

Udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder

inden for kystnærhedszonen



Tillæg til Planstrategi 2016



**Aalborg
Kommune**

Den moderniserede planlov giver nye muligheder for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen

På baggrund af en bred aftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Socialdemokratiet er den danske planlov blevet moderniseret. Den moderniserede planlov trådte i kraft den 15. juni 2017.

Intentionen med moderniseringen er at give kommuner, borgere og virksomheder i hele landet bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling samtidig med, at der værnes om landskaber, natur og miljø.

Den moderniserede planlov giver kommunerne mulighed for at udpege særlige udviklingsområder og omlægge sommerhusområder inden for Kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en 3 km-planlægningszone langs landets kyster, hvor der skal tages særlige hensyn til den kystnære beliggenhed.

For både udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder gælder, at dette sker gennem et landsplandirektiv, der udstedes på baggrund af ansøgninger fra den enkelte kommune.

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

Kommunernes ansøgning skal baseres på en konkret og systematisk vurdering af kystlandskabet og på en Kommuneplanstrategi. Baggrun-

den for dette tillæg til Planstrategi 2016 er derfor, at byrådet i Aalborg Kommune ønsker at udnytte de nye muligheder i den moderniserede planlov for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder.

Indholdet i tillæg til Planstrategi 2016 skal danne baggrund for en ansøgning, der fremsendes til Erhvervsministeren inden den 15. oktober vedrørende udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder i Aalborg Kommune.

Aalborg Byråd
Thomas Kastrup Larsen
Borgmester



Indhold

Udlæg af udviklingsområder side 4

Omlægning af sommerhusområder side 12

Tillæg til Planstrategi 2016 for udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen, der har været fremlagt til offentlig debat fra den 23. juni til den 25. august 2017, er vedtaget af byrådet i Aalborg Kommune den 9. oktober 2017.

Tillæg til Planstrategi 2016 udgør grundlaget for Aalborg Kommunes ansøgning til Erhvervsministeren om udpegningen af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder. Kommunernes ansøgninger behandles og omsættes til et landsplandirektiv, der udstedes af Erhvervsministeren tidligst i efteråret 2018.

De kommunale ønsker, der medtages i landsplandirektivet skal efterfølgende indarbejdes i den kommunale planlægning, hvor der vil blive fornyet offentlig høring.



Udlæg af udviklingsområder

Med udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen får byrådet mulighed for at udvikle byer, landsbyer og områder i det åbne land uden at tage særlige hensyn til nærhed til kysten. I udlagte udviklingsområder "ophæves" kravet om særlige funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for kystnærhed for planer og projekter.

Udviklingsområder skal placeres uden for områder med særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

Umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder

Den moderniserede planlov giver borgere og virksomheder i det åbne land særlige rettigheder. I udviklingsområder får virksomheder samme ret til udvidelse, som virksomhederne uden for kystnærhedszonen.

Principper for udpegning af udviklingsområder



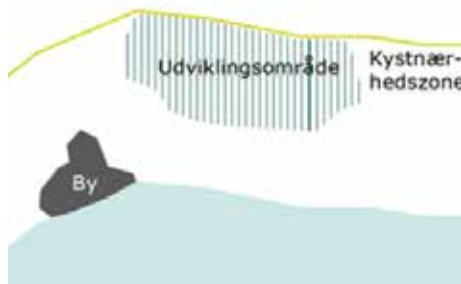
Udviklingsområder omkring Aalborg og de større oplandsbyer

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.



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.

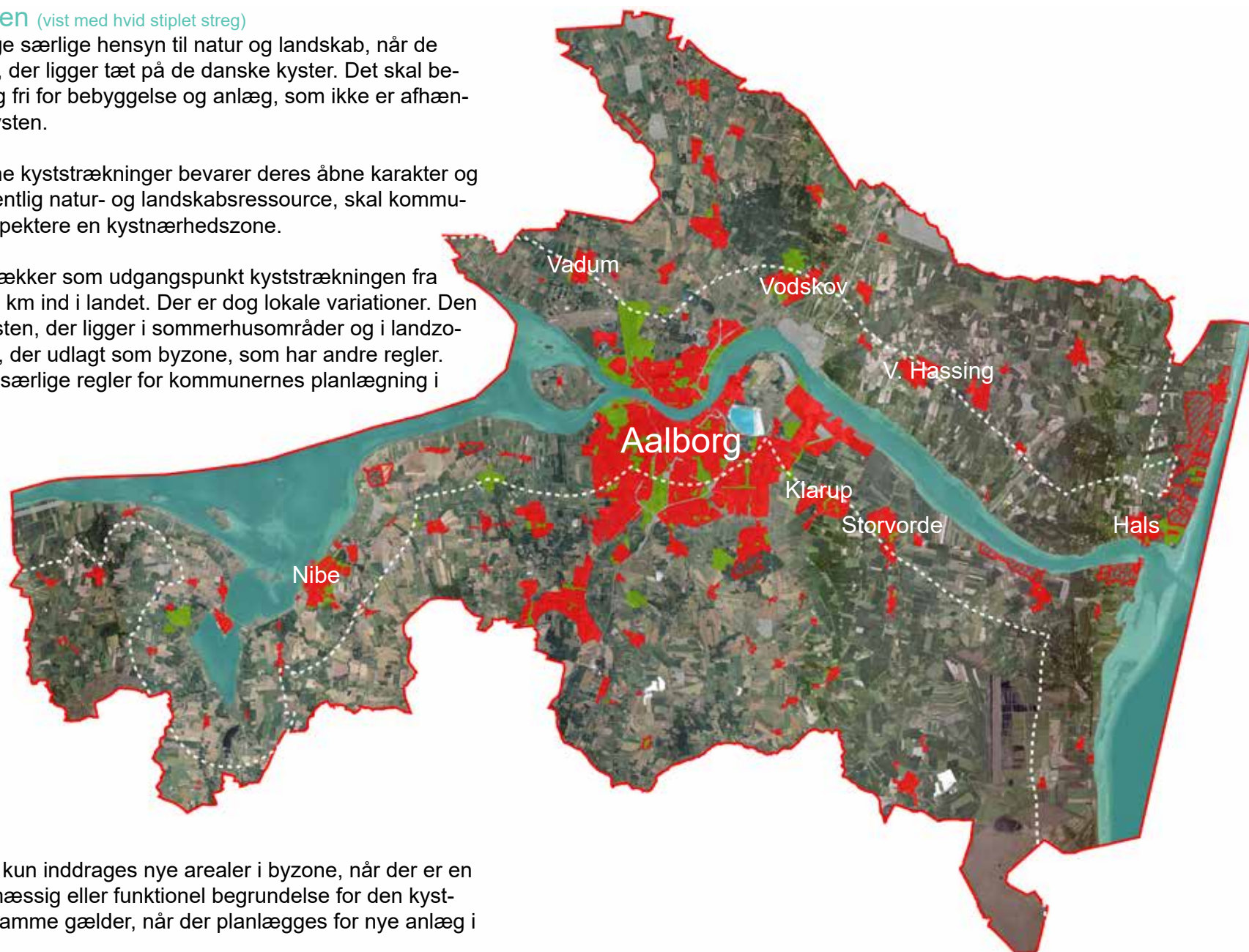
Realisering af sådanne udviklingsprojekter vil udløse kommuneplantillæg og lokalplan som nu. De udpegede udviklingsområder bliver endvidere omfattet af reglerne i planloven om administration af landzoneområder uden for kystnærhedszonen, herunder de umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder.

Kystnærhedszonen (vist med hvid stiptet streg)

Kommunerne skal tage særlige hensyn til natur og landskab, når de planlægger i områder, der ligger tæt på de danske kyster. Det skal bevare kysterne åbne og fri for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af at ligge ved kysten.

For at sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres åbne karakter og fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, skal kommunens planlægning respektere en kystnærhedszone.

Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Der er dog lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der udlagt som byzone, som har andre regler. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen.



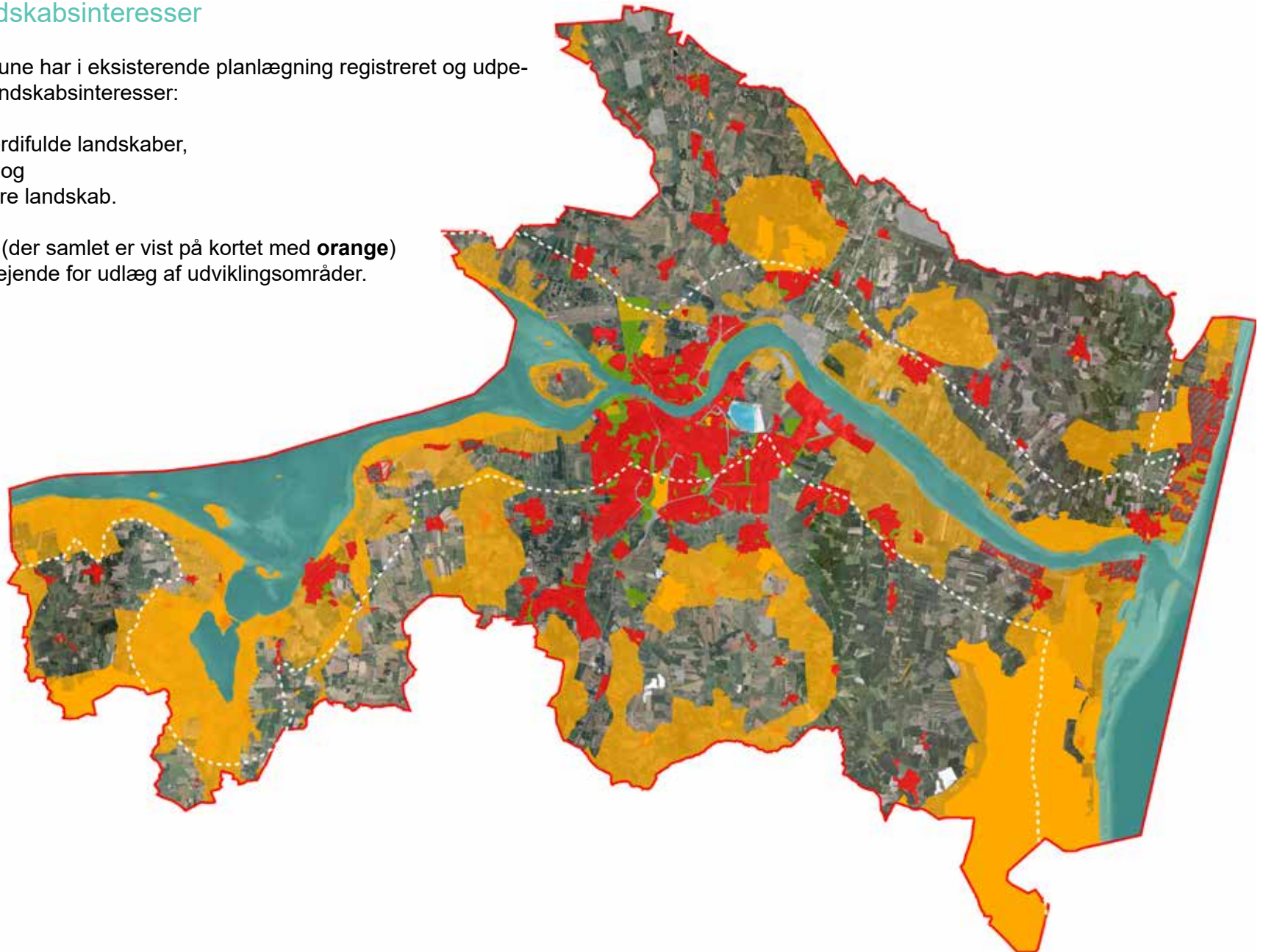
Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære placering. Det samme gælder, når der planlægges for nye anlæg i landzone.

Særlige landskabsinteresser

Aalborg Kommune har i eksisterende planlægning registreret og udpeget følgende landskabsinteresser:

- Særlige værdifulde landskaber,
- Fredninger og
- Det kystnære landskab.

Disse områder (der samlet er vist på kortet med **orange**) friholdes overvejende for udlæg af udviklingsområder.

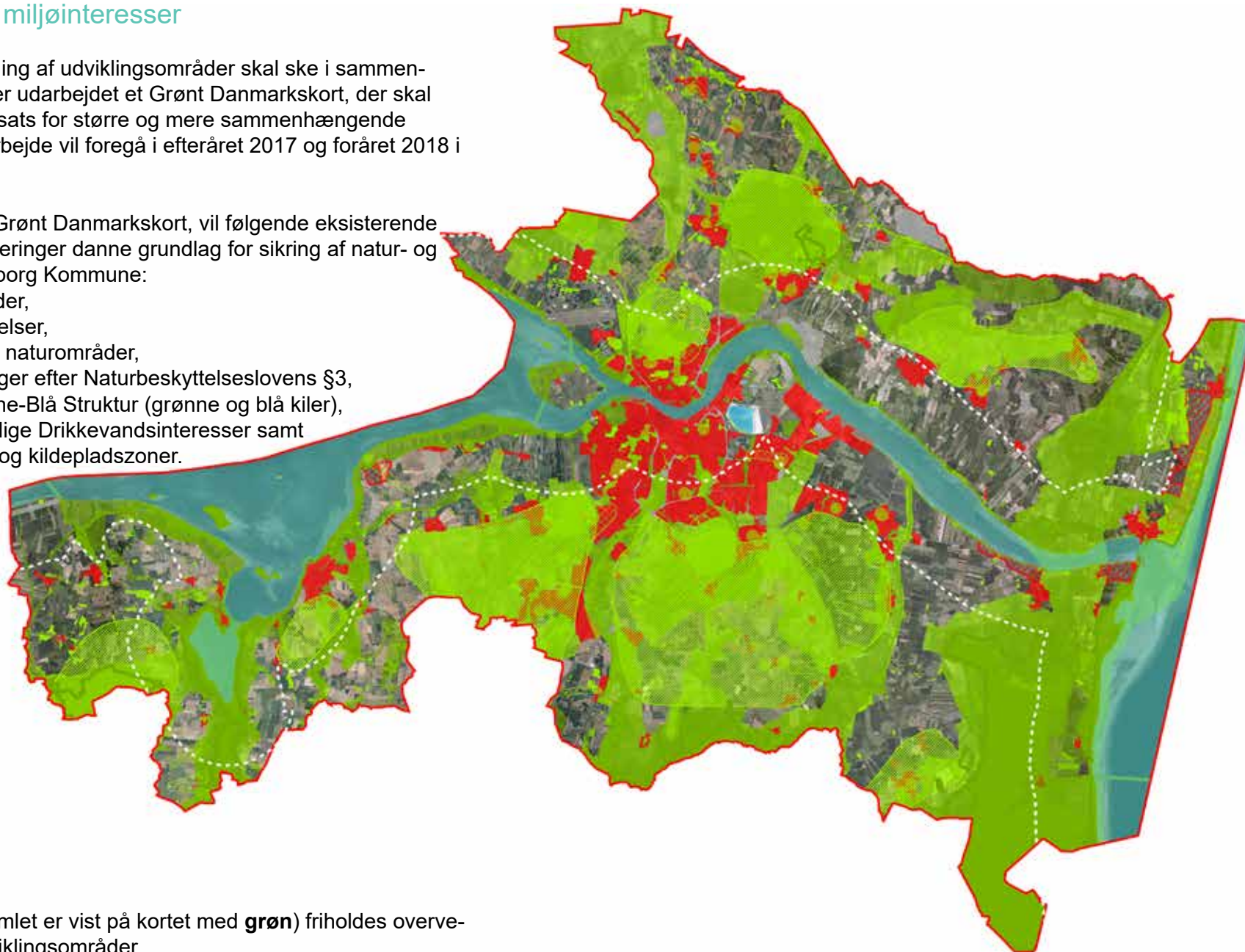


Særlige natur- og miljøinteresser

Kommunernes udpegning af udviklingsområder skal ske i sammenhæng med, at der bliver udarbejdet et Grønt Danmarkskort, der skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder. Dette arbejde vil foregå i efteråret 2017 og foråret 2018 i Aalborg Kommune.

Indtil der foreligger et Grønt Danmarkskort, vil følgende eksisterende udpegninger og registreringer danne grundlag for sikring af natur- og miljøinteresserne i Aalborg Kommune:

- Natura 2000-områder,
- Økologiske forbindelser,
- Særlige værdifulde naturområder,
- Vejledende fredninger efter Naturbeskyttelseslovens §3,
- Kommunens Grønne-Blå Struktur (grønne og blå kiler),
- Områder med Særlige Drikkevandsinteresser samt
- Indvindingsopland og kildepladszoner.

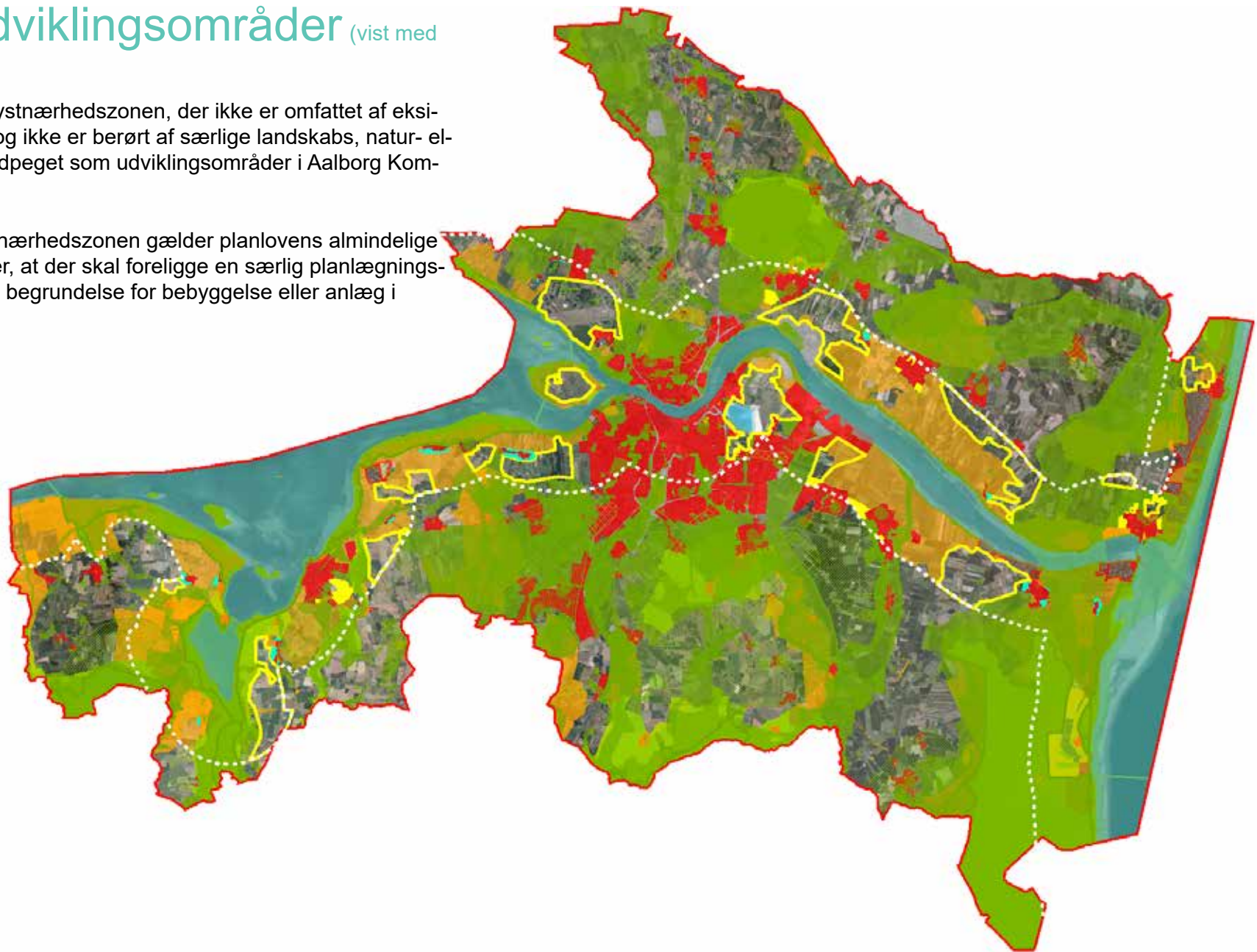


Disse områder (der samlet er vist på kortet med **grøn**) friholdes overvejende for udlæg af udviklingsområder.

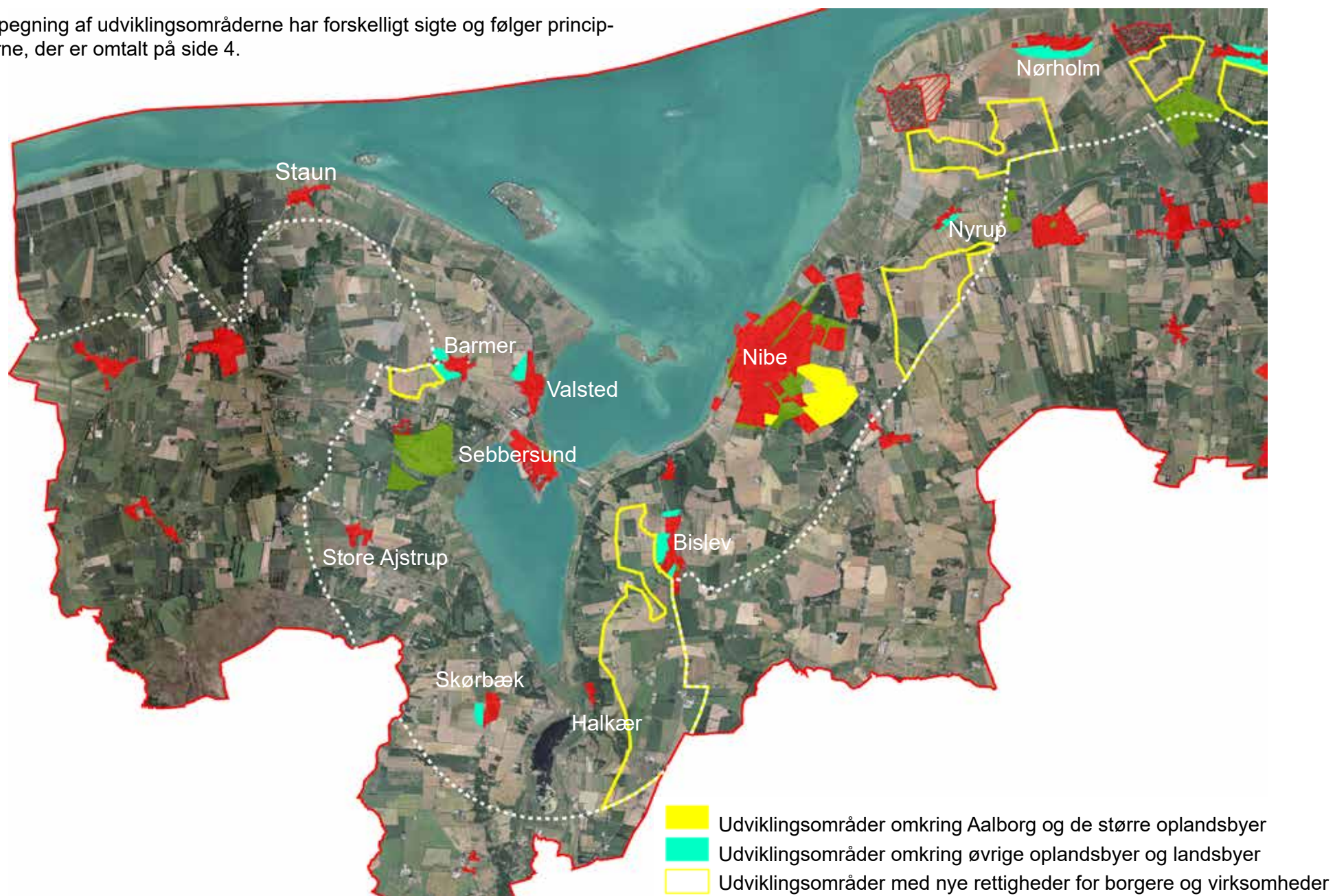
De udpegede Udviklingsområder (vist med gul)

De områder indenfor kystnærhedszonen, der ikke er omfattet af eksisterende byfunktioner og ikke er berørt af særlige landskabs, natur- eller miljøinteresser, er udpeget som udviklingsområder i Aalborg Kommune.

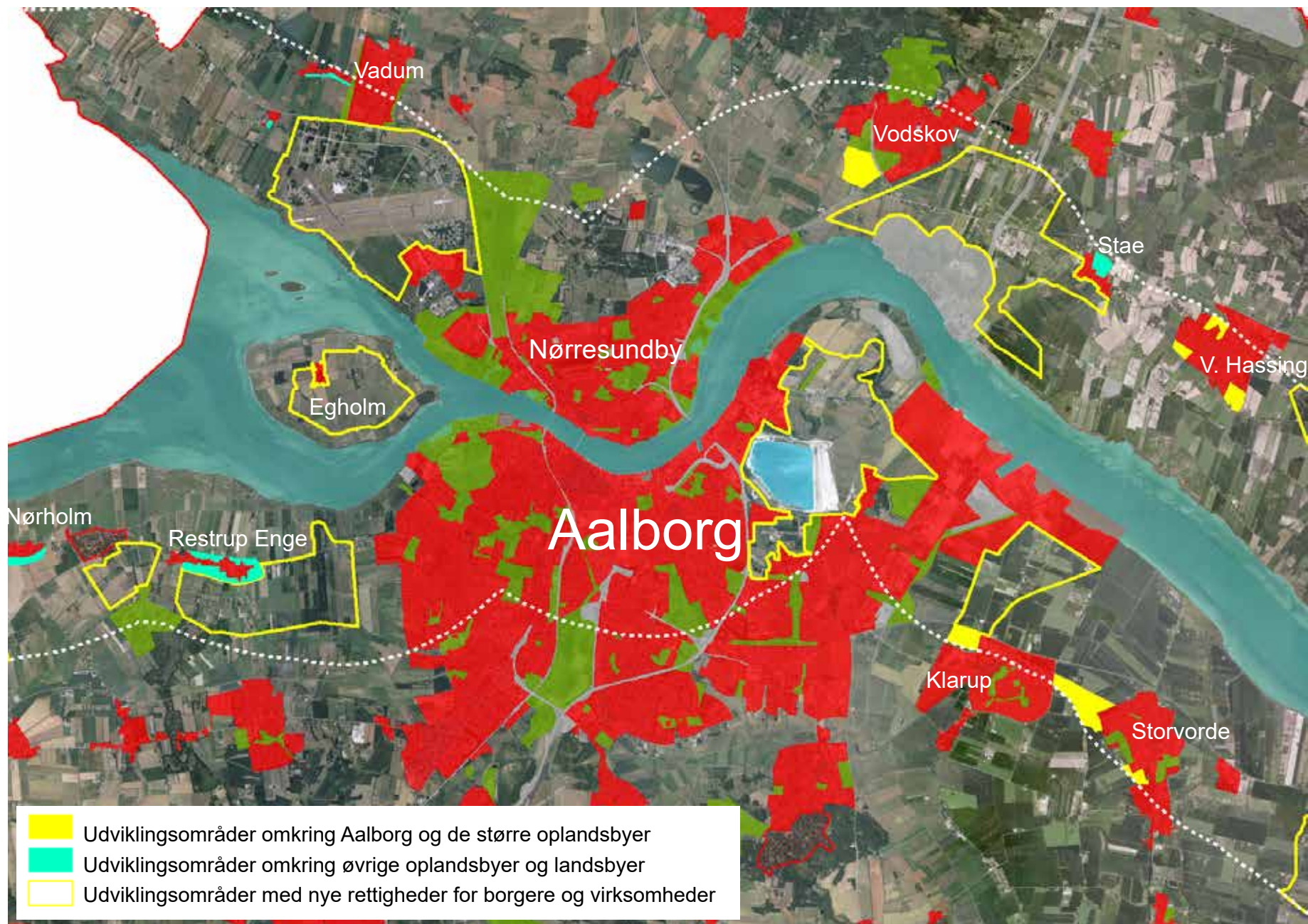
I den øvrige del af kystnærhedszonen gælder planlovens almindelige krav fortsat. Det betyder, at der skal foreligge en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for bebyggelse eller anlæg i kystnærhedszonen.

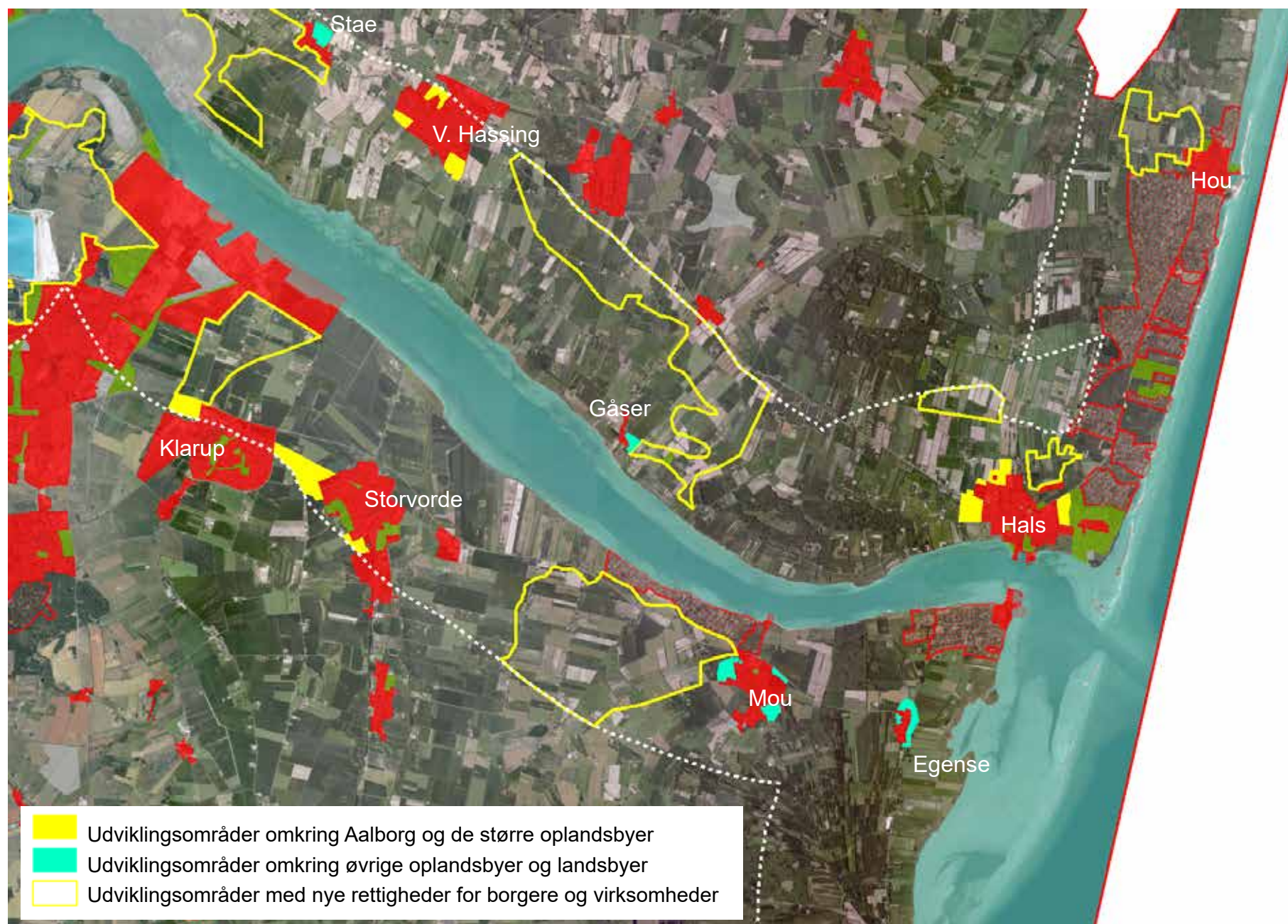


Udpegning af udviklingsområderne har forskelligt sigte og følger principperne, der er omtalt på side 4.



Udlæg af udviklingsområder - Midt





Omlægning af sommerhusområder

Mulighed for udlæg af nye sommerhusområder

Den nye mulighed for omlægning af sommerhusområder betyder, at kommunerne kan ophæve 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.

Byrådet ønsker 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. Samtidig ønsker byrådet at reducere det uudnyttede sommerhusområde ved Porsheden/Klitgård med 9 ha. Området er i dag på ca. 36 ha og ikke lokalplanlagt.

Overførsel af sommerhusområder til byzone.

Aalborg Kommune ønsker ikke at benytte sig af muligheden for at overføre sommerhusområder inden for kystnærhedszonen til byzone.

