

HELHEDSPLAN FOR ÅLERNE

WORKSHOP D. 12. juni 2024





Ålerne

DAGENS PROGRAM

- 17.30 Besigtigelse af området ved Langagervej
Præsentation af baggrunden for helhedsplanen og
de første principper for udviklingen
- 18.30 Rådhuskantinen på Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft
Syddjurs Kommune byder på en sandwich og en
vand
- Workshop
1. Analyse af potentialer og udfordringer i området
 2. Idéer og forslag til bæredygtig bosætning,
fællesskaber og rekreative muligheder
- 20.30 Tak for i aften

HVAD ER EN 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.

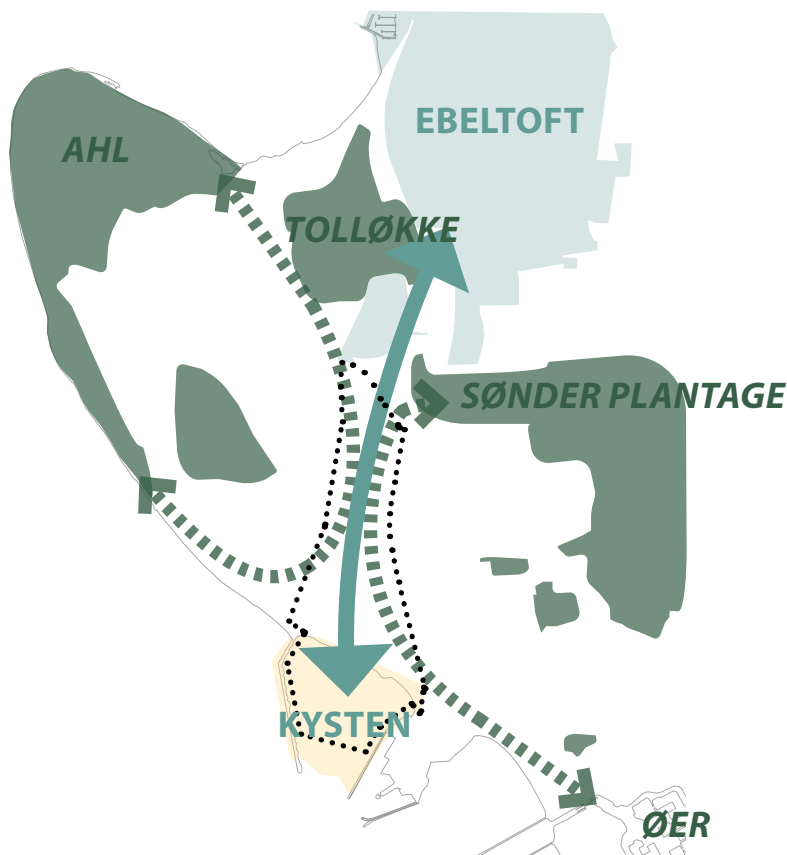
En helhedsplan skal afspejle de politiske visioner for, hvordan vi sikrer den langsigtede og bæredygtige udvikling i kommunen. Helhedsplaner er uformelle og ikke juridisk bindende.

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

Erhvervs- og planudvalget i Syddjurs Kommune satte i januar 2022 gang i udarbejdelsen af en helhedsplan for Ålerne, som grundlag for den fremtidige planlægning i området.

Formålet med helhedsplanen er, at:

- Muliggøre at Ebeltoft kan udvikle sig med nye boligområder
- Skabe et attraktivt boligområde både bynært og tæt på kysten
- Skabe mulighed for bæredygtig bosætning tæt på naturen
- Skabe grønne og rekreative forbindelser der forbinder til omkringliggende områder



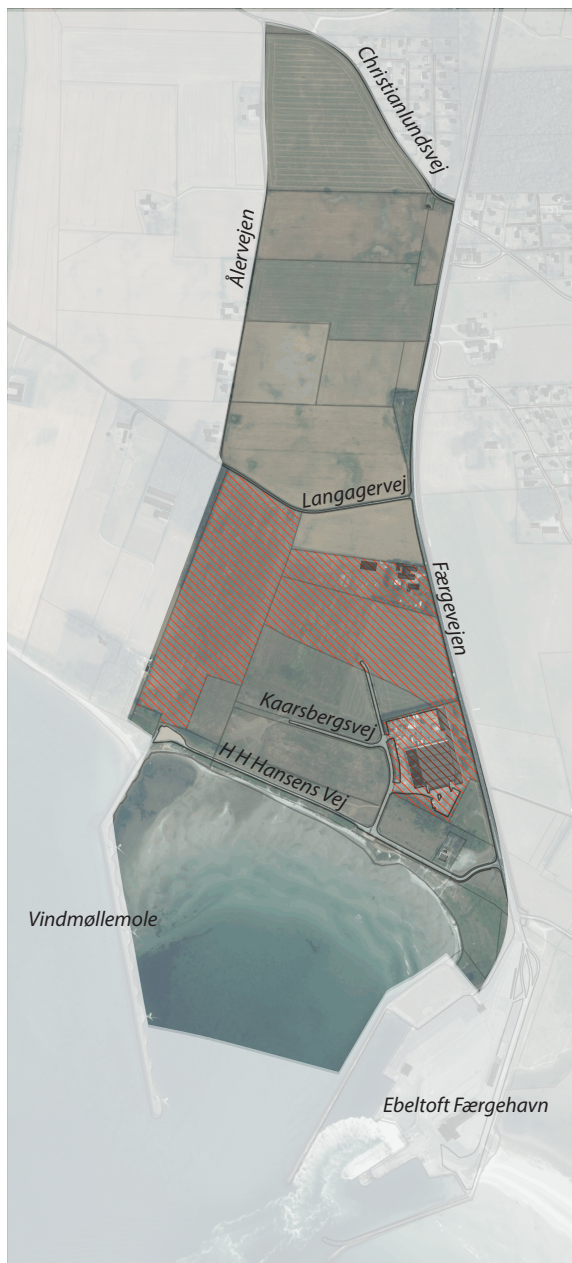
Fra industri- og
landbrugsarealer



Bæredygtigt bolig- og
naturområde.

til





OMRÅDET I DAG

Helhedsplanens område

Området for helhedsplanen er beliggende syd for Ebeltoft - tæt på Ebeltoft Færgehavn.

Helhedsplanen omfatter et område på ca. 65 HA, der strækker sig fra Christianlundsvej i nord til kysten i syd. Området gennemskæres på tværs af Langagervej.

Området består hovedsagligt af opdyrkede marker. Der er en enkelt landejendom inden for området samt en tidligere fabrik. Begge ejendomme ejes af Grobund.

Grobund

Grobunds arealer (skraveret på kortet) indgår i helhedsplanen, som alle andre arealer inden for helhedsplanens afgrænsning.

Grobund har ansøgt kommunen om at få udarbejdet en lokalplan for deres areal med henblik på at etablere et leve- og iværksætterfællesskab, hvor man kan bygge og bo off-grid og bæredygtigt.

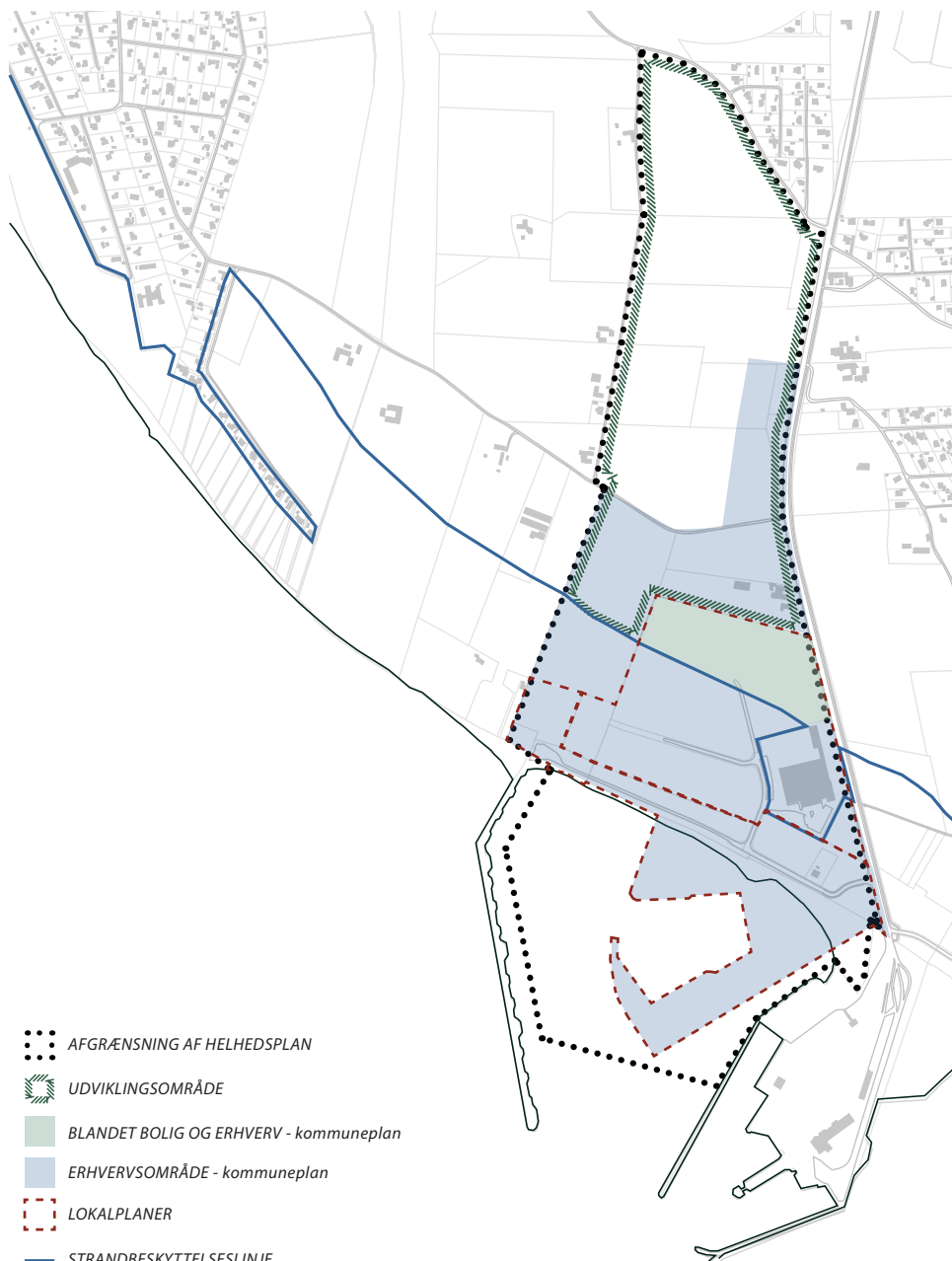
Lokalplanprocessen foregår adskilt fra helhedsplanen, og er ikke en del af arbejdet med Helhedsplanen for Ålerne.

Den sydlige del af området

Længst mod syd, langs med kysten, strækker sig en sandstrand mellem vindmøllemlen og Ebeltoft Færgehavn. Her står også en tidligere besøgsbygning, der blev opført i forbindelse med etablering af vindmølleparken.

Området består af 27 matrikler, hvoraf

- 14 er ejet af private
- 11 er ejet af Syddjurs Kommune
- 1 er ejet af Djurs Vand
- 1 er ejet af Aqua Djurs



UDGANGSPUNKT FOR UDVIKLING

De planlægningsmæssige forhold, der i dag er gældende for området, er følgende:

Udviklingsområde

Område inden for kystnærhedszonen, der er udpeget i kommuneplanen til udvikling af Ebeltoft.

Kommuneplanrammer - Erhvervsområder

Den sydligste del af helhedsplanens afgrænsning er udlagt til erhvervsområder. Der er udlagt to rammeområder. De giver mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer, erhverv og havn.

Et enkelt mindre område er ændret til en bolig og erhvervsramme.

Lokalplaner

Der er inden for helhedsplanens område to gældende lokalplaner LP 132 og LP 140, der muliggør henholdsvis et industriområde og en fiskerihavn.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttelseslinjen beskytter Danmarks strande og kyster. Arealerne inden for strandbeskyttelsen er forbudszoner, hvor der i udgangspunktet ikke må opføres bebyggelse.

Et af formålene med helhedsplanen er på sigt at ændre en række af de planlægningsmæssige forhold, så de er i overensstemmelse med ønskerne for udviklingen af området.

HELHEDSPLANENS PRINCIPPER

Helhedsplanens første principper er baseret på en analyse af områdets fysiske forhold.

Principperne skal danne grundlag for workshopens arbejde, med hvordan man skal bo og leve i området i fremtiden.



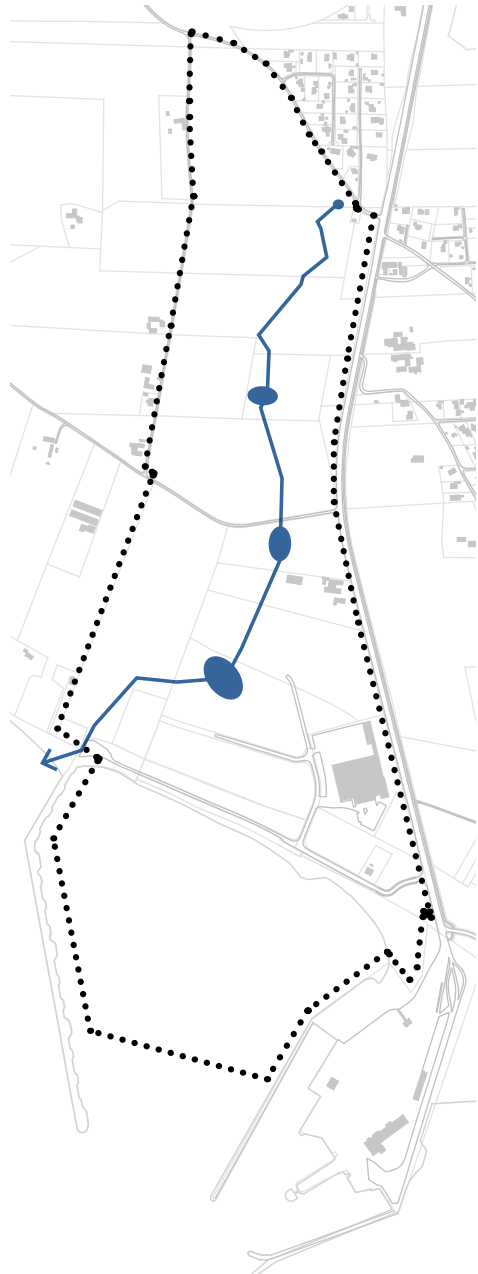
Trekroner Øst, Roskilde

1. PRINCIP FOR VAND

Princippet for håndteringen af overfladevandet (regnvandet) i området er at lede vandet til terrænets naturlige lavninger og lade det følge strømningsvejene, som de er i dag.

Tanken er at etablere en vandrende fra nord til syd, hvor vandet opsamles og renses inden det føres mod kysten og dermed samtidig tilfører området et frodigt, biodiversitetsrigt blåt strøg ned gennem området.

Princippet gør en dyd ud af de forhold, der er i dag, og kommer til at danne rygraden for områdets disponering.



⋯⋯⋯ AFGRÆNSNING AF OMRÅDE

➡ ÅBENT VANDLØB OG REGNVANDSBASSINER

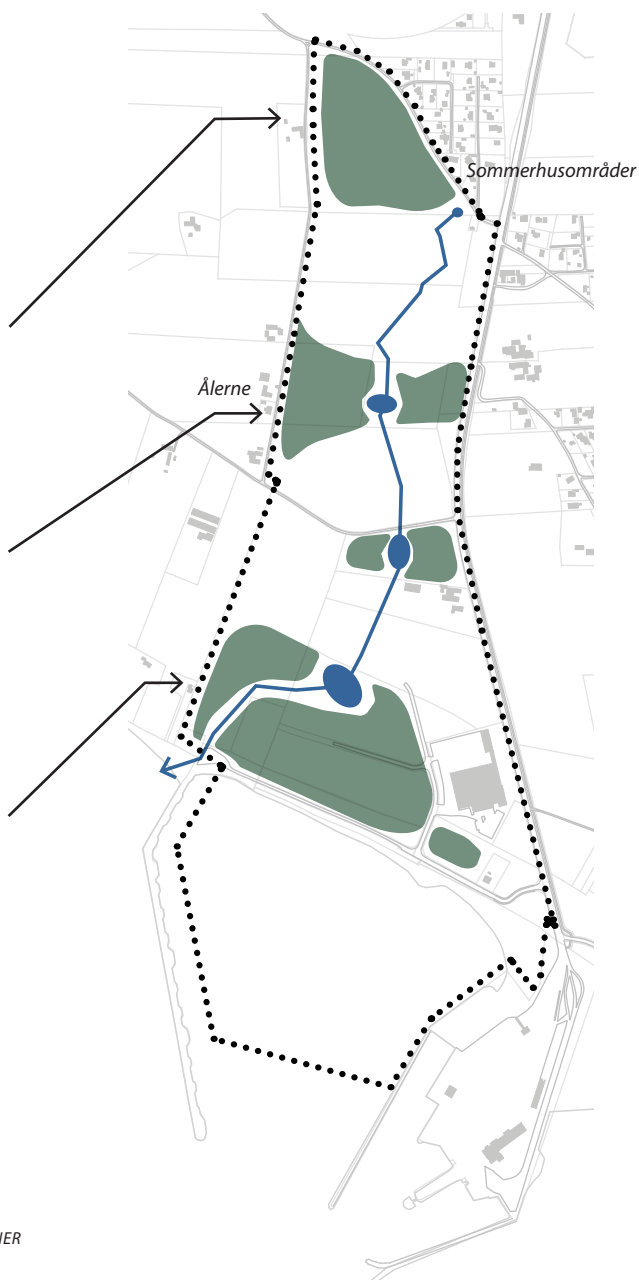
2. PRINCIP FOR NATUROMRÅDER

De grønne områder placeres omhyggeligt i området som et af de bærende og vigtige elementer, der skal tilføre området naturarealer, dyrkningsområder og rekreative arealer.

Længst mod nord tages der hensyn til de eksisterende sommerhuse og deres udsigt ved at udlægge et grønt område.

Der friholdes et grønt bælte på tværs af området, øst for Ålerne, så den eksisterende bebyggelse respekteres. Det grønne område sikrer ligeledes, at Ålerne stadig kan ses fra Færgevejen.

Tættest på kysten friholdes arealer til natur og rekreative formål. Her findes allerede områder med beskyttede naturtyper, som skal bevares.



⋯ AFGRÆNSNING AF OMRÅDET

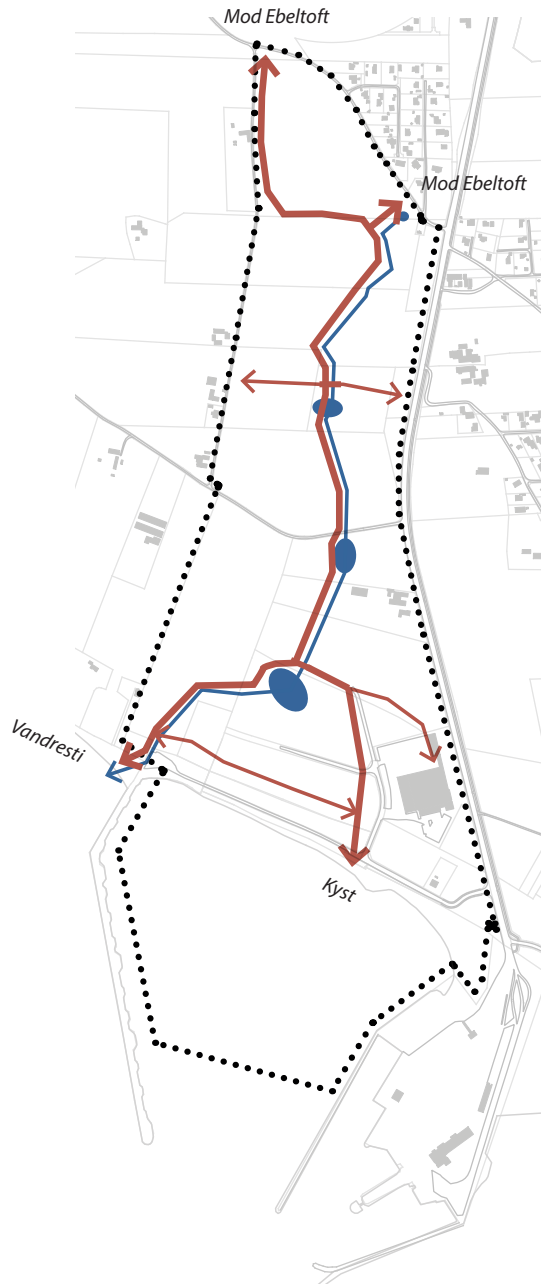
■ GRØNT OMRÅDE

➡ ÅBENT VANDLØB OG REGNVANDSBASINER

3. PRINCIP FOR REKREATIVE FORBINDELSER

Områdets rekreative stiforbindelse løber langs med det blå strøg og forbinder stiforbindelser fra Ebeltoft ned gennem området til Nationalparkens vandresti og kysten.

Enkelte tværgående stiforbindelser skaber adgang til områdets grønne arealer.



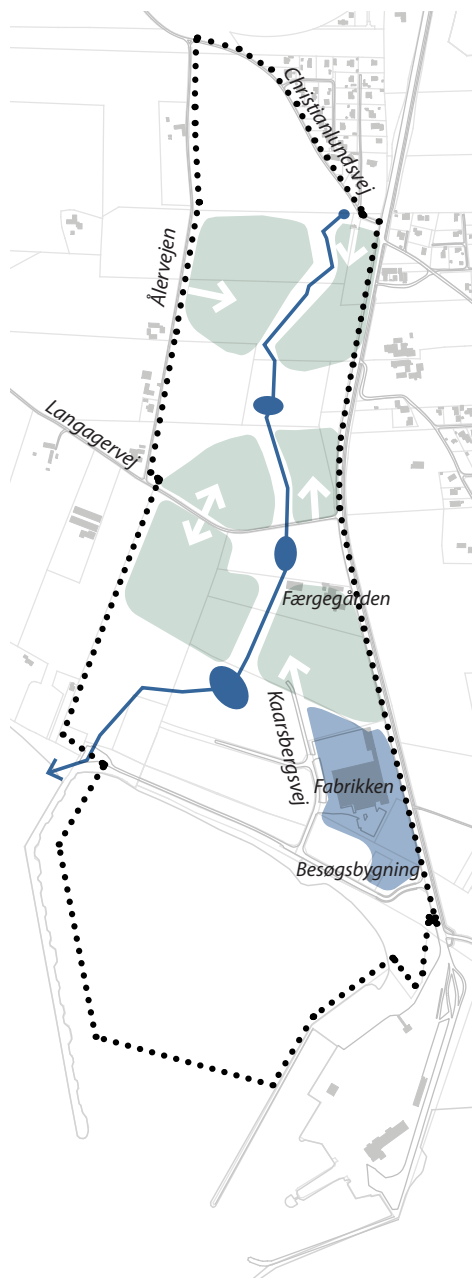
4. PRINCIP FOR BEBOELSE OG VEJE

De forudgående principper efterlader en række områder til boligbebyggelse.

Og et område til erhverv i den sydlige del af helhedsplan-området.

Vejadgang til boligerne skal sikre at det blå strøg og de rekreative stiforbindelser ikke krydses af biler.

Derfor etableres vejadgang fra Christianlundsvej, Ålervejen, Langagervej og Kaarsbergsvej.



⋯⋯⋯ AFGRÆNSNING AF OMRÅDET

➔ ADGANG FOR BILER

■ BOSÆTNING

■ ERHVERV OG PUBLIKUMSORIENTERET OMRÅDE

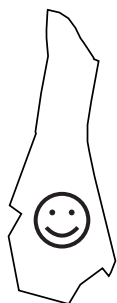
SAMLEDE PRINCIPPER

-  REKREATIVE FORBINDELSER
-  ÅBENT VANDLØB OG REGNVANDSBASINER
-  ADGANG FOR BILER
-  BOSÆTNING
-  ERHVERV OG PUBLIKUMSORIENTERET OMRÅDE
-  GRØNT OMRÅDE
-  KYSTOMRÅDE

WORKSHOP 1

POTENTIALER OG UDFORDRINGER

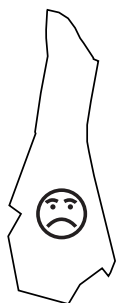
1. Forestil jer, at I skal bo i området



Hvilke potentialer kan I se?

Hvilke styrker og potentialer rummer området som fremtidigt boligområde?

Hvad er det gode ved, at kunne bosætte sig her?



Hvilke udfordringer kan I se?

Er der nogle svagheder ved at udvikle området til boligområde?

Hvilke problemer er der i at etablere boliger her?

2. Forestil jer, at I er nabo til området



Hvilke potentialer kan I se?

Hvad kan et nyt boligområde skabe af muligheder for området generelt?



Hvilke udfordringer kan I se?

Hvilke trusler ser man som nabo ved de nye boligområder?

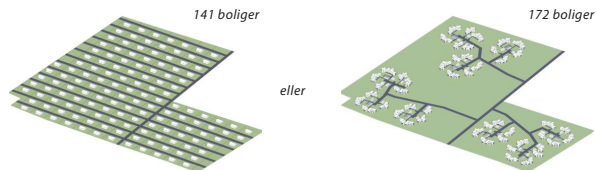
WORKSHOP 2

BÆREDYGTIG BOSÆTNING, FÆLLESSKABER OG REKREATIVE MULIGHEDER

Bæredygtig bosætning

Hvad er vigtigt?

- Hvordan skal man bo og leve bæredygtigt her?
- Hvad betyder det at bygge og anlægge bæredygtigt her?
- Hvor tæt skal man bo?
- Hvor stort skal man bo?
- Skal man kunne arbejde, hvor man bor?



Principper for bebyggelse- Hørby Bakker - Edvars Arkitekter

Fællesskaber

Hvad er vigtigt?

- Hvordan skaber man det gode fællesskab i en ny bydel?
- Skal man have et fællesskab?
- Hvem skal bo i området?
- Hvem skal være en del af fællesskabet?

Rekreative muligheder

Hvad er vigtigt?

- Hvordan skal man opleve naturen her?
- Skal man kunne være aktiv her?
- Hvem skal kunne benytte sig af de rekreative muligheder?
- Hvor styret skal områderne være?

NÆSTE SKRIDT

- Mulighed for at indsende kommentarer, idéer og forslag efter borgermødet inden d. 17. juli på:
syddjurs.dk/hoeringer
- Statusmøde med lodsejerne i august 2024
- Forventet færdiggørelse af Helhedsplan for Ålerne og politisk behandling. Efterår 2024.
Følg med på syddjurs.dk/aalerne
- Borgerinddragelse og politisk igangsætning af lokalplan for Grobund. Forventet efterår 2024.
- Udlæg af rammeområder for Ålerne forventes i Kommuneplan 2028



Helhedsplanens område set fra nord

TAK FOR I DAG!

Indsend gerne dine kommentarer, idéer
og forslag på:
syddjurs.dk/hoeringer



Følg helhedsplanen på
syddjurs.dk/aalerne