

REFERAT Teknisk Udvalg d. 21-08-2017

Mødedato Mandag d. 21. august 2017 kl. 17:30

Mødested Udvalgslokale 398

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 1043, Bolig- og erhvervsområde ved Blomstervej i Tilst - Forslag.....	3
Forslag fra Venstre om ændring af Skæring Strand til byzone.....	5
Udviklingsplan for Godsbanen.....	8
Gennemgang af budgetforslag.....	9
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Lokalplan 1043, Bolig- og erhvervsområde ved Blomstervej i Tilst - Forslag

15/038200

Beslutning

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Der er lavet nogle få rent redaktionelle rettelser. Rettelserne er foretaget i selve indstillingen samt i bilag 1 (lokalplan samt kommuneplantillæg) og bilag 5 (forslag til besvarelse af indsigelser). Rettelserne er foretaget på baggrund af, at den nye Planlov og forslag til Kommuneplan 2017 er blevet offentliggjort.

Offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 1043, Bolig- og erhvervsområde ved Blomstervej og Havkærvej i Tilst, forslag til Tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2013, forslag til udbygningsaftale og forslag til miljørapport.

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan nr. 1043, Bolig- og erhvervsområde ved Blomstervej og Havkærvej i Tilst samt forslag til Tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2013.

Lokalplanens hovedformål er at sikre omdannelsen af den tidligere Gasa-grund fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde med boliger, en dagligvarebutik og lettere erhverv. I forhold til støj- og lugtpåvirkning af det nye område, er der i udformningen af planen taget hensyn til de omkringliggende eksisterende virksomheder, der ikke vil blive begrænset af omdannelsen til blandet byområde.

Der er udarbejdet forslag til en frivillig udbygningsaftale vedrørende infrastrukturanlæg samt en miljørapport til vurdering af planforslagernes påvirkning.

I perioden 29.11.2016 – 20.12.2016 er der gennemført en forudgående offentlig høring om ændring af kommuneplanen. Der er kommet i alt 17 høringssvar. Projektet er tilrettet på baggrund af den forudgående offentlige høring, således at lokalplanforslaget kun giver mulighed for ræk-kehusbebyggelse i 2-3 etager i den nordlige del af lokal-planområdet og ikke punkthuse/boligblokke i 4-5 etager.

Indstilling

At 1) forslag til Lokalplan 1043, Bolig- og erhvervsområde ved Blomstervej og Havkærvej i Tilst godkendes til offentlig fremlæggelse.

At 2) forslag til Tillæg nr. 86 til Kommuneplan 2013 godkendes til offentlig fremlæggelse.

At 3) forslag til udbygningsaftale godkendes til offentlig fremlæggelse.

At 4) forslag til miljørapport godkendes til offentlig fremlæggelse.

At 5) synspunkter og idéer fremkommet under den forudgående offentlige debat besvares som angivet i indstillingens afsnit 5.4.

Sagens forløb

14-06-2017 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 Miljøes indstilling af 12. juni 2017.

Det søges belyst inden byrådsbehandlingen hvorvidt vejprojektet er VVM-pligtigt.

16-08-2017 Aarhus Byråd

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

21-08-2017 Teknisk Udvalg

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Bilag

Tidligere indstilling

Ny indstilling

Tidligere bilag 1: Forslag til lokalplan 1043

Nyt bilag 1: Forslag til lokalplan 1043

Bilag 2: Forslag til Miljørapport

Bilag 3: Høringmateriale - forudgående offentlig høring

Bilag 4: Høringssvar - forudgående offentlig høring

Tidligere bilag 5: Besvarelse af indkomne høringssvar - forudgående offentlig høring

Nyt bilag 5: Besvarelse af indkomne høringssvar

Bilag 6: Forslag til udbygningsaftale

Notat vedr. redaktionelle ændringer til Lokalplan 1043

Notat MTM 15.08.2017

Udvalgserklæring

Notat MTM 17.08.2017

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.

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

Punkt 3: Udviklingsplan for Godsbanen

Beslutning

Udvalget blev orienteret.

Sagens forløb

21-08-2017 Teknisk Udvalg

Udvalget blev orienteret.

Bilag

Godsbanearealerne

Bilag 3: Oplæg Udviklingsplan for Godsbanearealerne

Punkt 4: Gennemgang af budgetforslag

Beslutning

Udvalget blev orienteret i henhold til notat af 16. august 2017 fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

Sagens forløb

21-08-2017 Teknisk Udvalg

Udvalget blev orienteret i henhold til notat af 16. august 2017 fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

Bilag

Bilag 1: Gennemgang af budgetforslag

Punkt 5: Eventuelt

Beslutning

Forvaltningen redegjorde for byggesag i Klostergade 58A.

Sagens forløb

21-08-2017 Teknisk Udvalg

Forvaltningen redegjorde for byggesag i Klostergade 58A.