

Helhedsplanlægning nord for Rønde - status

Sagsnummer: 22/22838

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget (ØK)

Resumé

Med denne sag orienteres Økonomiudvalget om status og den videre proces for helhedsplanlægningen nord for Rønde. Sagen indeholder desuden en opfølgning på budgetforliget for 2026, herunder arbejdet med en ny vejforbindelse mellem Smouenvej og Skrejrupsvej.

Sagsfremstilling

Med vedtagelsen af Budget 2026 besluttede Byrådet at afsætte 1,8 mio. kr. til kvalificering og indledende forundersøgelse af en ny vejforbindelse mellem Smouenvej og Skrejrupsvej.

Administrationen har udarbejdet og vurderet forslag til et nyt vejtracé, der varierer fra det oprindelige vejtracé ved igangsættelsen af helhedsplanlægningen i 2022. Det nye vejtracé er drøftet politisk i henholdsvis Natur-, teknik- og miljøudvalget og Erhvervs- og planudvalget på møde i april 2025.

Behovet for og karakteren af en ny vejforbindelse er tæt koblet til den omkringliggende byudvikling og den forventede afledte trafik heraf.

Administrationen har derfor i samarbejde med kommunens rådgiver LYTT udarbejdet et forslag til byudviklingsscenarier, som kan bruges som grundlag for en vurdering af områdets muligheder for byudvikling og efterfølgende indgå som grundlag for at vurdere de afledte trafikale konsekvenser og behovet for udbygning af infrastruktur i området.

Scenarierne fremlægges til Økonomiudvalget til orientering og med henblik på at drøfte, hvorvidt oplægget skal indgå som bilag i budgetmaterialet vedrørende Budget 2027.

Byudvikling og ny vej

Administrationen har fået udarbejdet tre byudviklingsscenarier, der har til hensigt at belyse mulige rammer for fremtidig byudvikling af Rønde by, samt en tilhørende trafikafviklingsplan. Afgrænsningen indeholder områder, der ikke for nuværende er screenet for planmæssige bindinger samt natur- og miljømæssige interesser.

Tre scenarier

De tre scenarier er vedlagt i bilag 1 og belyser de landskabelige forudsætninger i området, sammenhæng med eksisterende by og bysamfund i direkte tilknytning til planområdet samt overordnede strategiske tilgange til Røndes udvikling. For alle scenarier gælder det, at der arbejdes med en fordeling på 50 % tæt-lav og 50 % åben-lav boligbebyggelse, og dermed anslår projektet materialet boligantal på et meget indledende niveau. Scenarierne, herunder antal boliger, bymæssig karakter og boligmiljø, forventes at skulle kvalificeres yderligere.

1. Scenarie A – "Den tætte" anvender det vejtracé Administrationen tidligere har vurderet som det mest hensigtsmæssige, både vejteknisk og trafikikkerhedsmæssigt, hvis der skal laves en samlet vejforbindelse mellem Skrejrupsvej og Smouenvej. Samtidig indgår der i dette scenarie mest muligt byggeri, hvilket indebærer at bebygge tunneldalen omkring Knubbro Bæk. Scenariet tager alle arealer i brug som potentiel byudvikling. Dette indbefatter arealer med varierede planmæssige og landskabsmæssige bindinger og udfordringer. Dette scenarie anslår 722 boliger, som et groft overslag.

2. Scenarie B – "Landskabsøer" indeholder et revideret vejtracé med en anden karakter og mindre direkte linjeføring. Linjeføringen vurderes at tilpasse sig terrænet i højere grad, ligesom de øvrige udviklingsområder tager højde for terrænet. Dette scenarie friholder dele af tunneldalen og udelader de mere skrånende og lavtliggende arealer, samt koncentrerer byudviklingen omkring højdedragene inden for planområdet. Dette scenarie anslår 513 boliger, som et groft overslag.

3. Scenarie C – "Ådalen" indeholder ikke en ny vejforbindelse mellem Skrejrupsvej og Smouenvej og koncentrerer den kommende byudvikling omkring det eksisterende vejnet og de omkringliggende

bysamfund, hvilket efterlader tunneldalen omkring Knubbros Bæk som et rekreativt natur- og landskabsrum med offentlig adgang for byens eksisterende og kommende borgere. Dette scenarie anslår 595 boliger, som et groft overslag.

Trafikafviklingsplan

Trafikafviklingsplanen er udarbejdet med udgangspunkt i de tre scenarier, som beskrevet ovenfor. Trafikafviklingsplanen fremgår af bilag 2. Der kan drages enkelte overordnede konklusioner, herunder at:

- Etableres der en ny vejforbindelse, vil denne aflaste Hovedgaden for gennemkørende trafik. Nye boliger nord for Rønde, vil derimod øge ærindekørsel, og trafikafviklingsplanen vurderer en stort set uændret trafik på Hovedgaden.
- En ny vejforbindelse vil skabe behov for trafikale tiltag ved krydset Randervej/Føllevej, Føllevej/Skrejrupvej samt forbedrede forhold for cyklister ad Smouenvej.
- Scenarie C, hvor der ikke etableres en ny vejforbindelse, har de største konsekvenser for Hovedgaden og Smouenvej, da al trafik afvikles ad eksisterende veje. Der vil opstå en forringelse af fremkommeligheden i takt med øget trafik. Dog foreslår trafikafviklingsplanen ingen trafikale tiltag ad Hovedgaden.

Vurdering

Helhedsplanlægning for markarealerne nord for Rønde blev igangsat på Erhvervs- og planudvalgets møde i august 2022, og indeholdt ved igangsætning en ny vejforbindelse mellem Skrejrupvej og Smouenvej, en ny daginstitution og op mod 250 nye boliger.

Forud for lokalplanlægning skal der træffes politisk beslutning om, hvilket scenarie der skal arbejdes videre med i den efterfølgende lokalplanlægning, samt hvorvidt den ny vejforbindelse skal etableres og hvordan der skal ske budgettering heraf.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

For nuværende har Syddjurs Kommune ingen økonomiske udgifter til projektet, udover de midler, der blev afsat i forbindelse med Budget 2026.

Der vil sandsynligvis være økonomiske konsekvenser til opgradering og forbedring af de trafikale forbindelser af det eksisterende vejnet i Rønde uagtet hvilket scenarie der peges på. Dette vil blive yderligere belyst i den kommende planlægning. Herudover vil der være udgifter til en ny vejforbindelse, såfremt denne beslutes anlagt.

Ved igangsætning af helhedsplanlægningen i august 2022 var der et politisk ønske om at opkøbe arealer i det vestlige område langs med Skrejrupvej, der på sigt skulle udstykkes og sælges som åben-lav boliger. Det drejer sig om matriklerne 8i og 7a, Skrejrup By, Thorsager. Det er på nuværende tidspunkt ikke opnået enighed med nuværende ejere af arealerne, og dermed er arealerne i dag udelukkende i privat eje.

Videre proces

Administrationen forventer, at arbejdet med strategi og principper for de tre scenarier kvalificeres yderligere frem mod en politisk stillingtagen i løbet af efteråret 2026.

Sideløbende med den videre kvalificering af byudviklingen og de tre scenarier, udarbejdes der en vandhåndteringsstrategi for hele området for helhedsplanlægningen, der ud over at kvalificere byudviklingen også kan sætte rammerne for arealdisponeringen i kommende lokalplaner inden for området.

Scenarierne vil sammen med trafikafviklingsplanen udgøre det centrale grundlag for at kunne træffe beslutning om, hvorvidt der skal etableres en gennemgående vejforbindelse mellem Skrejrupvej og Smouenvej.

Det bør ligeledes overvejes, om der skal forsøges indgået aftale om opkøb af berørte arealer.

På møder i henholdsvis Natur-, teknik- og miljøudvalget og Erhvervs- og planudvalget i april 2025, præsenterede Administrationen en tids- og procesplan for planlægningen og udførelse af den nye vejforbindelse. Denne er vedlagt som bilag 3. Tidsplanen vurderes fortsat realistisk, men knytter sig kun til en situation, hvor der etableres en samlet vejforbindelse mellem Skrejrupsvej og Smouenvej, som ved scenarie A.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om Planlægning. LBK nr. 572 af 29/05/2024
Bekendtgørelse af lov om Miljøvurdering. LBK nr. 4 af 3/01/2023
Bekendtgørelse af lov om offentlige veje m.v. (Vejloven), LBK nr. 435 af 24/04/2024
Bekendtgørelse af lov om private fællesveje (Privatvejsloven), LBK nr. 1050 af 17/09/2024
Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse (Miljøbeskyttelsesloven), LBK nr. 1742 af 22/12/2025
Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse (Naturbeskyttelsesloven), LBK nr. 927 af 28/06/2024
Bekendtgørelse af lov om vandløb (Vandløbsloven), LBK nr. 1217 af 25/11/2019
Bekendtgørelse af lov om vandforsyning m.v. (Vandforsyningsloven), LBK nr. 1149 af 28/10/2024
Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v. (Betalingsloven), LBK nr. 1243 af 27/10/2025
Bekendtgørelse af lov om forurennet jord (Jordforureningsloven), LBK nr. 282 af 27/03/2017
Bekendtgørelse af museumsloven, LBK nr. 1017 af 07/07/2025

Indstilling

Direktøren for Udvikling og Kultur indstiller til Økonomiudvalget at

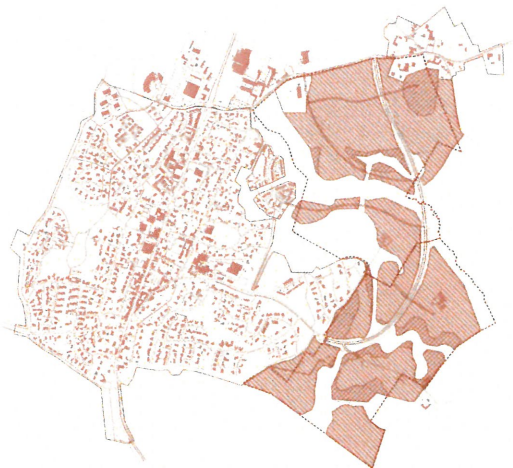
- 1) tage orienteringen om helhedsplanlægning for Rønde Nord til efterretning
- 2) drøfte, hvorvidt materialet skal indgå i budgetmaterialet med henblik på Budget 2027.

BILAG

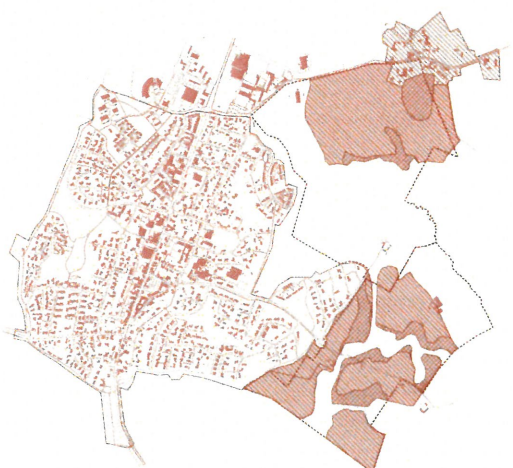
1 - 7546245	Åben	3 scenarier, strukturplan **	(183963/26)	(H)
2 - 7598674	Åben	Trafikafviklingsplan	(219667/26)	(H)
3 - 7539832	Åben	Procesplan – Anlæg	(177853/26)	(H)

** Fra side 21 er vedlagt sagen i budgetmaterialet til Budget 2027

Den Tætte



Landskabsøer



Ådal

Skitse	Areal type	ha	tæt-lav	åben-lav	Antal boliger	
A Den Tætte	Vest	Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	26,7	160	87	247
		Bakket terræn (over ca. 12%)	4,4	26	14	41
		Samlet for vest	31	187	101	288
	Øst	Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	39,6	238	129	366
		Bakket terræn (over ca. 12%)	7,3	44	24	68
		Samlet for øst	47	281	152	434
	Samlet for skitsen	78	468	254	722	

B Landskabsøer	Vest	Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	15,5	93	50	143
		Bakket terræn (over ca. 12%)	5,0	30	16	46
		Samlet for vest	21	123	67	190
	Øst	Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	30,4	182	99	281
		Bakket terræn (over ca. 12%)	4,6	28	15	43
		Samlet for øst	35	210	114	324
		Samlet for skitsen	56	333	180	513

C Ådal	Vest	Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	22,7	136	74	210
		Bakket terræn (over ca. 12%)	4,4	26	14	41
		Samlet for vest	27	163	88	251
	Øst	Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	29,8	179	97	276
		Bakket terræn (over ca. 12%)	7,4	44	24	68
		Samlet for øst	37	223	121	344
		Samlet for skitsen	64	386	209	595

Nøgle				
Antal boliger pr. ha	min	maks	gns.	
tæt-lav	8	16	12	
åben-lav	5	8	6,5	

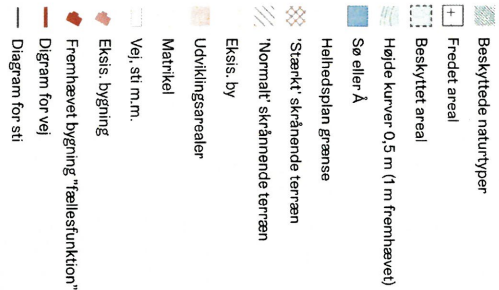
Vægtning af bolig antal lft. Terræn	
Relativt fladt terræn (under ca. 12%)	1
Bakket terræn (over ca. 12%)	0,8

Bolig fordeling i procent	
tæt-lav	50%
åben-lav	50%

Scenarie

A - Den Tætte

- I dette scenarie er målet at skabe en sammenhængende bystruktur
- Rønde, Skrejrup og Følle vokser i fremtiden sammen til en slags 'Stor-Rønde'
- Ådalen bliver en kile på lige fod med andre grønne kiler i Rønde
- Flere arealer har lav udnyttelsesgrad pga. terræn (økonomi og tæthed)
- Dette scenarie har flest boliger, men udfordrer det større sammenhængende landskab samt potentiallet for at håndtere klima-forhold

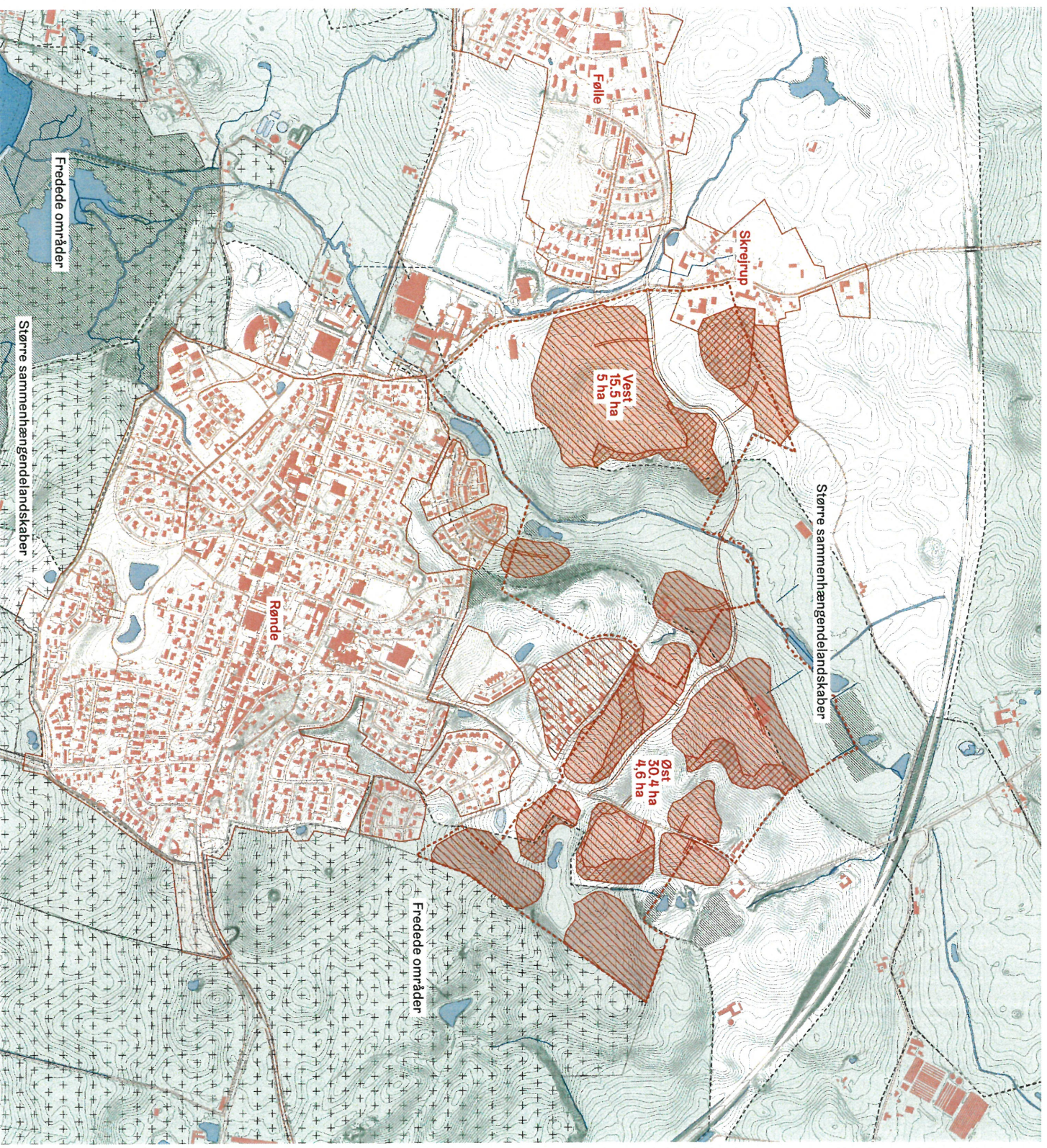


Scenarie

B - Landskabsøer

- Scenariet fritholder de mest markante skråninger og bygger by i mellemrummene
- En fragmenteret by der matcher landskabets variation i området
- Blød kant mod landskabet med mange grønne sammenhænge og tæt forbindelse til natur fra bolig
- Potentiale for forskellige økarakterer og fællesskaber
- Der kan arbejdes med en tværgående vejforbindelse mellem øerne på tværs af ådalen

- Beskyttede naturtyper
- Fredet areal
- Beskyttet areal
- Højde kurver 0,5 m (1 m fremhævet)
- Sø eller Å
- Helhedsplan grænse
- Strækt skrånende terræn
- Normalt skrånende terræn
- Eksis. by
- Udviklingsarealer
- Markkel
- Vej, sti m.m.
- Eksis. bygning
- Fremhævet bygning "fællesfunktion"
- Diagram for vej
- Diagram for sti



C - Ådalen

- | | |
|---|------------------------------------|
|  | Beskyttede naturtyper |
|  | Fredet areal |
|  | Beskyttet areal |
|  | Højde kurver 0,5 m (1 m fremhævet) |
|  | Se eller Å |
|  | Helhedsplan grænse |
|  | 'Strækt' skrånende terræn |
|  | 'Normalt' skrånende terræn |
|  | Eksis. by |
|  | Udviklingsarealer |
|  | Matrikel |
|  | Vej, sti m.m. |
|  | Eksis. bygning |
|  | Fremhævet bygning "fæstefunktion" |
|  | Diagram for vej |
|  | Diagram for sti |

