

Oktober 2024

# BEMÆRKNINGSNOTAT

*Høring – Helhedsplan for Ålerne*

**HØRINGSPERIODE I FORBINDELSE MED  
BORGERMØDER**

**15. JUNI – 17. JULI 2024**

# Om høringsperioder og behandling af hørings svar

Målet med at indhente hørings svar og afholde en hørings fase er systematisk at oplyse offentlighedens interesse i sagen bedst muligt. Det vil sige som minimum at forelægge samtlige hørings svar til beslutningstagerne.

I forbindelse med opstart af Helhedsplan for Ålerne blev der afholdt to borgermøder med inddragende workshops d. 12. juni og d. 19. juni 2024. Der deltog 133 borgere fordelt på de to borgermøder.

Efterfølgende blev der åbnet op for en høring, hvor borgerne fik mulighed for at indsende idéer, forslag og kommentarer til Helhedsplanen for Ålerne. Høringsperioden løb fra d. 15. juni til d. 17. juli 2024. Her indkom 283 hørings svar.

Der er ikke noget lovpligtigt krav om offentlige høringer ved helhedsplaner. Men Byrådet i Syddjurs Kommune vægter borgerinddragelse højt.

## Politisk indsigt i hørings svar

Alle hørings svar i sin fulde længde bliver vedlagt sagen i Syddjurs Kommune.

Samlet overblik og indsigt over argumenter, der kan have en indvirkning på beslutninger vedr. Helhedsplanen for Ålerne.

## Bemærkninger og beslutningsgrundlag

Kommunen er ikke forpligtet til at imødekomme indsigelser mod et planforslag, besvare indsigelsen eller begrunde hvorfor kommunen ikke følger indsigelserne.

Som udgangspunkt vil beslutningsgrundlaget for den endelige sag blive baseret på (udvalgte) mulige handlinger på baggrund af hørings svarene.

## Henvi sning til hørings svar

Bemærkningsnotatet behandler hørings svarene samlet og refererer som udgangspunkt til hørings svarene samlet.

Hvis der i de enkelte bemærkninger er en anledning til at referere direkte til hørings svar, vil dette hørings svar blive benævnt med nummer. I enkelte tilfælde kan der også være citater fra hørings svar.

## Indflydelse på endelig plan

At et hørings svar er fremlagt og bemærket, medfører ikke nødvendigvis at det ændrer den politiske beslutning.

Hvorvidt hørings svar får indflydelse på den politiske beslutning, er op til beslutningstagerne.

## Indkomne hørings svar

Inden for høringsfristen indkom 282 hørings svar. Inden for 9 døgn efter høringsfristens ophør indkom yderligere 1 hørings svar. For at oplyse sagen bedst muligt, har vi valgt også at behandle det, der blev indsendt efter fristens udløb.

## Behandling af hørings svar i et bemærkningsnotat

Målet med bemærkningsnotatet er på baggrund af den offentlige høring at skabe et

Du kan forvente at politikerne får forelagt dit hørings svar i sin fulde udstrækning.

# Bemærkningsnotat

Der er i alt indkommet 283 hørings svar, som er vedhæftet som bilag.

Bemærkningsnotatet er opdelt i 3 dele, der samlet set forsøger at behandle alle de indkomne hørings svar og de emner, udsagn og spørgsmål, som de indeholder og som vedrører planlægningen. Der er indkommet mange hørings svar, og der vil være emner og spørgsmål, som ikke besvares i dette notat. I bemærkningsnotatet har Administrationen forsøgt at svare på og behandle de emner, der synes at være mest og bredest interesse for, og som har indflydelse på den videre planlægning.

## 1. Bemærkninger

Bemærkningerne i dette afsnit er på baggrund af indsigelser inddelt og behandlet i følgende tværgående emner:

A: Nabohensyn

B: Infrastruktur

C: Natur og landskab

D: Bystrategiske overvejelser

## 2. Fakta og afklaring

## 3. Historikken

Tids- og beslutningslinje, der vedrører Helhedsplanen for Ålerne

# 1. Bemærkninger

## A. Nabohensyn

Mange naboer er bekymrede for hvad udviklingen af Ålerne vil betyde for deres eget område og særligt for deres udsigt. Det er i høj grad sommerhusområderne øst for Ålerne, der frygter at blive berørt i forhold til deres udsigt.

En del naboer ønsker at området fortsat fremstår, som det står i dag, og påpeger at ny udvikling betyder flere mennesker i området, som vil slide og fylde på strand, natur, stier og veje. De er bekymrede for, at områdets karakter som sommerhusområde vil blive udfordret af nye helårs-boligområder.

En anden bekymring er, hvordan området vil fremstå med ny boligbebyggelse, da området vil blive meget synligt for dem, der kører til og fra Ahl og Øer samt til og fra færgen. En del var af den opfattelse at ny boligbebyggelse vil skæmme en ellers smuk udsigt udover området med kig til vand på to sider. Endvidere er der en generel bekymring for, at bæredygtigt byggeri og alternative boformer ikke vil blive en æstetisk oplevelse.

Andre er af den holdning, at nye naboer er velkomne, og at udviklingen af Ålerne kan forbedre adgangen til naturen i området og dets rekreative muligheder som fx stiforbindelser og fælles grønne områder der også vil blive et aktiv for naboerområderne.

## Administrationens bemærkninger

Administrationen forsøger med Helhedsplanen for Ålerne at tage hensyn til naboerne og særligt sikre områdets udsigt, når der planlægges for bebyggelse og beplantning ved Ålerne.

Helhedsplanens "Princip 2 for naturområder" er netop disponeret således at de grønne områder etablerer en respektafstand mellem de nærmeste naboer og de kommende bebyggelser. Denne respektafstand vil bevirke at arealerne friholdes for bebyggelse således at udsigten mod bugten fra de eksisterende bebyggelser i høj grad bibeholdes. Administrationen fastholder hensynet til de nærmeste naboer i det videre arbejde med helhedsplanen.

Sommerhusområderne øst for helhedsplanens afgrænsning ligger højere i terrænet og har udsigt hen over området til Ebeltoft Bugt mod vest og Kattegat mod syd. Ved at arbejde med højden og udformningen (tagformer og tagmaterialer) af den kommende bebyggelse kan udsynet henover denne i høj grad bibeholdes. Administrationen forventer at implementere disse hensyn som OBS punkt i den videre bearbejdning af helhedsplanen.

## **B. Infrastruktur**

Der er en del bekymring for, om de små veje i området - Langagervej, Ålervejen og Christianslundvej - kan klare en yderligere belastning ved udvikling af området. Nogle beboere i området oplever allerede i dag, at de små veje er belastet som resultat af sommerhustrafikken til og fra Ahl.

Der er desuden en bekymring for en yderligere belastning af Ebeltoft midtby, hvis flere bilister skal pendle gennem byen fra syd mod nord.

Der er generel enighed om at helhedsplanens offentlige rekreative forbindelser gennem området for gående og cyklister vil opleves positivt, og at det giver god mening, at bløde trafikanter vil kunne bevæge sig fra Ebeltoft by til kysten ved at bevæge sig gennem Tolløkke-området, via tunnelen under Færgevejen og gennem Helhedsplanens område. Det bemærkes også at det også vil kunne fungere som en sikker skolevej.

### **Administrationens bemærkninger**

Administrationen vurderer ikke, at de infrastrukturelle forhold i og omkring helhedsplanens område vil stå i vejen for at byudvikle syd for Ebeltoft i helhedsplanens område.

En udvikling af Ålerne vil potentielt kunne bidrage til en større trafikbelastning af Ebeltoft Midtby på Strandvejen. Den største trafikbelastning i dag foregår dog i sommerperioden, hvor det er den store mængde af udefrakommende gæster, der forårsager den største belastning. Administrationens vurdering er, at der i hverdage ikke opleves store trafikale problemer med pendlertrafik gennem Ebeltoft. Fra Ålerne er der desuden en mulighed for at køre via Østerallé, som også er forbindelsen til flere arbejdspladser, indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og bynære parkeringspladser. Administrationen vurderer derfor ikke, at en yderligere belastning fra nye boligområder syd for Ebeltoft vil påvirke trafikken i Ebeltoft uacceptabelt.

Overordnet set er ankomstmulighederne i bil til området meget gode via Færgevejen, som er anlagt i tre spor. Der løber desuden en dobbeltrettet cykelsti langs med Færgevejen fra Ebeltoft til Færgen. Administrationen vil i det videre arbejde med helhedsplanen vurdere om den eksisterende cykelsti kan kobles sammen med helhedsplanens stisystem med sikre overgange over Færgevejen.

Derudover peger helhedsplanens "4. Princip for beboelse og veje" på, at trafikken ind til boligområderne fordeles ud på alle de mindre veje i området. Eksempelvis vil det udelukkende være beboere i den nordvestlige boligdel, der skal have adgang via Christianslundvej og Ålervejen. Princip 4 sikrer tillige at det samlede vejudlæg inden for helhedsområdet minimeres.

Administrationen vurderer ikke, at der i dag er en stor belastning på de små veje i området. Den største belastning knytter sig hovedsageligt til sommerhustrafikken, som må anses for at være periodisk. Trafikdata viser desuden, at de fleste biler fra Ahl kører over Skovgårde til Ebeltoft. Med en udvikling af Ålerne, vil der komme mere trafik på den yderste del af Langagervej og Christianslundvej. Administrationen medgiver, at der bør vurderes om forholdene her og ved tilkørslerne til Færgevejen kan forbedres, når planlægningen for området konkretiseres yderligere.

Allerede i dag er der gode ankomst- og parkeringsforhold til stranden i den sydligste del af området omkring H. H. Hansens Vej, som også i fremtiden vil kunne håndtere flere rekreative muligheder i området.

## C. Natur og landskab

Det har været meget tydeligt på de to borgermøder og i høringssvarene, at der blandt borgerne er to forskellige syn på hvad natur er, og hvilken natur man ønsker.

Den ene part er meget begejstret for de dyrkede marker, hvor korn, raps osv. ikke forstyrrer de åbne vidder. Markernes lave beplantning gør dyrelivet i området meget synligt, og der er set råvildt, ræve, grævling, harer, træk- og rovfugle. Denne form for natur er dog ikke tilgængelig, da man ikke må gå ude på markerne.

Den anden part er fortalere for en mere biodivers og vildere natur på landskabets egne præmisser, hvor vandet holdes på overfladen og bidrager til mangfoldighed og frodighed. Denne form for natur vil kunne gøres tilgængelig med stier og opholdsmuligheder. Her ønskes hjemmehørende plantearter, der også vil kunne tiltrække et varieret dyreliv, fremfor dyrkede marker, der udgør en monokultur.

Der er dog bred enighed om, at naturen skal fylde meget i det her område. Der blev på borgermødet fremlagt et forslag om at lade området udvikle sig til natur med det gennemløbende vandløb og søer. Hvis der så opstår et behov for boliger, foreslås det, at de henad vejen lægges passende ind i området, hvor der etableres lysninger efterhånden.

Andre foreslog at landbrugsjorden inden for helhedsplanens område blev taget ud af drift med forbedring af miljø og natur til følge. Det vil samtidig kunne give adgang til nye rekreative områder og forbindelser for offentligheden.

### Administrationens bemærkninger

Administrationen er enig i at indarbejdelsen af naturen i helhedsplanen skal fylde meget og være et bærende princip for udviklingen af området. I det videre arbejde med helhedsplanen skal det udfoldes mere hvilken natur, der ønskes inden for området, men Administrationen anbefaler en vildere og mere biodivers natur.

Syddjurs Kommune er beriget med virkelig meget værdifuld natur og smukke landskaber, og ligegyldigt hvor det besluttes, at der kan byudvikles, skal det foregå afstemt med den lokale natur og de lokale landskabstræk. De fineste landskaber og den mest værdifulde natur er beskyttet af lovgivning. En større del af helhedsplanens område er udlagt som udviklingsområde i kommuneplanen, blandt andet fordi der inden for arealet ikke er særlige landskabelige- og naturmæssige udpegninger. Andre steder omkring Ebeltoft er der en højere grad af beskyttelse, som vil gøre det vanskeligt at planlægge for ny byudvikling. Der er enkelte mindre områder med beskyttet natur, såkaldte §3 områder, inden for helhedsplanens afgrænsning, og disse skal naturligvis beskyttes i den videre planlægning.

Analyser og vurdering af kommunens landskaber, som planlægningen skal basere sig på, er indeholdt i den til hver en tid gældende kommuneplan.

Administrationen medgiver at en af de mest markante kvaliteter ved Ebeltoft er byens unikke placering midt i Nationalpark Mols Bjerge med store natur- og landskabelige oplevelsesmæssige værdier. Den kvalitet ønsker Administrationen at helhedsplanen for Ålerne bygger videre på, og der arbejdes derfor på en helhedsplan, hvor det landskabelige og naturmæssige fylder meget, hvilket er afspejlet i planens første 2 principper, der udlægger hhv. vandforløb og naturområder.

Administrationen medgiver også, at "grøn byggemodning" er en spændende og sympatisk idé, som også virker til at have stor opbakning blandt borgerne. "Grøn byggemodning" er idéen om, at man lader området udvikle sig til natur i første omgang med de rekreative muligheder det også giver, for senere, hvis behovet opstår at etablere boligbebyggelse indpasset i naturen og landskabet. Administrationen ønsker at afsøge mulighederne for den form for planlægning, men kan også se en række udfordringer. For eksempel er der en udfordring ved at arealerne udvikler sig til natur og dermed potentielt §3 områder, som så automatisk bliver beskyttet natur, som ikke kan byudvikles. Der er desuden en udfordring med at finansiere grønne og

rekreative områder, når der ikke etableres boliger på samme tid, da det normalt er boligerne og udstykningerne, der genererer økonomi til grønne og rekreative områder.

## **D. Bystrategiske overvejelser**

Mange borgere stillede på borgermøderne spørgsmål ved om der overhovedet er et behov for flere boliger i Ebeltoft og i så fald, om Ålerne er det rigtige sted at byudvikle

Det blev udfoldet til et ønske om en offentlig debat om de overordnede strategiske og visionære greb for udviklingen af Ebeltoft og om hvordan Helhedsplanen for Ålerne indskrives i den fortælling. Der var også et klart ønske om, at der blev præsenteret en behovsanalyse i forbindelse med projektet.

Der er blandt nogen borgere en meget stor modstand mod at området overhovedet bliver udlagt til byudvikling.

Det blev påpeget, at der allerede i tæt nærhed til helhedsplanens område er et lokalplanlagt boligområde syd for Tolløkkeskoven, som endnu ikke er udbygget, samt at der i Ebeltoft er nogle mere oplagte områder, der kan udlægges til boliger, eksempelvis på arealerne bagved Netto.

Der blev sat spørgsmål ved, om det er god planlægning at udvikle ny by i det åbne land, hvilket understreger at helhedsplanens område pt. opleves som beliggende langt fra Ebeltoft By med dens institutioner, handlemuligheder, kulturliv mm.

På den anden side bemærkes det, at et område som Ålerne vil give mulighed for at tænke i nye baner og ikke blot gentage de traditionelle boligområder, som allerede findes i Ebeltoft. Der vil blive mulighed for at tænke boliger i samhörighed med naturen, som er et stærkt ønske hos mange.

Det blev påpeget, at helhedsplanen vil kunne bringe et nyt fokus på bæredygtighed og nye måder at bo og leve på i kommunen med sig, som samtidig vil tiltrække flere unge og børnefamilier. Det er meget tydeligt i høringssvarene, at tanker om grøn omstilling og bæredygtige måder at leve på appellerer til de yngre generationer, der vægter hensynet til miljøet højt og efterspørger måder at leve på, der imødekommer disse hensyn. I høringssvarene pointeres det også, at der er behov for at planlægge i tråd med ønskerne fra de fremtidige generationer og ikke udelukkende tage hensyn til de allerede eksisterende beboere. Mange peger på muligheden for at skabe et område, der kan inspirere til fremtidens måde at bo og bygge på.

Det blev påpeget at et boligområde i udkanten af Ebeltoft i høj grad vil kunne opleves roligt og uden lysforurening. Der er mulighed for mere natur og grønne arealer mellem boligerne, særligt hvis der udstykkes i stor-parceller eller hvis boligerne er mindre og placeres tættere.

Her kan ligeledes eksperimenteres med boligformer som bofællesskaber, generationsboliger, selvforsyningsboliger, osv., som vil give Ebeltoft et bredere udvalg af bosætningsmuligheder.

### **Administrationens bemærkninger**

Administrationen understreger, at det er et politisk opdrag, at der udarbejdes en helhedsplan for Ålerne, og at de planlægningsmæssige forhold i området giver mulighed for det.

Der arbejdes derfor med HVORDAN der planlægges bedst muligt inden for helhedsplanens område, og ikke OM området skal udvikles.

Administrationen medgiver, at det kan være svært at få et overblik over Ebeltofts udviklingspotentialer, og at der også bør svares på: "På hvilken måde kan en helhedsplan for Ålerne bidrage til en helhedsorienteret, bæredygtig udvikling af Ebeltoft?" Som et af høringssvarene påpeger.

*Er der behov?*

Kommuneplanen forholder sig til fremtidens boligbehov 12 år frem med en revision hvert fjerde år.

Ifølge Boligbyggeprogram 2023 (det seneste) er der i Ebeltoft skoledistrikt en rummelighed på 447 boliger. Rummeligheden er en opgørelse af ubenyttede boligbyggemuligheder på arealer, der er udlagt i gældende kommuneplan, lokalplaner og igangværende planlægning. Grobunds ønskede boliger er indeholdt i de 447 boliger. Boligbyggeprogram 2023 forventer, at der vil blive behov for 471 boliger i løbet af de kommende 12 år. Det betyder, at der er et nettobehov på 24 boliger i Ebeltoft Skoledistrikt.

Helhedsplanen for Ålerne har et længere perspektiv end kommuneplanens sigte, og skal blandt andet bruges til med rettidig omhu, at danne grundlag for fremtidens planlægning - til når behovet for udvikling opstår.

#### *Hvorfor her?*

Ebeltoft er omgivet af værdifuld natur og landskaber med restriktioner, der gør det vanskeligt at udvide byen. Helhedsplanens område er en af Ebeltofts få muligheder for at udvide sig, og det potentiale bliver undersøgt med Helhedsplanen for Ålerne.

Derudover er der allerede planlagt for den sydlige del af helhedsplanens område, som er udlagt til erhverv og industri og delvist overført til byzone. Der ønskes ikke fremadrettet mulighed for industri og erhverv, som den nuværende planlægning giver mulighed for. Men at området allerede er planlagt og delvist i byzone giver en mulighed for at arbejde med at udvikle området og ændre anvendelsen. Af historiske årsager er området udlagt i nærhed til Færgenløbet fra Ebeltoft By. Et formål med helhedsplanen er derfor også at forbinde dette område med resten af Ebeltoft.

Helhedsplanens nordligste område er udpeget af erhvervsstyrelsen som et udviklingsområde, der giver mulighed for at planlægge i området til trods for at det ligger inden for kystnærhedszonen.

Administrationen medgiver at området på nuværende tidspunkt kan opleves beliggende langt væk fra Ebeltoft bycenter med handlemuligheder, skole osv. Men det forventes at denne oplevelse vil ændre sig, når Tolløkke-området udbygges med boliger og dermed vil fungere som bindeled til Ebeltoft By. Det forventes at Tolløkke udbygges før det bliver aktuelt at udbygge yderligere i helhedsplanens område – bortset fra Grobund. Tolløkke-området er dog privat ejet, og det er afhængigt af grundejeres initiativ, om området bliver byggemodnet og sat til salg.

Administrationen medgiver yderligere, at der er behov for et bystrategisk overblik i Ebeltoft, hvor der helt overordnet tages stilling til Ebeltofts ønskede udvikling.

#### *Hvorfor nu?*

På baggrund af Grobunds ansøgning om en lokalplan for en ny landsby på deres arealer, besluttede Erhvervs- og planudvalget at igangsætte en udviklingsproces for en helhedsplan, der skal sikre en sammenhængende robust planlægning mellem Ebeltoft og kysten ved Ebeltoft Færgenløbet, hvor det er nødvendigt at forholde sig til blandt andet infrastruktur og vandhåndtering i en større kontekst.

Med en helhedsplan for Ålerne arbejdes der dermed generelt med udviklingen af området på lang sigt og specifikt på kort sigt som rettesnor for udviklingen af Grobund.

Der er behov for en helhedsplan for Ålerne for at sikre en sammenhængende planlægning i området, og der er behov for en helhedsplan nu, for at sikre at planlægningen for Grobund skrives ind i en større sammenhæng.

## 2. Fakta og afklaring

Dette afsnit forsøger at give svar på en række helt konkrete spørgsmål og udsagn i forbindelse med Helhedsplanen for Ålerne.

### Borgermøder

Der har været afholdt to borgermøder med workshops henholdsvis d. 12. og 19. juni 2024, hvor der har været tilmeldt 133 personer.

Formålet med borgermøderne har været at præsentere baggrunden for helhedsplanen og de første principper for udviklingen. Derudover blev borgerne bedt om at deltage i to workshops, hvor de skulle bidrage med en analyse af potentialerne og udfordringerne ved at udvikle området og derudover bidrage med idéer og forslag til indholdet i helhedsplanen, som beskrevet i invitationen til møderne. Der er kommet mange gode input til det videre arbejde med Helhedsplanen, som kan ses i opsamlingen på borgermøderne på [www.syddjurs.dk/aalerne](http://www.syddjurs.dk/aalerne).

Der er blevet sendt invitationer rundt til 659 individuelle E-postkasser til de nærmest beliggende naboer. Der er annonceret to gange i lokalavisen Adresseavisen Syddjurs (som også kan tilgås digitalt), slået op på Facebook og annonceret på Syddjurs Kommunens hjemmeside.

### Høring

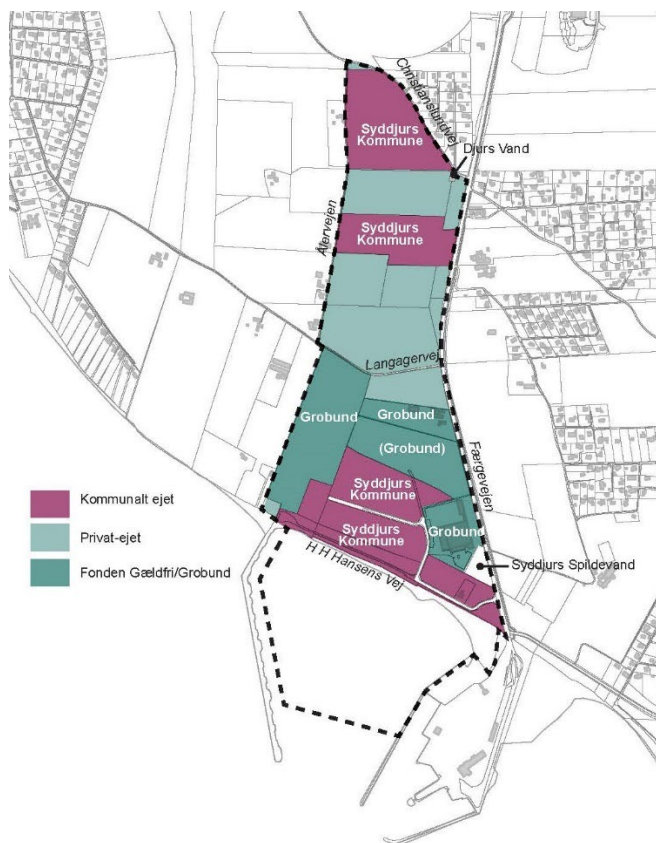
Efter borgermøderne er der oprettet en høring, hvor alle borgere helt frit med egne ord kan bidrage med deres kommentarer og input til politikerne fra d. 15. juni til d. 17. juli. Den mulighed har mange benyttet sig af – vi har modtaget 283 høringssvar. Der er ikke noget lovpligtigt krav om offentlige høringer ved helhedsplaner. Men Byrådet i Syddjurs Kommune vægter borgerinddragelse højt. Høringssvarene kan ses på [www.syddjurs.dk/aalerne](http://www.syddjurs.dk/aalerne).

### Ejerforhold

Nord for Langagervej: To matrikler er her ejet af Syddjurs Kommune. Djurs Vand ejer en enkelt matrikel. Derudover er der seks private lodsejere, der ejer de resterende otte matrikler inden for helhedsplanens afgrænsning.

Syd for Langagervej: Fonden Gældfri (Grobund) ejer tre matrikler og er i købsforhandlinger om en fjerde.

Syddjurs Kommune ejer her ni matrikler. Derudover er der to privatejet matrikler og en enkelt matrikel, som Syddjurs Spildevand ejer. (Se illustration)



## Vindmøller

I Syddjurs Kommuneplan 2020 står der: I Syddjurs er der udpeget et muligt vindmølleområde ved Ebeltoft Færghavn. Forudsætningen for opsætning af 150 meter møller i området er, at der skal bygges en ny mole til vindmøllerne. Det udpegede vindmølleområde skal følges op af en vurdering af og planlægning for de individuelle vindmølleprojekter og eventuelt en fornyet planlægning for hele området. Det betyder konkret, at der efterfølgende skal udarbejdes VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet), kommuneplantillæg, lokalplan, og at projekterne skal igennem Energistyrelsens tekniske godkendelsesordning. Derfor er udpegningen i kommuneplanen kun første skridt mod opstilling af nye vindmøller.

Hvis man på et tidspunkt ønsker at planlægge for nye og højere vindmøller, hvilket på nuværende tidspunkt ikke er aktuelt, skal planlægningen forholde sig til eventuelle nærliggende boligområder.

## Helhedsplan

Helhedsplaner udarbejdes for at danne et overblik over forskellige potentialer og problemstillinger i bestemte byer eller områder, og skal fungere som rettesnor for fremtidig planlægning, initiativer og projekter i området.

En helhedsplan skal afspejle de politiske visioner for, hvordan vi sikrer den langsigtede og bæredygtige udvikling i kommunen.

Helhedsplaner er uformelle, ikke juridisk bindende og har ingen ophæng i planloven.

## Kommuneplan

I Kommuneplanen vedtager Byrådet en retning for kommunens fysiske udvikling, bl.a. igennem retningslinjer og rammer.

Kommuneplanen udlægger områder med rammebestemmelser for fx anvendelse og omfang. Rammebestemmelser er nødvendige for at der kan udarbejdes lokalplaner. Kommuneplanen fastlægger desuden langsigtede beskyttelses- og benyttelseshensyn, fx udviklingsmuligheder inden for kystnærhedszonen.

### **Lokalplan**

En lokalplan er en detaljeret plan med juridisk bindende bestemmelser for et afgrænset geografisk område i kommunen. Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold.

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

### **Grobund**

Grobund udgør en del af Helhedsplanen. Helhedsplanens principper vil også gælde for Grobund.

Der skal udarbejdes en lokalplan for Grobunds arealer, hvis Grobunds visioner om en bæredygtig landsby med et leve- og arbejdsfællesskab skal føres ud i livet.

Det er almindelig praksis og helt nødvendigt, at Administrationen er i dialog med udviklere og projektere forud for selve lokalplanarbejdet og lokalplanprocessen, og det er der typisk knyttet 1-2 medarbejdere til. Grobunds projekt udfordrer de gængse måder at gøre tingene på i forsøget på at finde nye veje og løsninger på klima- og miljøudfordringerne. Komplexiteten og størrelsen på projektet har vist sig at kræve tid, undersøgelser og en tæt dialog med Grobund for at sikre en så god planlægning som muligt.

Grobunds planer skal som alle andre udføres inden for den gældende lovgivning.

Der skal foreligge et projektgrundlag fra Grobunds side, som Grobund og administrationen er enige om, inden der skal tages politisk stilling til en igangsætning af lokalplan.

### 3. Historikken - Helhedsplanens tids- og beslutningslinje

#### 1980'erne

- Udlæg af kommuneplanrammer inden for helhedsplanens område: 1.1.E8 og 1.10.BE8
- Vedtagelse af lokalplaner inden for helhedsplanens område: Lokalplan nr. 132 Havplaceret Vindmøllepark - Fiskerihavn mm ved Ebeltoft Færgehavn (1984) og Lokalplan nr. 140 Industriområde mm ved Ebeltoft Færgehavn (1986). Disse lokalplaner er gældende i dag.

#### 2009

- I Kommuneplan 2009, 2013 og 2016 er arealer nord for Langagervej udlagt som perspektivområde. Perspektivområder er et udtryk for en hensigtserklæring om udviklingen i det pågældende område.

#### 2007

- Vedtagelse af Lokalplan nr. 300 for et nyt boligområde syd for Tolløkkeskoven, nord for helhedsplanens afgrænsning. Lokalplanen er endnu ikke udbygget. Området er udlagt til 70 tæt-lave boliger og parcelhuse.

#### 2015

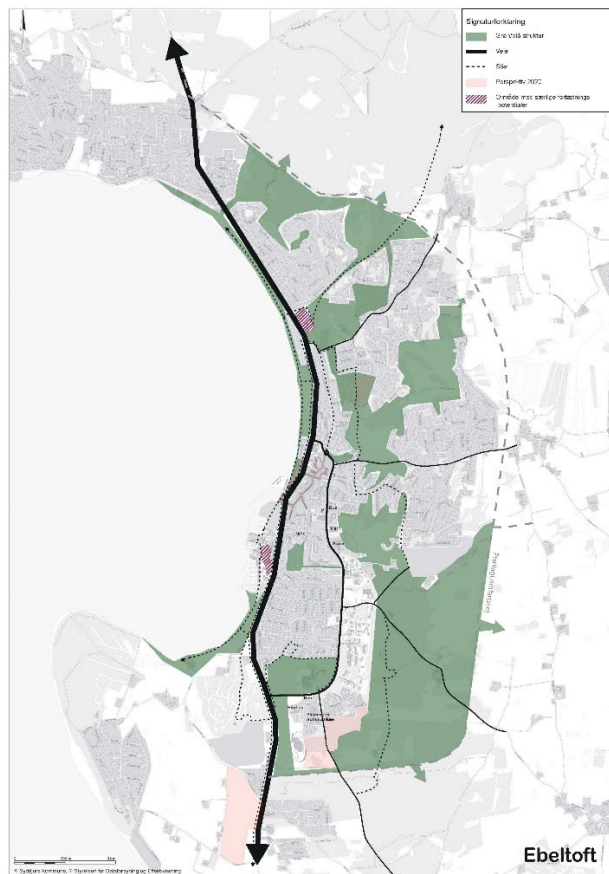
- I Tematillæg til planstrategi 2015, By- og Turismeudvikling i kystnærhedszonen i Syddjurs Kommune, udpeges et ønsket udviklingsområde ved Ålerne

#### 2019

- Erhvervsstyrelsen udsteder et landsplandirektiv, der indeholder udviklingsområdet ved Ålerne. Det betyder større adgang for kommunen til at planlægge for udvikling her. Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

#### 2020

- Vedtagelse af Kommuneplan 2020, herunder:
  - Udlæg af udviklingsområde på baggrund af landsplandirektiv.
  - I byskitsen for Ebeltoft udpeges den nordlige del af helhedsplanens afgrænsning som perspektivområde for fremtidig udvikling. Se illustration fra Kommuneplan 2020:



- Ændring af kommuneplanramme for en kommunal matrikel nr. 25 aq, Ebeltoft Markjorder – ændring af anvendelse fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde.

- Den Almennyttige Fond Gældfri /Grobund får en aftale om forkøbsret til matrikel nr. 25 aq.
- Den Almennyttige Fond Gældfri/Grobund køber ejendommen Færgvej 46 – Færggården af Syddjurs Kommune.

## 2021

- Syddjurs Kommune modtager ansøgning fra Grobund om at få udarbejdet en lokalplan for en ny landsby på deres arealer.

## 2022

- Erhvervs- og planudvalget igangsætter en proces for udarbejdelse af helhedsplan for Ålerne, som kan danne grundlag for fremtidige mulige lokalplaner.
- Erhvervs- og planudvalget igangsætter ligeledes en udviklingsproces frem mod en lokalplan for Grobund. Dermed sættes der gang i en for-dialog med Grobund, med henblik på at afklare projektets forhold inden igangsætning af lokalplanproces.
- Byrådet vedtager at Grobund kan udtræde af spildevandsplanen. Det betyder, at de kan undlade at koble sig på kloaknettet og dermed etablere egen spildevandshåndtering. Grobund har til

hensigt at etablere en off-grid landsby og ønsker derfor ikke at være koblet op på spildevandsledninger. Byrådet besluttede d. 22. juni 2022 at Grobund kan udtræde af spildevandsplanen, dog er denne beslutning betinget af at den tekniske løsning til håndtering af spildevand vil kunne godkendes. Det fremgår af dagordenspunktet at administrationen vurderer, at "det er muligt at etablere en miljømæssigt forsvarlig lokal spildevandsløsning, hvis området ikke bliver kloakeret".

## 2023

- Forslag om boligbebyggelse afvises af Erhvervs- og planudvalget: Syddjurs Kommune har modtaget en henvendelse fra AART architects, som ønsker at etablere tæt-lave boliger og et seniorbofællesskab med i alt 176 boliger i Tolløkke. Området er i dag lokalplanlagt til omtrent 70 tæt-lave boliger og parcelhuse - Lokalplan nr. 300 for et nyt boligområde syd for Tolløkkeskoven. Det vurderes, at arealet ved Tolløkke er mere egnet til parcelhusgrunde end seniorboliger/tæt-lav boliger grundet afstanden til bymidten, indkøbsmuligheder og kollektiv trafik. AART's projekt med mere end en fordobling af boligantallet vil desuden kræve en ny lokalplan.
- Indledende møde mellem administration og de private lodsejere inden for helhedsplanens område. Lodsejerne orienteres om igangsætning af arbejdet med en Helhedsplan for Ålerne.

## 2024

- Offentligt udbud af matr. nr. 25. aq, Ebeltoft Markjorder. Grunden udbydes med en mindstepris, som er baseret på ejendomsmæglerens vurdering. Den Almennyttige Fond Gældfri/Grobund byder på arealet i maj 2024, og er i dialog med Syddjurs Kommune om vilkårene for køb.
- Borgerinddragelse i forbindelse med Helhedsplanen for Ålerne: To borgermøder d. 12. og 19. juni 2024. Herefter høringsperiode fra d. 15. juni – 17. juli 2024.
- Møde mellem administration og de private lodsejere inden for helhedsplanens afgrænsning d. 22. august 2024.

