Kort over Strategisk planlægning

September 2026

Indhold

- Anbefalinger til nye ønsker eller ændringer
- Strategiske planer (S-A til S-D)

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.

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.

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



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.



Opdateret juni 2025

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

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

C.1 Strukturplan Kolind øst

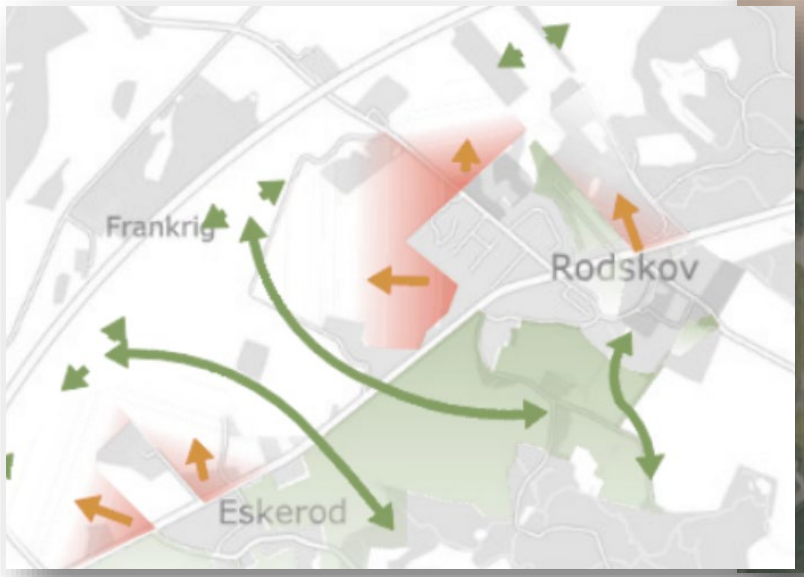
- Kolind begynder at blive begrænset i sin vækst mod nord, syd og vest. Derfor vurderer Administrationen, at udviklingen af gl. Kolind skal undersøges igennem en strukturplan.
- En strukturplan kan arbejde med bevaring af gl. Kolinds udtryk og kultur samtidig med at skabe en byomdannelse og udvikling.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





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.





C.3 Aarhus Lufthavn

Der er løbende dialog med lufthavnen



Opdateret juli 2026 - – prioriteret som C siden marts 2025

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.



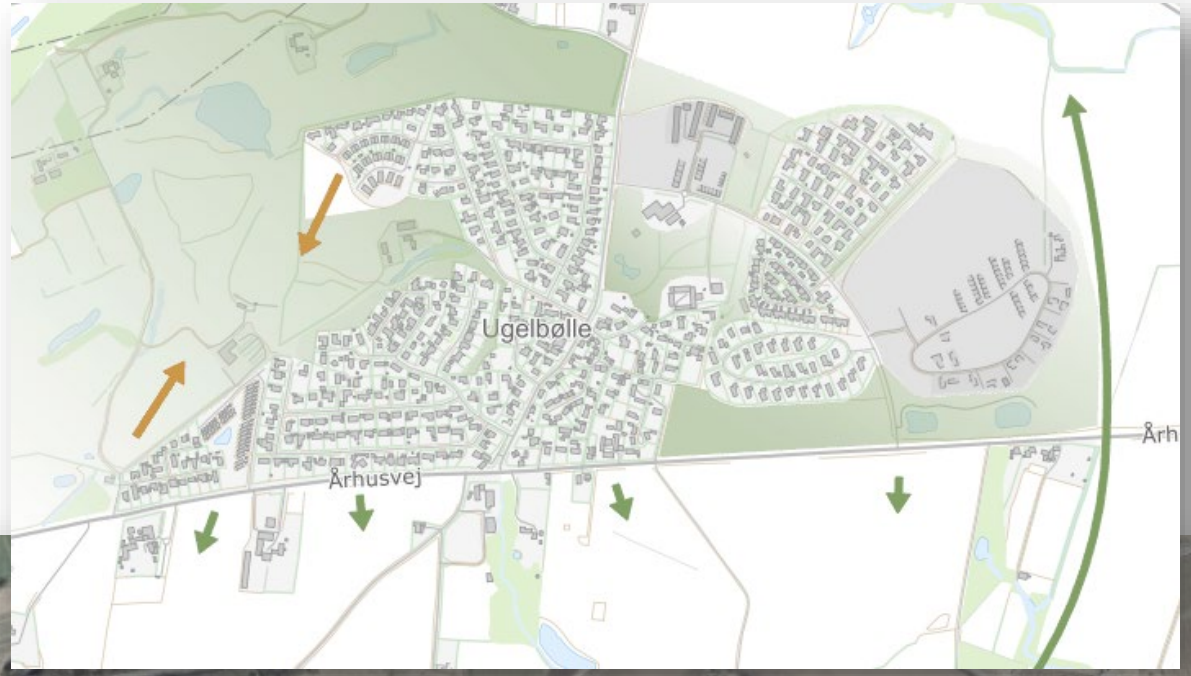
D

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

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

D.1 Strukturplan Ugelbølle

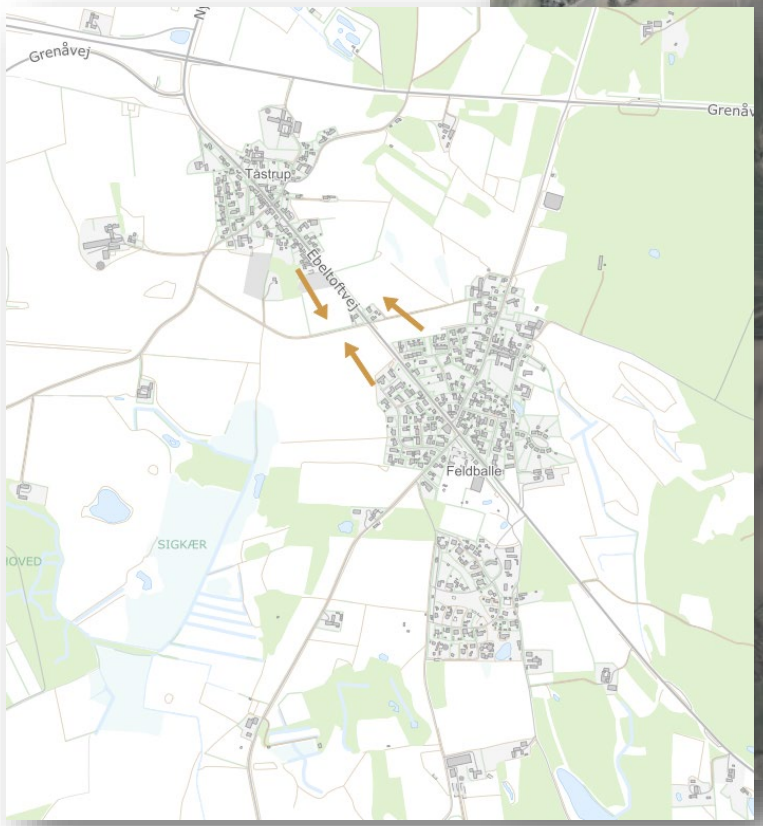
- Formålet er primært at finde ud af tilgængelighed til offentlige funktioner og udbygning af nord-vest.





D.2 Strukturplan Tåstrup og Feldballe

- Primært ift. sammenhængen imellem de to byer og lokale ønsker





Opdateret juli 2026

D.3 Strukturplan Mørke N og Ø

- Måske er det en sammenhængende strukturplan for hele nord og øst eller også er det delt I to.
- Det østlige område er udfordret ift. at erhverv og bolig i høj grad er blandet.



