

REFERAT Teknisk Udvalg d. 28-08-2017

Mødedato Mandag d. 28. august 2017 kl. 15:00

Mødested Rundhøjskolen: Mødelokalet

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 1024 – Vestpassagen - Forslag.....	3
Forslag fra Venstre om ændring af Skæring Strand til byzone.....	5
Eventuelt.....	9

Punkt 1: Lokalplan 1024 – Vestpassagen - Forslag

15/038201

Beslutning

Camilla Fabricius, Ango Winther og Steen B. Andersen kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med de justeringer af lokalplanforslaget, der følger af notat af 23. august 2017 med bilag fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

Gert Bjerregaard og Peter Hegner Bonfils tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo var forhindrede i at deltage i udvalgets behandling af sagen den 28. august 2017. Offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 1024 Vestpassagen - Boliger, erhverv og butikker mellem Mølleparken og Vestergade, Aarhus Midtby, og Tillæg nr. 71 til Kommuneplan 2013.

Resumé

Lokalplanen omfatter det gamle hovedbibliotek og området omkring.

Området, som lokalplanen er en del af, er beliggende i Aarhus Midtby i den vestlige del af karréen, der afgrænses af Vester Allé mod øst, Vestergade mod nord og Møllegade mod henholdsvis vest og syd. Derudover grænser lokalplanområdet op til Mølleparken.

Lokalplanområdet har et areal på 5.932 m². Det er beliggende i byzone, anvendes i dag til offentlige formål og er ved planens udarbejdelse offentligt ejet.

Planen har til formål at sikre områdets fremtidige anvendelse til hostel i det tidligere Hovedbibliotek samt erhverv, detailhandel og ca. 70-100 boliger i den øvrige del af lokalplanområdet. Herudover etableres en ny forbindelse i byen i form af en offentlig passage mellem Vestergade og Mølleparken via gårdrummet og det tidligere hovedbibliotek – Vestpassagen.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den samlede karré fastlægges til 250, hvilket muliggør et samlet etageareal på ca. 14.250 m².

Bibliotekets hovedbygning fra 1934 samt tilbygninger fra 1964 - 1967 er i Kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige bygninger.

Møllegade 5 bevares med bestemmelser i lokalplanen.

Derudover er området, som lokalplanen er en del af, beliggende i et udpeget kulturmiljø.

I perioden 21. april til 12. maj 2015 er der gennemført en forudgående offentlig høring om ændring af kommuneplanen for den karré hvor det gamle hovedbibliotek ligger - bilag 2.

Der fremkom 24 bemærkninger og indsigelser i høringsperioden. Bemærkningerne er vedlagt indstillingen som bilag 3 og nummeret 1-24.

På baggrund af screening af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er der truffet afgørelse om, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Indstilling

At 1) Lokalplan nr. 1024 Vestpassagen - Boliger, erhverv og butikker mellem Mølleparken og Vestergade, Aarhus Midtby, godkendes til offentlig fremlæggelse,

At 2) Tillæg nr. 71 til Kommuneplan 2013 godkendes til offentlig fremlæggelse og

At 3) de indkomne bemærkninger til høring om ændring af kommuneplanen besvares som beskrevet i afsnit 5.3.

Sagens forløb

15-06-2017 Borgmesterens Afdeling påtegning

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

19-06-2017 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 19. juni 2017 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 13. juni 2017.

Illustrationer søges tilrettet inden byrådsbehandlingen.

Rådmand Bünyamin Simsek tog forbehold.

21-06-2017 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 21. juni 2017.

14-08-2017 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

16-08-2017 Aarhus Byråd

Tilbagesendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 16. august 2017.

28-08-2017 Teknisk Udvalg

Camilla Fabricius, Ango Winther og Steen B. Andersen kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med de justeringer af lokalplanforslaget, der følger af notat af 23. august 2017 med bilag fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

Gert Bjerregaard og Peter Hegner Bonfils tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo var forhindrede i at deltage i udvalgets behandling af sagen den 28. august 2017.

30-08-2017 Aarhus Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Indstilling

Bilag 1: Lokalplan nr. 1024 Vestpassagen

Bilag 1 (version 2): Lokalplan nr. 1024 Vestpassagen

Bilag 2: Forhøring Vestpassagen

Bilag 3: Høringsvar 1-24

Bilag 4: Forslag til besvarelse af synspunkter og idéer, Lokalplan 1024

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat MTM 29.06.2017

Bilag 1 til notat: Vestpassagen - skyggediagrammer

Bilag 2 til notat: LP 1024 – Vestpassagen, Supplerende materiale til brug for drøftelse i TU

Bilag 3 til notat: Indstilling - salg af Hovedbiblioteket, Møllegade

Bilag 4 til notat: Vestpassagen I Aarhus C, Sammenligning af konkurrenceforslag og lokalplanforslag

Bilag 5 til notat: Juridisk notat vedr. LP 1024

Foretræde Fællesrådet for Møllepark-Vestergadekvarteret

Notat MTM 23.08.2017

Bilag 1 til notat: Henvendelse fra Fællesrådet for Møllegade- Vestergadekvarteret - Jordbundsforhold

Bilag 2 til notat: Volumenrevision, huset på Vester Alle

Punkt 2: Forslag fra Venstre om ændring af Skæring Strand til byzone

15/016286

Beslutning

Sagens behandling udsat.

Beslutningsforslag om ændring af Skæring Strand til byzone

Venstres byrådsgruppe fremsender hermed et beslutningsforslag om ændring af Skæring Strand fra sommerhusområde til byzone. Ved ændring af området til byzone – med mulighed for nuværende ejere at bibeholde sommerhusstatus, til der sker ejerskifte – sikres, at alle kan bevare den boligstatus, de reelt har i dag.

Motivationen for forslaget om ændring af Skæring Strand fra Sommerhusområde til byzone, i henhold til Planlægningslovens kapitel 2 a § 5 b stk. 1., er, at Skæring Strand de facto har været helårsbeboet siden slutningen af 1990'erne. Derfor bor rigtig mange beboer ulovligt i dag, Venstre ønsker en lovliggørelse af hele sommerhusområdet.

Skæring Strand blev etableret i 1930'erne, hvor området blev matrikuleret og erhvervet af borgere til beboelsesformål. I de første mange år som sommerbolig, men har igennem de seneste ca. 20 år totalt ændret karakter, og en overvejende del af matriklerne danner i dag base for mange familiers helårs- beboelse, heraf rigtig mange ganske almindelige børnefamilier, der får deres udkomme fra ganske almindelige jobs med heraf følgende tilsvarende indkomst.

Af udvalgsreferater og embedsmandsskrivelser fra slutningen af 1990'erne fremgår det, at allerede dengang var Skæring Strand de facto et helårsbeboelsesområde.

Ved ændring af området til byzone med mulighed for nuværende ejere at bibeholde sommerhus status, til der sker ejerskifte, sikres, at alle kan bevare den bolig status de reelt har i dag. Ved Skæring Strand er i dag under 5 procent af grundene reelt benyttet til ferieformål. Derfor er Skæring Strand ikke længere et ferieområde.

En ændring af de 1100 parceller fra sommerhusområde til byzone samt en evt. forøgelse af grundskyld og ejendomsværdiskat med 50 pct. vil give et ekstra provenu til Aarhus Kommune i størrelsesordenen 18.000.000 kr. om året.

Dertil kommer, at der vil blive frigivet attraktive helårsgrunde til understøttelse af den vision, Aarhus Kommune har for udvikling af erhvervsliv m.v. frem til år 2030, hvilket vil kræve alternative bomuligheder for at tiltrække de rette investorer og medarbejdere.

På vegne af Venstre Byrådsgruppe

Gert Bjerregaard
Politisk ordfører

Sagens forløb

17-06-2015 Aarhus Byråd

Sagens behandling blev udsat i byrådets møde den 17. juni 2015

12-08-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø til udtalelse, jf. byrådets vedtagelse i mødet den 12. august 2015 om magistratsbehandling af forslaget.

Sagen bedes tilbagesendt byrådet via Magistraten.

30-11-2015 Teknik og Miljø

Venstres byrådsgruppe har fremsendt beslutningsforslag til byrådet om ændring af Skæring Strand fra sommerhusområde til byzone.

Teknik og Miljø har rettet henvendelse til erhvervs- og vækstministeren om mulighederne herfor.

Det fremgår af ministerens svar på henvendelsen, at det af de gældende regler i planloven følger, at der ikke kan udlægges nye sommerhusområder, og at de eksisterende skal fastholdes som sommerhusområder. Dette gælder dermed også for Skæring Strand.

Ministeren oplyser samtidig, at regeringen vil liberalisere planloven, så kommunerne får mere frihed. Det gælder bl.a. i de

kystnære områder.

På baggrund af drøftelser, som ministeren i disse måneder har med landets kommuner, vil regeringen vurdere, hvordan planloven fremadrettet kan styrke væksten og udviklingen i hele Danmark.

De erfaringer, der er lokalt i forhold til planloven – herunder ønsket om at omdanne et konkret sommerhusområde til byzone – vil ministeren tage med i det videre arbejde.

Regeringen har efterfølgende fremlagt et samlet udspil om ”Vækst og udvikling i hele Danmark”.

Det fremgår af udspillet, at regeringen vil give mulighed for udlæg af nye sommerhusområder, der fastlægges ved landsplandirektiv, på baggrund af dialog mellem staten og kommunerne.

I udspillet er der ikke lagt op til, at der skal gives mulighed for at nedlægge eksisterende sommerhusområder og inddrage disse i byzone.

Teknik og Miljø anbefaler på den baggrund, at beslutningsforslaget fra Venstres byrådsgruppe afvises med henvisning til den gældende lovgivning på området. Hvis eventuelle senere ændringer i planloven muliggør en omdannelse af sommerhusområdet Skæring Strand til byzone, kan forslaget eventuelt bringes op igen med henblik på en nærmere vurdering.

03-12-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's udtalelse af 30. november 2015.

07-12-2015 Magistraten

Magistraten udsatte i mødet den 7. december 2015 sagen til juni 2016, med henblik på at afvente eventuelle initiativer fra regeringen.

03-08-2016 Teknik og Miljø

I forlængelse af Teknik og Miljø's udtalelse af 15. november 2015 til forslaget fra Venstres byrådsgruppe om ændring af Skæring Strand til byzone kan det oplyses, at der mellem regeringen, Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti den 9. juni 2016 er indgået aftale om ”Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet”.

På baggrund af aftalen vil regeringen i oktober 2016 fremsætte lovforslag om ændring af henholdsvis planloven og naturbeskyttelsesloven med henblik på ikrafttræden i januar 2017.

Et af elementerne i aftalen er, at der vil blive givet mulighed for, at kommuner kan ansøge om overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone. Overførslen kan herefter ske i lokalplaner.

Der vil ifølge aftalen gælde følgende kriterier for overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone:

- De generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt. Dvs. at der skal være behov for yderligere arealer til byvækst, og det er kun sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud.
- Mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere skal ønske overførsel til byzone.
- Kommunen skal forinden redegøre for de konsekvenser, som en overførsel kan have for den enkelte grundejer.

Det foreslås, at spørgsmålet om en overførsel af Skæring Strand til byzone indgår i den kommende revision af kommuneplanen. Herved sikres den nødvendige sammenhæng til øvrige planer for byens udvikling, herunder eventuel inddragelse af andre nye arealer til byvækst.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplan 2017 vil Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø således vurdere, om der ud fra de angivne kriterier vil være grundlag for at ansøge om, at sommerhusområdet Skæring Strand overføres til byzone.

En eventuel overførsel af Skæring Strand til byzone kan således komme til at indgå i Forslag til Kommuneplan 2017, som byrådet primo 2017 skal behandle med henblik på efterfølgende offentlig høring.

17-08-2016 Borgmesterens Afdeling påtegning

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's supplerende udtalelse af 1. august 2016.

22-08-2016 Magistraten

Tilbagesendes Aarhus Byråd under henvisning til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's udtalelse af 1. august 2016, som Magistraten kan henholde sig til.

Rådmand Bünyamin Simsek og Marc Perera Christensen tager forbehold med henvisning til, at der ønskes en hurtigere proces.

Thomas Medom kan tilslutte sig forslaget fra Venstre, hvis det via en servitut eller anden form for sikkerhedsstillelse sikres, at værdistigningerne tilfalder alle kommunens borgere og ikke de enkelte sommerhusejere i området, hvor flere ulovligt har brugt husene til helårsbeboelse.

Rådmand Kristian Würtz og Camilla Fabricius deltog ikke i sagens behandling.

31-08-2016 Aarhus Byråd

Sagens behandling blev udsat i byrådets møde den 31. august 2016.

14-09-2016 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 14. september 2016.

10-10-2016 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

Udvalget holdes løbende orienteret om status på vedtagelse og implementering af ny planlov.

19-06-2017 Teknisk Udvalg

Udvalget blev orienteret om status på sagen, hvorefter sagens behandling blev udsat.

21-08-2017 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

28-08-2017 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

30-08-2017 Aarhus Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Forslag fra V om ændring af Skæring Strand til byzone

Meningstilkendegivelse fra borgerer

Udtalelse fra MTM

Bilag: Henvendelse til Erhvervs- og vækstministeren.

Bilag: Svar fra erhvervs- og vækstministeren

Supplerende udtalelse fra MTM

Byrådsdebat

Notat MTM 06.10.2016

Meningstilkendegivelse Foreningen Skæring Strandby

Foretræde, Christian Ottosen, Ole Lauersen og Børge Nissen, repræsentanter for ejere på Skæring Strand

Notat MTM 15.06.2017

Meningstilkendegivelse Anders Brødsgaard

Notat MTM 18.08.2017

Bilag 1 til notat: Revideret Procesplan

Bilag 2 til notat: Redegørelse udsendt til alle grundejere i Skæring Strand

Bilag 3 til notat: Mulige afstemningsområder og ”udefra og ind-princippet”

Foretræde Foreningen Skæring Strandby

Notat MTM 24.08.2017

Bilag 1 til notat: Det grønne træk og skolesti

Bilag 2 til notat: Med 4 Optællings muligheder ved afstemning

Bilag 3 til notat: Indhold i Lokalplan

Punkt 3: Eventuelt

Beslutning

Intet.

Sagens forløb

28-08-2017 Teknisk Udvalg

Intet.