



Punkt 16.

Godkendelse af Tillæg til Planstrategi 2016 for Udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder (2. forelæggelse)

2017-028176

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender Tillæg til Planstrategi 2016 for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen endeligt med nedenstående justeringer.

Forslag til justeringer af Tillæg til Planstrategi 2016

I processen er forvaltningen blevet opmærksom på, at der med afsæt i principperne for udpegning af udviklingsområder (på arealer uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser) kan udlægges et mindre udviklingsområde ved landsbyerne Vester Halne og Vejlen samt i perspektivområdet ved Skrænten i Storvorde. Disse områder er medtaget i den endelige plan.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 8. juni 2017 (punkt 5)

Magistratens møde 12. juni 2017 (punkt 5)

Byrådets møde 19. juni 2017 (punkt 2).

Det godkendte Tillæg til Planstrategi 2016 har være fremlagt for offentligheden i perioden 23. juni til og med 25. august 2017.

Formål og baggrund

Den moderniserede planlov, der trådte i kraft den 15. juni 2017, giver kommunerne nye muligheder for

- at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og gives tilladelse til anlæg,
- at udlægge nye sommerhusområder med op til 6.000 sommerhuse, under forudsætning af, at kommunerne lader områder med mindst 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen tilbageføre, og
- at overføre sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone.

Erhvervsministeren har udsendt invitationsskrivelse til Kystkommunerne, hvor han opfordrer kommunerne til at indsende ansøgninger om udpegning af konkrete udviklingsområder samt omlægning af sommerhusområder inden den 15. oktober 2017.

Indholdet i forslag til modernisering af planloven samt i diverse udkast til opfølgende vejledninger definerer:

- *Udpegningen af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder sker gennem et landsplandirektiv, der udstedes af Erhvervsministeren på baggrund af ansøgninger fra de enkelte kommunalbestyrelser.*
- *Kommunalbestyrelsens ansøgning skal baseres på en konkret og systematisk vurdering af kystlandskabet og på en kommuneplanstrategi, eventuelt i form af et tematillæg.*
- *Kommunernes udpegning af udviklingsområder vil skulle ske parallelt med kommunernes udpegning af eksisterende og potentielle naturområder til Grønt Danmarkskort, herunder i kystnærhedszonen, således at såvel udviklingsområder som indsatsen for at sikre flere og større sammenhængende naturområder kommer til at indgå integreret i kommuneplanlægningen.*

For at kunne udnytte de nye muligheder i kystnærhedszonen er Tillæg til Planstrategi 2016 for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen udarbejdet. Tillægget skal anvendes som grundlag for fremsendelse af en ansøgning til ministeren inden den 15. oktober 2017.

Udviklingsområder

Intentionen med udpegning af udviklingsområder er, at kommunerne *får mulighed for at udvikle byer og landsbyer på en måde, der giver nye potentialer for vækst og udvikling i lokalsamfundet og i kommunen. Det kan handle om arealer til nye boliger, nye virksomheder eller udvidelse af eksisterende virksomheder og udvikling af turistfaciliteter.*

I udviklingsområderne vil de nye mere fleksible regler for landzoneadministration gælde, så borgere og virksomheder inden for kystnærhedszonen også kan opnå de umiddelbare rettigheder, der i den moderniserede planlov er indarbejdet som generelle regler i landzonen.

Udviklingsområder kan ikke udlægges i områder med særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

I Aalborg Kommune er der udlagt følgende typer udviklingsområder:

- Udviklingsområder omkring Aalborg og de større oplandsbyer. Disse områder er udlagt for at sikre udviklingsmulighed for Aalborg og de større oplandsbyer med særlige vækstpotentialer. Områderne vil løbende kunne indarbejdes i berørte by- og bydelsbeskrivelser samt kommuneplanrammer og overført til byzone via lokalplanlægning.
- Udviklingsområder omkring øvrige oplandsbyer og landsbyer. Hensigten med udpegningen af disse områder er at skabe bedre mulighed for at udvikle attraktive oplandsbyer og landsbyer via frihed og fleksible rammer for en lokal forankret udvikling. Realisering af sådanne udviklingsprojekter vil udløse



kommuneplantillæg og lokalplan som nu.

De udpegede udviklingsområder bliver endvidere omfattet af reglerne i planloven om administration af landzoneområder uden for kystnærhedszonen, herunder de umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder.

- Udviklingsområder med nye rettigheder for borgere og virksomheder. De udpegede udviklingsområder bliver omfattet af reglerne i planloven om administration af landzoneområder uden for kystnærhedszonen, herunder de umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder.

Varetagelsen af landskabs-, natur- eller miljøinteresser samt den konkrete afgrænsning af de udpegede udviklingsområder fremgår af Tillæg til Planstrategi 2016 for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen.

Omlægning af sommerhusområder

Intentionen med den nye mulighed for omlægning af sommerhusområder er at annullere ikke udnyttede og uaktuelle sommerhusområder mod at få en mulighed for udpegning af nye områder med mere egnede placeringer. *Den enkelte kommune skal anvise, hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så der byttes eksisterende ubebyggede sommerhusområder med nye i forholdet 1:1 i de kommuner, hvor det er muligt.*

Ejerne af ferielejligheder i det eksisterende Koldkær Feriecenter ønsker at få ophævet hotelpligten for feriecenteret. Dette kan kun ske, såfremt området udlægges som sommerhusområde og ferielejlighederne opfattes som "sommerhuse på højkant". Koldkær Feriecenter ligger i landzone men midt i sommerhusområdet mellem Hou og Hals.

Med tillægget til Planstrategi 2016 gives der mulighed for at ophæve hotelpligten for Koldkær Feriecenter ved at overføre området fra landzone til sommerhusområde. Feriecenteret rummer mulighed for 75 ferielejligheder/feriehuse, der ved beregning svarer til et område på ca. 9 ha. Udlægget af nyt sommerhusområde modsvares af, at det uudnyttede sommerhusområde ved Porsheden/Klitgård reduceres med 9 ha. Området er i dag på ca. 36 ha og ikke lokalplanlagt.

Overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone

Muligheden kan anvendes til at få en mere aktuel og skarp grænse mellem byzone og sommerhusområde. Det er kun sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud. Det er desuden forudsat, at mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere skal ønske en overførsel til byzone.

Tillæg til Planstrategi 2016 lægger ikke op til, at muligheden for overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone udnyttes i Aalborg Kommune, da der ikke er oplagte områder at overføre.

Miljøvurdering

Kommunen har udarbejdet en miljørapport for Tillæg til Planstrategi 2016 for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med tillægget. I forbindelse med den endelige godkendelse af tillægget er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)":

Integrering af miljøhensyn i planen:

Det er en forudsætning, at udlæg af udviklingsområder kun kan ske i områder, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. De i tillægget udpegede udviklingsområder tager hensyn til følgende interesser: Landskabsinteresser (Særlige værdifulde landskaber, Fredninger og Det kystnære landskab) samt Natur- og miljøinteresser (Natura 2000-områder, Økologiske forbindelser, Særlige værdifulde naturområder, Vejledende fredninger efter Naturbeskyttelseslovens §3, Kommunens Grønne-Blå Struktur, Områder med Særlige Drikkevandsinteresser samt Indvindingsopland og kildepladszoner).

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

Borgerne fra Grindsted har bemærket, at kortene i Miljørapporten er gnidrede og utydelige. Derudover er der ikke modtaget bemærkninger til den udarbejdede miljørapport i offentlighedsfasen.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:



Udlæg af udviklingsområder kan kun ske i områder, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Det eneste mulige alternativ til de foreslåede udpegninger er, at undlade at udnytte den nye introducerede mulighed for udpegning af udviklingsområder (0-alternativet).

Da de udpegede områder er foretaget, hvor der ikke findes særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, er det vurderet, at udpegningen ikke påvirker de miljø- og samfundsmæssige interesser i væsentlig grad. Som en positiv konsekvens kan fremhæves, at de udpegede udviklingsområder vil give borgere og virksomheder i hele landet bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling, samtidig med at der værnes om landskaber, natur og miljø.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

Tillæg til Planstrategi 2016 har en speciel karakter, da indholdet skal anvendes som baggrund for en ansøgning til Erhvervsministeren om optagelse af kommunens ønsker i et landsplandirektiv, der udstedes af ministeren i efteråret 2018. De kommunale ønsker, der medtages i landsplandirektivet skal efterfølgende indarbejdes i den kommunale planlægning, før mulighederne i de udpegede udviklingsområder kan bringes i anvendelse. Det giver derfor ikke mening på nuværende tidspunkt at beskrive afbødeforanstaltninger og overvågningsprogrammer.

Økonomi

Erstatning

I forbindelse med tilbageførsel af privat ejede arealer til landzone kan der ydes erstatning for udgifter, ejeren har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse som sommerhusområde. Reglen begrænser erstatningskravet til positive udgifter afholdt som følge af ejendommens placering i sommerhusområde. Det kan omfatte udgifter afholdt til landinspektør, arkitekt og advokat for bistand med henblik på arealets udnyttelse som sommerhusområde.

Forvaltningen er i dialog med ejeren af arealet, der ønskes tilbageført fra landzone til sommerhusområde, om evt. afholdte udgifter.

Frigørelsesafgift og godtgørelse for grundskyld

Den nu ophævede lov om frigørelsesafgift (ophævet i 2004) indebar, at der skulle betales frigørelsesafgift, når en ejendom, der blev benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, blev overført til sommerhusområde. I forbindelse med tilbageførsel til landzone skal den betalte frigørelsesafgift tilbagebetales. Det gælder dog kun, hvis den nuværende ejer også var ejer, dengang frigørelsesafgiften blev betalt.

Den nuværende ejer har erhvervet arealet i 2009, så der skal ikke tilbagebetales frigørelsesafgift.

Jævnfør lov om kommunal ejendomsskat skal der ydes en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone, for en del af den grundskyld, der har været betalt. Godtgørelse ydes for en periode, der regnes fra og med det kvartal, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af Tillæg til Planstrategi 2016 for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder:

1. Aalborg Stift
2. Ejerforeningen Koldkær
3. 16 borgere fra Tranevej i Grindsted

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Aalborg Stift, hvor de anmoder Aalborg Kommune om at udvise størst mulig hensyn til de kirker, der ligger i de berørte områder. Endvidere forbeholder Aalborg Stift sig ret til at komme med yderligere bemærkninger til evt. kommende lokal- og kommuneplanlægning indenfor de udpegede områder.

Svar: Taget til efterretning.

Udlæg af udviklingsområder betyder alene, at de særlige kystnærhedszoneinteresser "ophæves" i de udpegede udviklingsområder. Alle øvrige interesser, herunder de kirkelige interesser, skal administreres som nu, - også i udviklingsområderne.



2. Bemærkning fra Ejerforeningen Koldkær, hvor bestyrelsen giver deres fulde støtte til Tillæg til Planstrategi 2016. Bestyrelsen ser frem til, at området ved Koldkær Feriecenter kan overgå til sommerhusområde til glæde for ejerkredsen og turismen i området.

Svar: **Taget til efterretning.**

3. Indsigelse fra 16 borgere på Tranevej i Grindsted. Borgerne ønsker, at der også udlægges udviklingsområder uden for kystnærhedszonen, bl.a. i et område nord for Uggerhalnevej ved Grindsted. Endvidere kommenteres de udpegede landskabs-, natur- og miljøinteresser, der er vist på kortene i tillægget samt miljørapporten til tillægget.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den nye mulighed i planloven for udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen betyder alene, at landets kystkommuner har fået en særlig mulighed for at "ophæve" de særlige kystnærhedszoneinteresser i udpegede udviklingsområder. Denne mulighed kan derfor ikke overføres og anvendes uden for kystnærhedszonen.

De udpegede landskabs-, natur- eller miljøinteresser er ren gengivelse af gældende lov- og plangrundlag.



Bilag:

Indsigelser i samlet PDF

Tillæg til Planstrategi 2016