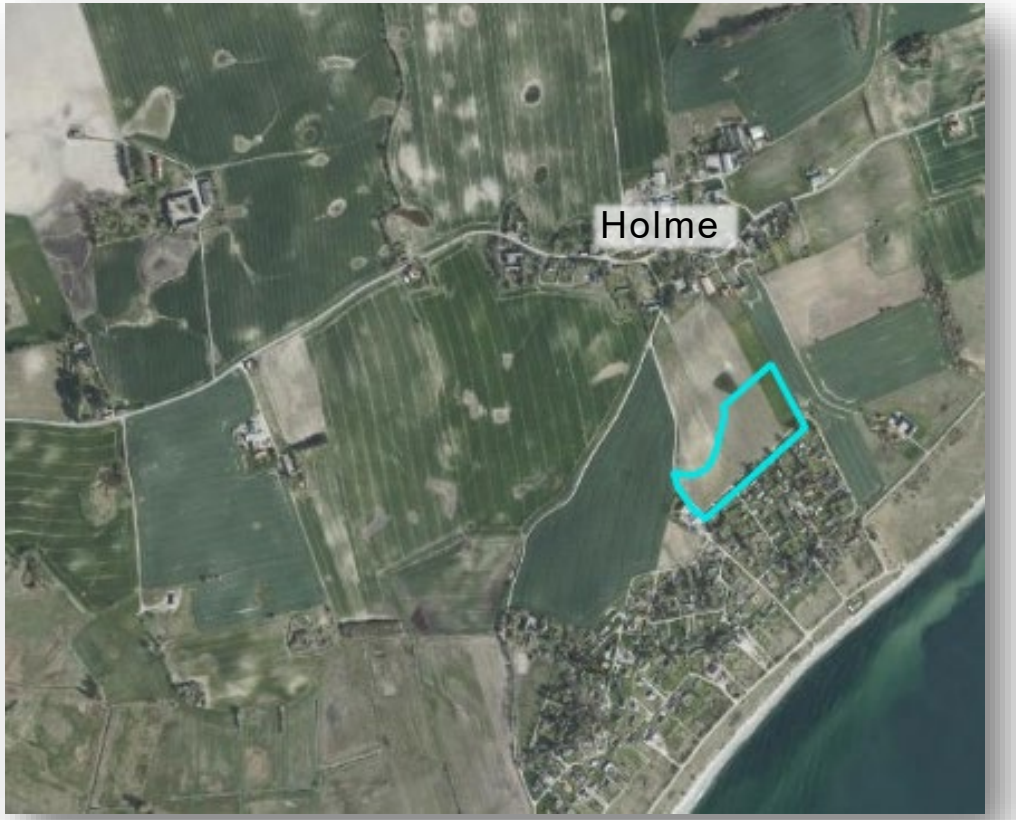
C → B.4 Vandværk Hornslet

- Flyttes fra prioritet C til B som følge af processen omkring rammelokalplanen.
- Rønde og Hornslet vandværk er slået sammen til Kaløvig Vand.
- Der er behov for udvidelse grundet øget byudvikling.
- Der arbejdes sideløbende på miljøvurdering af projektet omkring nye boringer.



B.5 Sommerhuse, Holme

- Sommerhusområde er en del af landsplandirektivet med solnedgangsklausul. Det betyder at der skal være vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan inden 23. september 2027.
- Administrationen er i dialog med ejerne.



B.6-7 Ringparken – byggeretsgivende og ramme lokalplan

- Byrådet har i budgettet prioriteret arbejdet med en lokalplan for plejeboliger ved Ringparken.
- Administrationen anbefaler, at der arbejdes med et større areal, da:
  - Der forventes at være pladsmangel til p-pladser, vandhåndtering og potentielt udearealer.
  - Der forventes på sigt at ske en udvidelse af børnehaven.
  - Der er potentialer for at skabe gode synergier imellem de offentlige funktioner i området.
- En lokalplan kan indeholde delområder som er byggeretsgivende og delområder som er rammesættende.
- De rammesættende delområder vil kræve en ny lokalplan, men fordelen er at man får set på de samlede potentiale i området.



Opdateret december 2025

C.

Oversigtskort over planer der bør prioriteres efter kategorierne A og B eller planer, der er sat i bero.



C.1 Tæt-lave boliger v. Sdr. Skovvænget, Ebeltoft

- Ny ramme i Kommuneplan 2024
- Renoverings- og omdannelsesprojekt, hvor de gamle købmandsbygninger søges bevaret og benyttet til fælleshuse.
- Administrationen vurderer umiddelbart projektet som et bæredygtig projekt til gavn for byen.
- Udvikler er tre lokale som vurderede at der var behov for projektet efter kommunen fik lavet en Bolig- og behovsanalyse i 2022.

Arealbarometer:
- Der er efterspørgsel efter boliger i Ebeltoft, og forventet fremtidig efterspørgsel efter flere seniorer/ældreegnede boliger.
- Opførelse af flere helårsboliger vil i høj grad være med til at stimulere byen og omkringliggende byer.
- Ligger godt ifht. kollektiv transport.
- Potentielt genanvendelse af bygning.

○○○○

Opdateret juli 2026 – prioriteret som C siden september 2025



C.2 Temalokalplan for helårsbeboelse

- Politisk opmærksomhed på, at helårsboliger ikke skal benyttes som ferie eller sommerhuse.
- Dette fremgår af Erhvervs- og planudvalgets beslutning Erhvervs- og planudvalget 7. maj 2025 pkt. 640
- En lokalplan kan sikre at nye boliger og eksisterende helårsboliger fastholdes som helårsboliger i fremtiden.
- Det forventes at kræve de samme ressourcer for udarbejdelse af denne temalokalplan som for en gennemsnitlig lokalplan.



Opdateret juli 2026 – prioriteret som C siden maj 2025

C.3 Ny lokalplan v. Kvickly, Ebeltoft

- Den nordlige del af lokalplanen er en vigtig del af Skelhøjeforbindelsen
- Der bliver arbejdet med placering af en vaskehal, ekstra butiksarealer og overgangene over Østeralle og på tværs af området.



Opdateret juli 2026 – prioriteret som C siden marts 2023

C.4 Boliger v. Ladegårdsparken, Århusvej 8, Rønde



- Ønske om boligudbygning
- Lyseblå markering er i overensstemmelse med kommuneplan 2024 (prioritet C)
- Mørkeblå er markeret i Byskitsen for Rønde (i Kommuneplan 24) som en byudviklingsretning (prioritet D)
- Matriklen omfatter ligeledes et området nordfor som ligger indenfor lokalplan 66.
- Der ligger en helhedsplan fra Rønde Kommune
- Byrådet har tidligere prioriteret området mellem Smouenvej og Skrejrupvej.



○○○○

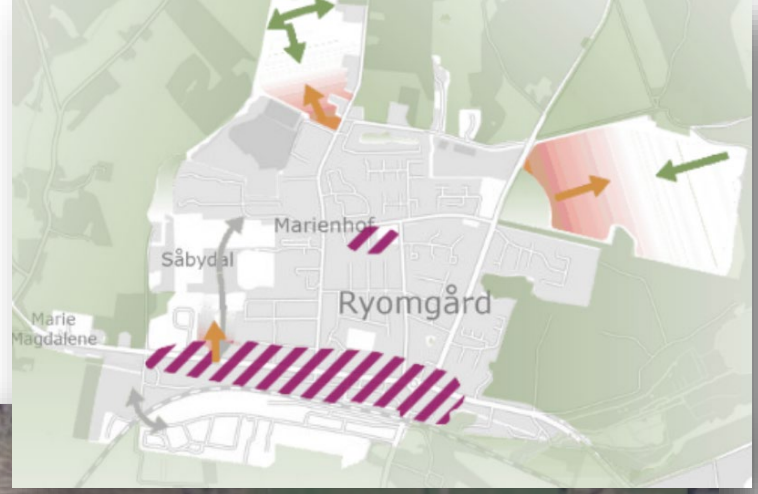
Opdateret juli 2026 – prioriteret som C fra før maj 2022

C.5 Vestergade 100, Ryomgård

- Ny ramme i Kommuneplan 2024 til blandet boligtyper.
- Opstået ønske til at udvide området med ejendommen mod vest. Dette kræver et tillæg til kommuneplanen.

I arealbarometeret står bl.a.:

- Der er rimelige efterspørgsel på boliger i området.
- Området er stationsnært og betjenes af regional busruter med høj frekvens. Der er gode muligheder for transport mellem mødesteder, der er gode cykelstiforbindelser.
- Der er foretaget en vurdering af kapaciteten på dagtilbud og skoler baseret på rummelighed og befolkningsprognosen frem til 2031. Der er tilstrækkelig kapacitet i Ryomgård skoledistrikt på både dagtilbuds- og skoleområdet i årene indtil 2031, men yderligere udlæg af arealer i Ryomgård skoledistrikt må forventes at skabe behov for flere investeringer i institutionskapacitet.
- Mulig konflikt med strømningsveje og bilag IV-art (flagermus).





○○○○

Opdateret juli 2025 – Prioriteret som C siden december 2024

C.6 Boliger v. Hovgårdvej i Rodskov

- Ny ramme i Kommuneplan 2024.
- Ønske om boliger.
- Administrationen har anbefalet at der udarbejdes en strukturplan for hele Rodskov før der igangsættes nye lokalplaner i byen.
- Arealønske 44 i Kommuneplan 2024-processen. Området var også udpeget som ramme i kommuneplan 2020.



Opdateret juli 2026– prioriteret som C siden september 2025

C.7 Boliger v. Krajbjergvej 25, Krajbjerg

- Ny ramme i Kommuneplan 2024
- Ønske til boliger, tæt-lave, dobbelthuse og åbenlav som skal tilpasses landsbyens miljø.
- Administrationen vurderer, at der er lokal opbakning til projektet.
- En del af de eksisterende bygninger er fjernet og gården anvendes ikke længere til landbrug.



Arealbarometer:

- Der er lav efterspørgsel efter boliger, herunder kommunale byggegrunde i området. Omfanget af boliger vurderes for højt ift. en evt. efterspørgsel.
- Krajbjerg har ikke mødesteder med stor udstrækning. Ligger dog få km på Hornslet med mange mødesteder.
- Eksisterende dyrehold skal nedlukkes for at det er muligt at gennemføre lokalplanlægning.

○○○○

Opdateret juli 2026– prioriteret som C siden september 2025

C. 8 Boliger v. Trælgård Mørke





- Ny ramme i Kommuneplan 2024
- Ejet af Syddjurs Kommune.
- Ønske om at der er boliggrunde tilgængelig i Mørke.
- Anbefales at der gennemføres en strukturplan inden arealet udvikles – alternativ at dele af arealerne mod øst medtages i en kommende lokalplan.
- Som høringssvar til Kommuneplan 2024 er der indsendt projekt på ejendommen øst for matriklen.

Arealbarometer
- Der er stor efterspørgsel på kommunale byggegrunde i området.
- Mørke har flere mødesteder med rimelig udstrækning. Opførelse af flere boliger i Mørke vil være med til at styrke både byen og omkringliggende lokalsamfund.
- Området er stationsnært og betjenes af regional busruter med høj frekvens.
- Areal en del af byskitsen som blå-grøn forbindelse, heraf vandlidende.

○○○○

Opdateret juli 2026 – prioriteret som C siden september 2025

C.9 Boliger v. Bygaden, Knebel

- Ejet af Syddjurs Kommune
- Området er omfattet af en eksisterende lokalplan 371 – Sundhedshus og boligområde ved Ålshøjvej. Dele af planen er forældet.
- Distriktsrådet ønsker sig nye mindre boliger til seniorboliger
- Syddjurs Kommune oplever ikke umiddelbare den store efterspørgsel ved salg af nye boliger. Der er boliger til salg i Vrinners.
- De er dialog med almen boligselskab ift. placering af mindre boliger i området.

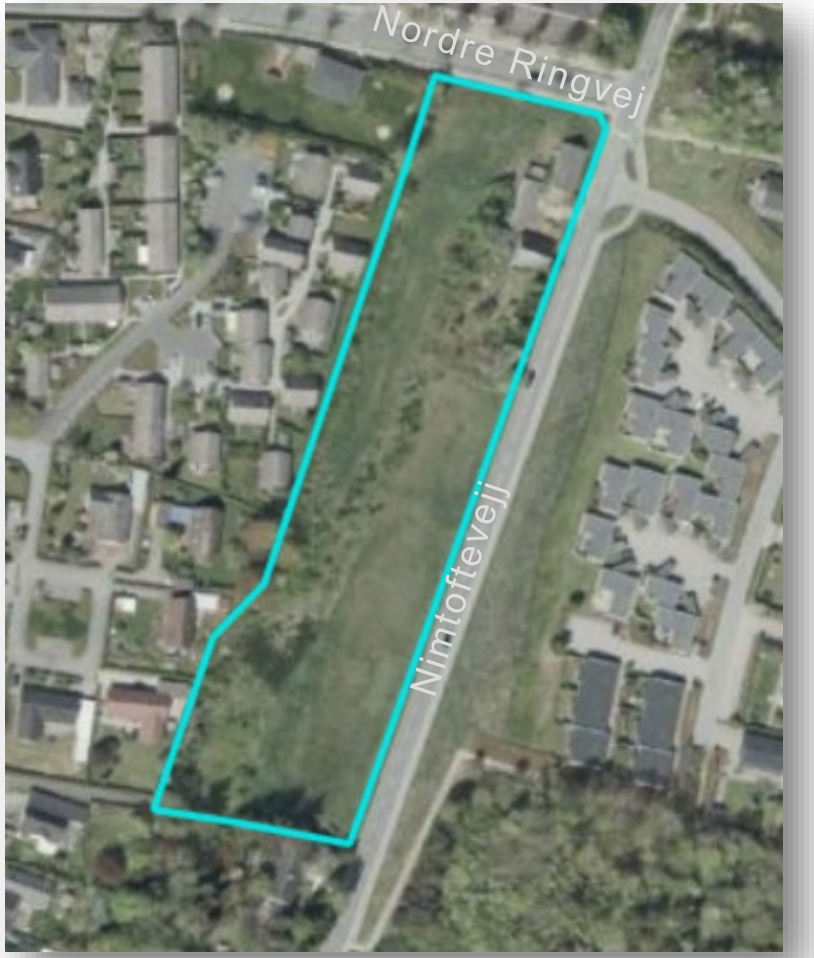


○○○○

Opdateret juli 2026 – prioriteret som C fra før maj 2022

C.10 Boliger v. Nimtoftevej, Ryomgård

Ny ramme i Kommuneplan 2024 til boliger.



Arealbarometer

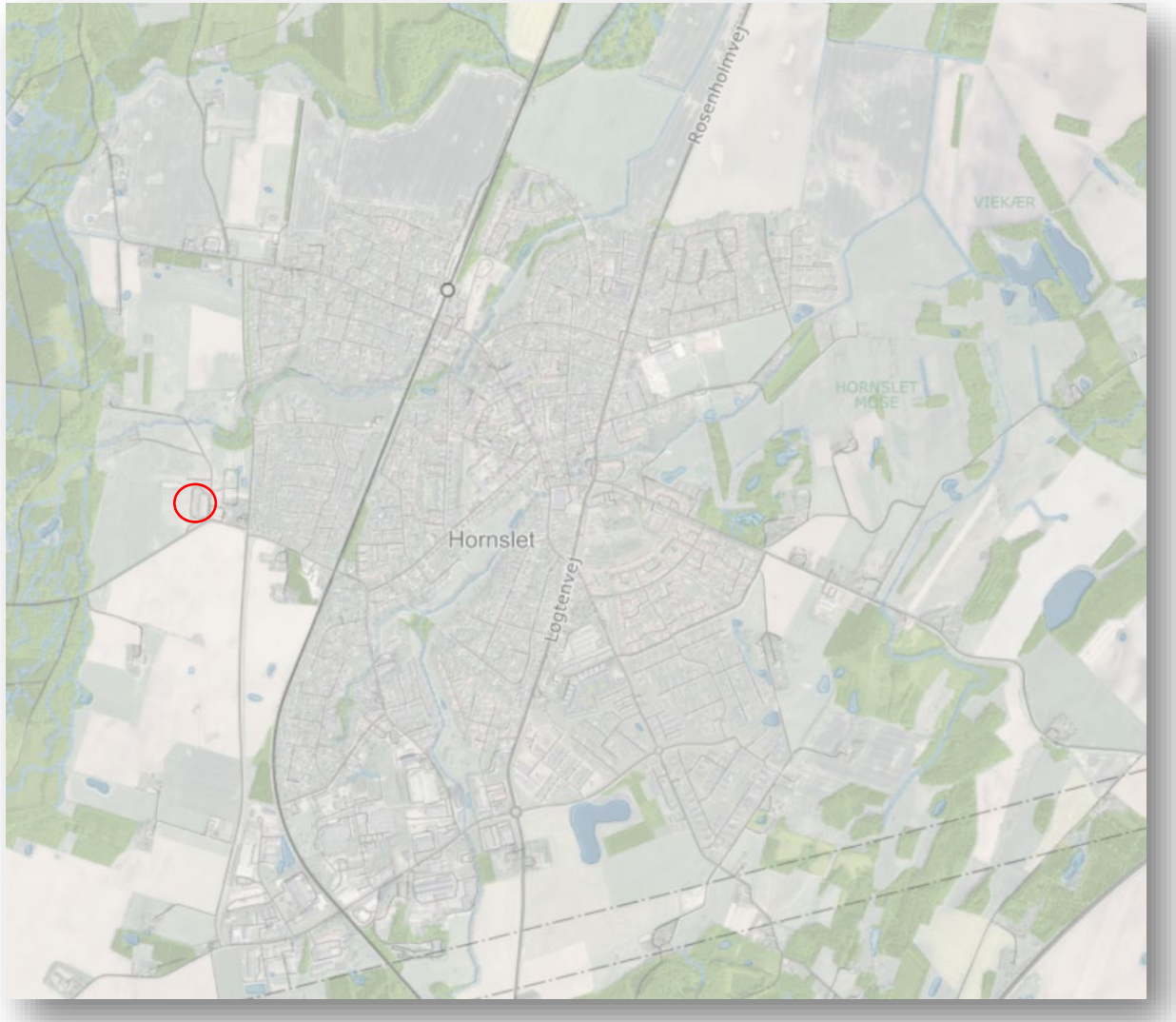
- Der er rimelige efterspørgsel på boliger i området.
- Ryomgård har flere mødesteder med stor udstrækning ; dagligvarebutikker, 2 skoler, service mm. Opførelse af flere boliger i Ryomgård vil støtte op om de lokale mødesteder og styrke byen og omkringliggende lokalsamfund.
- Området er stationsnært og betjenes af regional busruter med høj frekvens. Der er gode muligheder for transport mellem mødesteder, der er gode cykelstiforbindelser.
- Konflikt med grundvandsinteresser og overfladevand (strømningsvej og skybrudsvolumen) på arealet. Større terrænspring og svær adgang til arealet, da det skal varetages fra Nimtoftevej.

○○○○

Opdateret juli 2026 – prioriteret C siden februar 2023

C.11 Nyt ridecenter, Hornslet

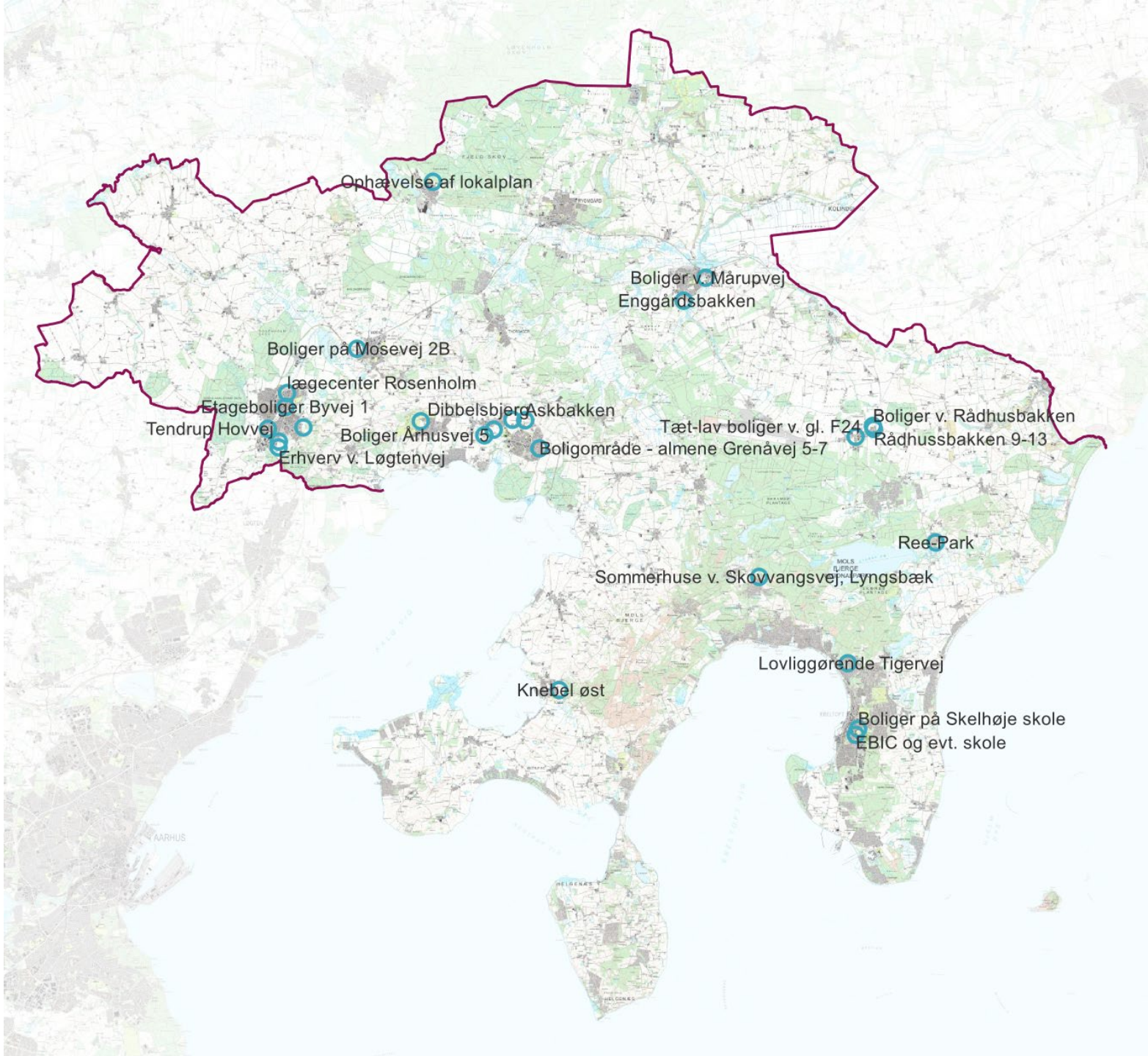
- Ridecenteret og Administrationen arbejder sammen om at finde en ny placering.
- Søgning efter en ny placering bliver støttet af Erhvervs- og plan-puljen.
- En ny placering kræver ikke nødvendigvis en ny lokalplan.



Opdateret juli 2026 – prioriteret som C siden marts 2025

D.

Oversigtskort over lokalplaner/ henvendelser der afventer prioritering eller er på et meget indledende stade



Opdateret XXXXX 2025

D.1 Sommerhusområde v. Skovvangsvej

- Anbefales tidligst prioriteret når sommerhuslokalplanerne med solnedgangsklausul er endelig vedtaget og hvis ejer er interesseret.
- Sommerhusområde v. Skovvangsvej er ikke en del af landsplandirektivet fra 2019, hvor der er en solnedgangsklausul.
- Området har været udlagt i kommuneplanen tilbage i Ebeltoft Kommunes tid.





D.2 Ophævelse af lokalplan for storparceller i Pindstrup

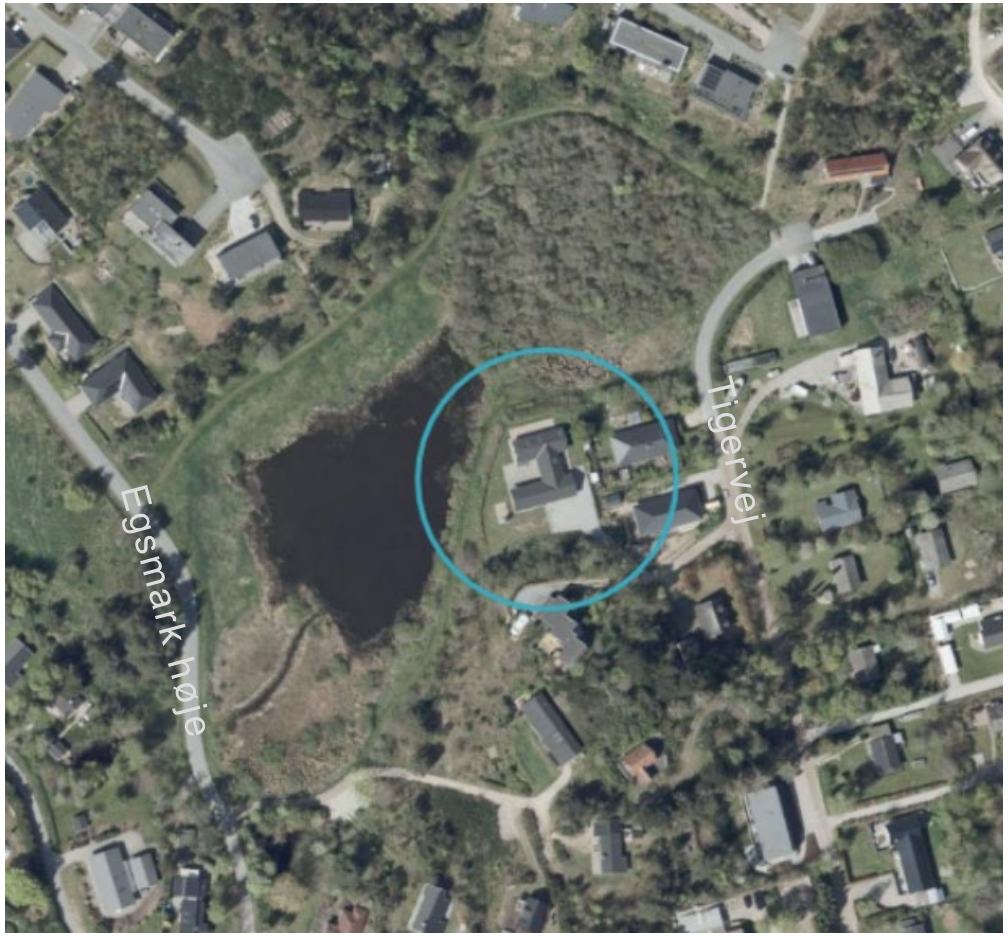
- Ejer ønsker en ophævelse af lokalplanen. Rammen udgik af kommuneplanen ved vedtagelse af Kommuneplan 2024
- Forventer at lave ophævelsen i samme proces som der udarbejdes en ny lokalplan for Pindstrup Skole. Fordelen er at planerne ligger tæt på hinanden og det er et relativt lille ekstra ressourceforbrug at medtage ophævelsen i processen.



Opdateret juli 2025

D.3 Lovliggørende lokalplan for Tigervej 15, Ebeltoft

- Syddjurs Kommune har forpligtiget sig til at udarbejde en lokalplan som flytter på grænsen af delområderne i lokalplan 269, sådan at Tigervej 15 er lovlig.
- Dette sker efter en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet, som underkendte en dispensation givet af Syddjurs Kommune.



D.4 Boliger v. Asylvej, (Afrunding af Vendehøj), Hornslet

- Ønske om tæt-lav boligbyggeri og behov for regnvandshåndtering pot. fra et større opland
- Der er udlagt ramme 2.1.B52 og 2.1.R18 med KP24

Arealbarometer
- Der er stor efterspørgsel efter boliger i Hornslet.
- Hornslet har flere mødesteder og arbejdspladser med stor udstrækning. Opførelse af flere boliger i Hornslet vil være med til at styrke byen og omkringliggende lokalsamfund.
- Ligger godt ifht. kollektiv transport og cykelforbindelser
- Der er to store skybrudsvolumener indenfor arealet á 7.970 m³ og 3.058 m³, som skal bibeholdes ved fremtidige forhold. Der er generelt udfordring med vand i (Vendehøj) området, som måske kan imødekommes med planlægning for området.





Opdateret september 2025

D.5 Boliger v. Tendrup Hovvej, Hornslet

- Boliger v. Tendrup Hovvej, Hornslet har været på listen i flere år efter at en endelig lokalplan ikke blev vedtaget af Byrådet.
- Der blev fremlagt en endelig lokalplan til politisk godkendelse i 2019. Tilbagesendt af Byrådet.
- Dialog i en periode uden at det lykkes at lave en tilpasning af projektet.
- Sagen har siden været sat i bero.
- Administrationen har været i dialog med ejeren i maj 2025. Ejer ønsker fortsat en ny lokalplan for området.



D.6 Boliger v. Ladegårdsparken, Århusvej 8, Rønde



- Ønske om boligudbygning.
- Lyseblå markering er i overensstemmelse med kommuneplan 2024 (prioritet C).
- Mørkeblå er markeret i Byskitsen for Rønde (i KP24) som en byudviklingsretning (prioritet D).
- Matriklen omfatter ligeledes et området nordfor som ligger indenfor lokalplan 66.
- Der ligger en helhedsplan fra Rønde Kommune.
- Byrådet har tidligere prioriteret området mellem Smouenvej og Skrejrupvej.



Opdateret juli 2025

D.7 Udvidelse af Rosenholm lægecenter - evt. ny placering

- Programlederen for Hornslet i Udvikling er opmærksom på behovet og potentielle muligheder og er løbende i dialog med lægecenteret
- Lægecenteret forventer at have behov for at udvide efterhånden om Hornslet udbygges.
- Lægecenteret har købt en naboejendom. Grundet eksisterende Lokalplan nr. 29 og kommuneplanramme kræver en udvidelse en ny lokalplan og et tillæg til kommuneplanen.
- Administrationen undersøger om der er eksisterende bygninger eller arealer tættere på bymidte, da et lægecenter sandsynligvis vi understøtte bylivet.



D.8 Lokalplaner efter udarbejdelse af rammelokalplan for Hornslet vest

- Der er udviklere som ønsker at igangsætte lokalplaner for flere af de resterende lokalplaner. Disse anbefales prioriteret efter indefra og ud princippet.
- Administrationen vurderer at hele området samlet set vil resultere i en 4-6 nye lokalplaner.



D.9 Området v. den gamle Skelhøje Skole, Ebeltoft

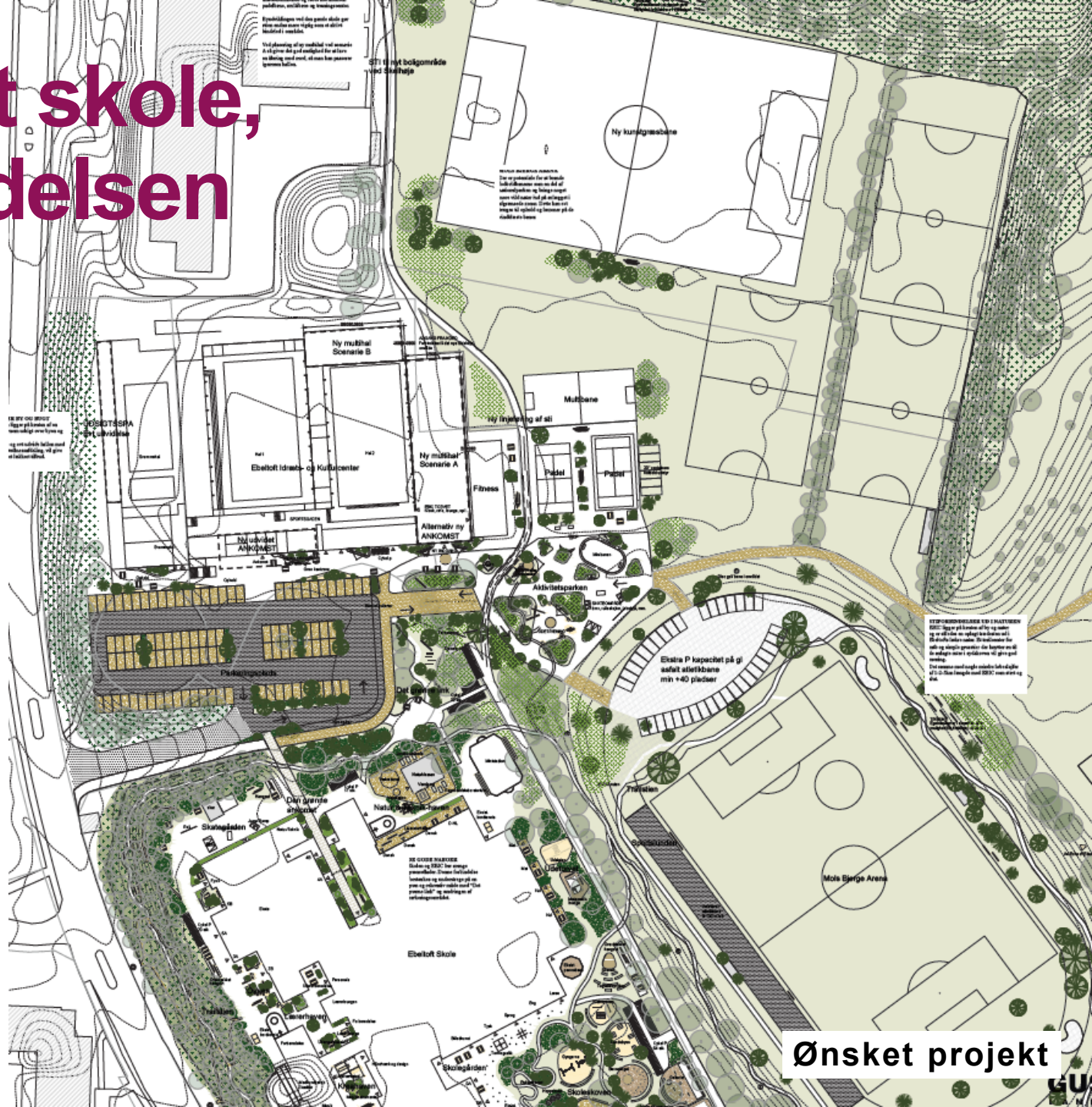
- Udbudsprocessen er igangsat og på den baggrund anbefaler Administrationen følgende:
  - Flyttes fra prioritering D til C for at tydeliggøre udvalget prioriteringer
  - Flyttes til prioritering B, når udbuddet er afsluttet.
- Afgrænsningen og principper fastlægges igennem udbudsprocessen.



D.10 EBIC og Ebeltoft skole, del af Skelhøjeforbindelsen

Ønske om fremtidige udvidelser med hal samt en revision og opgradering af udearealerne

- Anbefales som prioritet D med det forbehold, at der er en sammenhæng med processen og konklusionen omkring Skelhøje.
- Der er eksisterende lokalplaner for området. Af den årsag ville Administrationen typisk anbefale en lav prioritet.
- Men det har sammenhæng med det arbejde, der sker omkring Helhedsplanen for Skelhøje forbindelsen.
- Administrationen har undersøgt om det kan håndteres ved byggetilladelser. Det er ikke muligt, da lokalplanen er meget stram.
- Projektet forventes at være indenfor kommuneplanens rammer.



Opdateret juli 2025

D.11 Seniorboliger v. Brugsen, Tirstrup

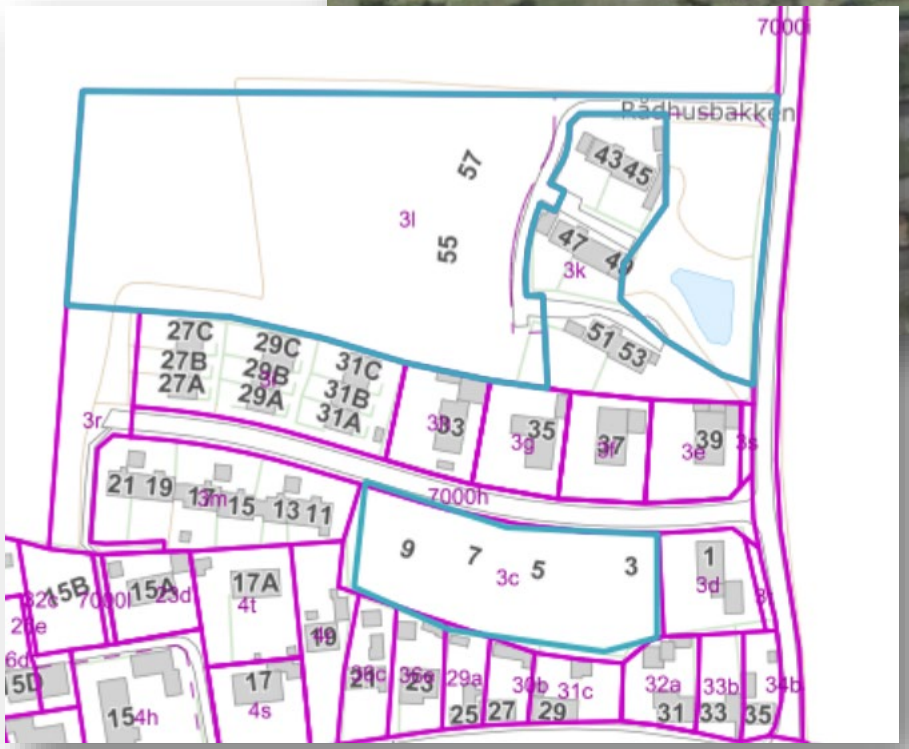
- Det er fortsat et ønske fra ejeren, men det er ikke noget, som haster på nuværende tidspunkt.
- Brugsen benytter det som ekstra p-pladser.



D.12 Boliger, Tirstrup

- Ejes af Syddjurs Kommune.
- Rådhusbakken 55 og 57 er til salg. Kræver ikke en lokalplan.
- Rådhusbakken 3, 5, 7 og 9 kræver en lokalplan, hvis det skal udvikles til tæt-lavt byggeri som ved nabogrunden.
- Udviklingen går generelt ikke så hurtigt i Tirstrup.





D.13 Boliger v. Mårupvej, Kolind

- Vi har løbende en dialog med ejer og udvikler ift. at byomdanne projektet.
- Der er en række udfordringer med jordforurening, overfladevand
- Området kunne være en del af helhedsplanen.



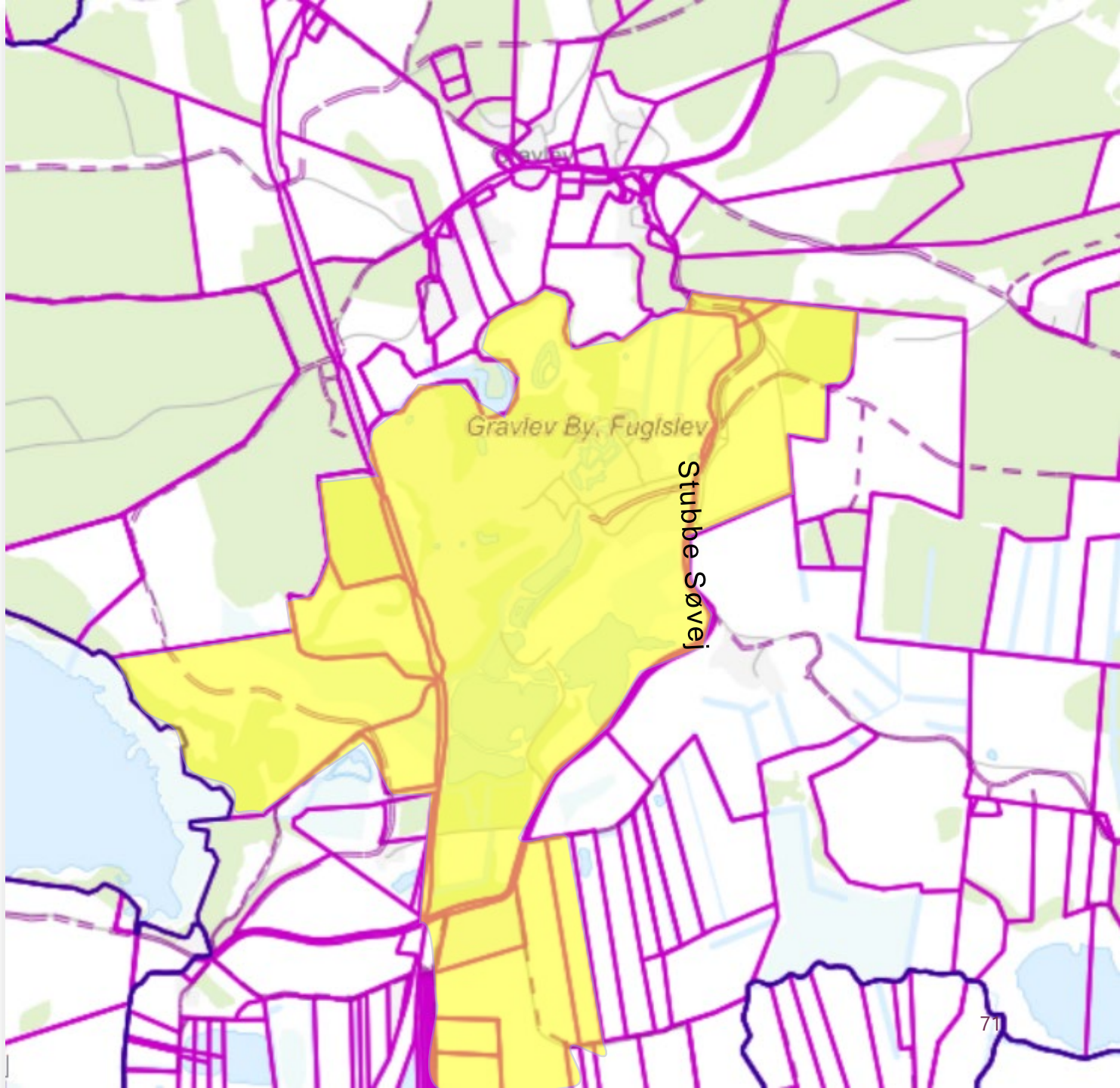
D.14-15 Lokalplaner efter udarbejdelse af strukturplan for Rønde Nord

- Efter udarbejdelse af strukturplanen for Trekanten i Rønde skal der udarbejdes lokalplaner for de konkrete områder.
- Tidligere var der planlagt to lokalplaner – en vest for Knubbro bæk (Dibbelsbjerg) og en øst for Knubbro bæk (Askbakken).
- Arbejdet med strukturplanen vil præciserer dette.



D.16 Udvidelse af Ree Park

- Projektet er endnu ikke afklaret
- Det gule markere ejerskab.
- Udfordringer omkring Stubbe Søvej.
- Den kan potentiel blive en prioritet, men pt. er der ikke et projekt.



D.17 Erhverv v. Løgtenvej, Hornslet

- Ny erhvervsramme i Kommuneplan 2024.
- Der er indkommet ny henvendelse på del af området (rød).
- Ejer har en vejadgangsaftale bag om Netto fra Hornbjergvej via lokalplan 410.
- Ønske om detailhandel – særlig pladskrævende varegrupper eller boksbutikker. Boksbutikker kræver en ny detailhandelsanalyse.



Arealbarometer:

- Der er stor efterspørgsel på erhvervsjord i Hornslet. Der er konkrete henvendelser på arealet
- Det vil understøtte udvidelsen af eksisterende erhvervsområde.
- Arealet er beliggende på indfaldsvejen til Hornslet, og har potentiale til etablering af facadeerhverv i lavere miljøklasser.
- Arealet er delvist beliggende under højspændingsledninger, som er forenelige med oplag og lignende.
- Arealet er velegnet til facadeerhverv, hvor medarbejdere både kan ankomme i bil, bus og på cykel.
- Konflikt med Hornslet Bæk, som er §3 beskyttet.

○○○○

Opdateret september 2025

D.18 Boliger v. Enggårdsbakken, Kolind

- Nye rammer i Kommuneplan 2024 til boliger.
- Ejet af Syddjurs Kommune.
- Meget aktuelt når Højsletvej/Enggårdsparken er udsolgt. I juni 2025 var der 7 grunde tilbage.

Arealbarometer
- Der er i nogen grad efterspørgsel efter boliger, herunder kommunale byggegrunde, i Kolind, men efterspørgslen er mindre end i andre større byer i kommunen
- Kolind er en by med flere lokale mødesteder inkl. mødesteder med stor udstrækning. Opførsel af flere boliger vil i høj grad være med til at understøtte Kolind og de omkringliggende lokalsamfund.
- Interessekonflikt ift.. erhverv nord for (søges løst med grøn kile).





Opdateret juli 2025

D.19 Etageboliger Byvej 1, Hornslet

- Kræver sandsynligvis et tillæg til kommuneplanen
- Ønske om et seniorbofællesskab i et tættere etagebyggeri. Stuen fastholdes til butikker, restaurant og lignende.
- Gældende lokalplan nr. 51, der giver mulighed for følgende:
  - Centerformål med detailhandel, cafe og lignende i nederste etage
  - Max to boliger i øverste etage
  - 1½ etage
- Det kunne blive et fint fortætningsprojekt og skabe flere mindre boliger til ældre, men pt. er det indgangen til Byvej som er en væsentlig del af projektet ”Frie bymidter”.
- Anbefaler, at det enten afvises eller prioriteres som en D med det forbehold, at projektet er afhængig af konklusionerne omkring projektet ”Frie bymidter”.





Opdateret februar 2025

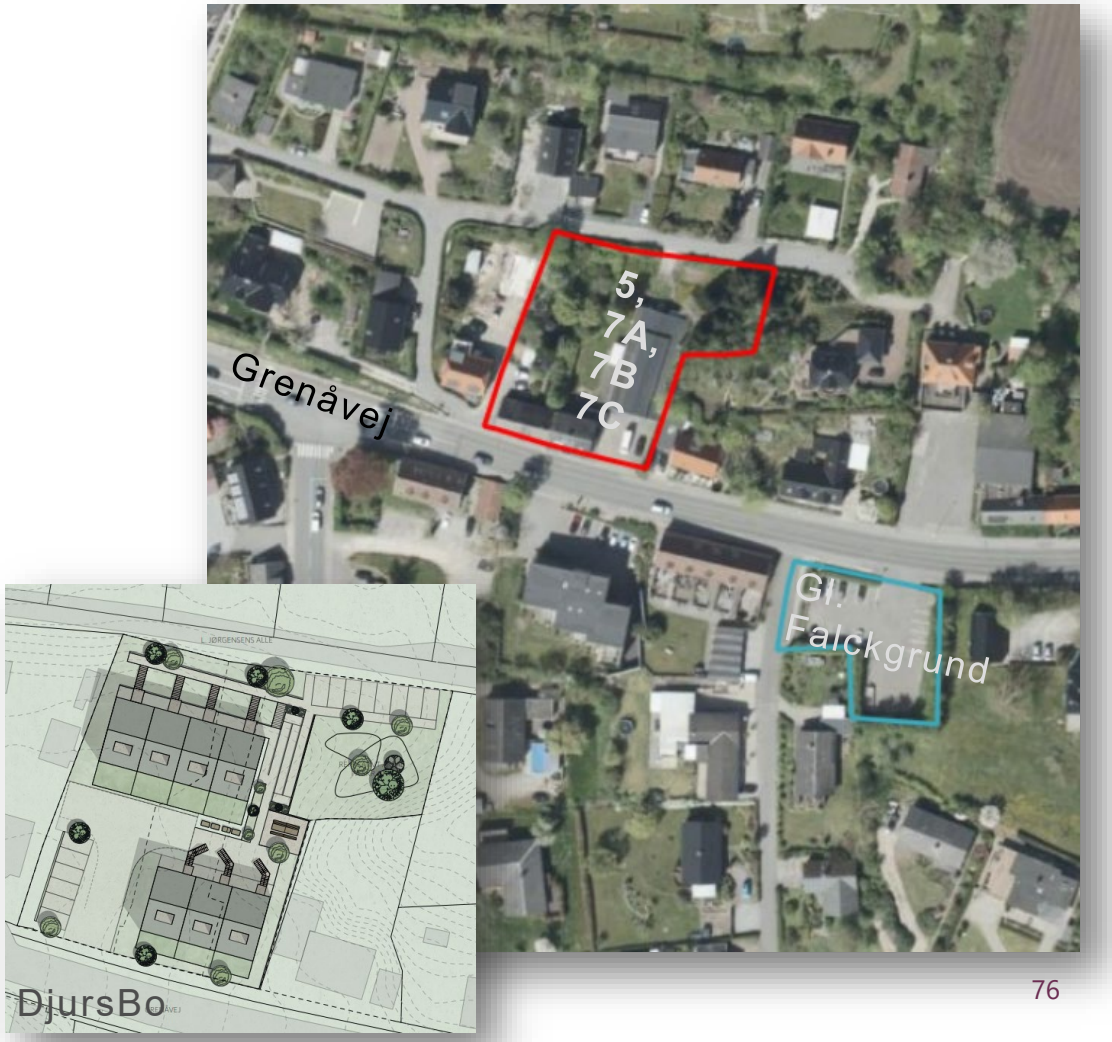
D.20 Lokalplaner efter prioritering af energianlæg

- Administrationen forventer at der kommer ønsker om udarbejdelse af en række lokalplaner efter behandlingen af ansøgningerne til energianlæg.
- Administrationen anbefaler fortsat, at der maksimalt arbejdes med 2 energiprojekter af gangen, da disse typisk kræver et større arbejde i form af borgerdialog og miljøvurderinger.



D.21 Etageboliger v. Grenåvej 5-7, Rønde

- Henvendelse fra ejeren af Grenåvej 7 A, B og C efter han har været i dialog med DjursBo/Kuben.
- A og C udlejes som boliger. B er en ældre værkstedshal
- Der har været indsendt et ønske 14 nye almene familieboliger som er i overensstemmelse med kommuneplanen
  - 2 ½ etage
  - Bebyggelsesprocent på 50,5 %
- DjursBo har tidligere vurderet at de kun kan få økonomi i det ved 3-4 etager. Dette vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen.
- Der er flere boligprojekter i gang i Rønde. Projektet kunne være et fint omdannelsesprojekt, der skal dog tages hensyn til det store terrænspring.



D.22 Boliger Århusvej 5

- Ejer ønsker en genoptagelse af sagen på baggrund af Folketingets planlovaftale og brev fra ministeren for By,-, Land og Kirkeministeriet Morten Dahlin.
- Citat fra ministersvar: ”Vi har aftalt, at planlovens regler skal ændres, så kystkommunerne får mulighed for at byudvikle foran byerne ned mod kysten og dermed afvige fra den nuværende hovedregel om, at dette skal ske bag ved eksisterende by. Byudvikling skal ske foran byen i naturlig forlængelse af den eksisterende by, så byudvikling sker som en kontinuerlig symmetrisk afrunding af hele byen. Uanset planlovsaftalen vil byudvikling fortsat være afhængig af en konkret vurdering af bl.a. geografiske og befolkningsmæssige forhold samt et dokumenteret behov for byvækst, ligesom der også fortsat er en række andre regler og hensyn at varetage ift. bl.a. særlige landskabsinteresser, naturbeskyttelse m.v.”.
- Planlovsaftale er ikke udmundet i lovgivningen og styrelsen har afvist at vejlede før der igangsættes en planlovsændring.
- En genoptagelse af planprocessen vil derfor kræve en ændring af planloven og en ny lokalplanlægning





Opdateret juli 2026

D.23 Boliger v. Gåsebakken, Ugelbølle - etape 3

- Bør prioriteres som C når det næste projekt i Ugelbølle skal igangsættes..
- Naturlig fortsættelse af Gåsebakken som beskrevet i strukturplan fra 1998.
- I overensstemmelse med Kommuneplan 2020 og 2024.
- Ejer ønsker også, at udvikle den resterende del af matriklen.





Opdateret september 2025

D.24 Boliger v. Mosevej 2B, Mørke

- Er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplan 2024
- Ønske om blandet boligtyper, nedrivning af gård.



Arealbarometer:

- Der er rimelige efterspørgsel på boliger i området.
- Mørke har flere mødesteder med rimelig udstrækning. Opførelse af flere boliger i Mørke vil være med til at styrke både byen og omkringliggende lokalsamfund. Området ved Trælgårdsvej ligger tættere på mødesteder og dagligvare indkøb og understøtter Mørke.
- Der er gode muligheder for transport mellem mødesteder.
- OBS på skybrudslavning og letbanestrækningen.



Opdateret september 2025

D.25 Boliger i Knebel øst

- Ejet af Syddjurs Kommune.
- Rammen blev justeret i omfang ved Kommuneplan 2024.
- Eventuel mulighed for et bofællesskab.
- Boligbyggemulighederne er reduceret med 14 boliger, så der nu er estimeret mulighed for ca. 34 boliger.
- Drikkevandsboring og §3 beskyttet sø friholdes.
- Arealet grænser op til Natura 2000 område, og skal ved en lokalplanlægning vurderes i forhold til dette.



Arealbarometer

- Rammeområdet udgør den eneste større sammenhængende udbygningsmulighed med godt 34 boligbyggemuligheder på Mols og Helgenæs, foruden arealudlæggene på godt 33 boligbygggemuligheder ved Grønfeld (ramme 4.9.B3 og 4.10.BE10) .
- Området har været i spil til bofællesskaber, særligt seniorbofællesskaber, og nærheden til Lyngparkens aktivitetstilbud er oplagt at sammentænke og styrke, kreative værksteder, fælleshaver og andre aktivitet, som kan deles med lokalområdet. Arealet er desuden beliggende tæt på Molsværket.
- Arealet er beliggende uden for Mols Bjerge fredningen. Knebel er et centralt mødested på Mols og Helgenæs.

D.26 Temalokalplan for at fjerne muligheden for portnerboliger i udvalgte erhvervsområder

- I forbindelse med gennemgangen af kommuneplanens erhvervsrammer er det tydeligt, at der i visse erhvervsområder i Syddjurs Kommune er udfordringer med tidligere portnerboliger eller muligheden for at placere portnerboliger i erhvervsområder.
- Det skyldes, at boliger i visse tilfælde er blevet udmatrikuleret eller en tidligere erhverv/bolig ejendom udelukkende anvendes til bolig.
- Det er herefter erhvervet, som skal indrette sig efter støjkravene for en bolig.

