

Punkt 3: Alle sommerhusområder i Hjørring Kommune. Vedtagelse af kommuneplantillæg 16 for en temaplan for sommerhusområder til Kommuneplan 2021.

01.02.05-P16-13-22

Resume

På baggrund af en analyse af store sommerhuse og sommerhusområder er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 16. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Kommunen har modtaget 4 høringssvar til planforslaget, hvori 15 grundejerforeninger og vejlaug er repræsenteret. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planforslaget skal fremsendes til Byrådet med anbefaling af vedtagelse.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget omfatter alle sommerhusområder i Hjørring Kommune. Se bilag 1 - oversigtskort.

Baggrunden for udarbejdelse af kommuneplantillægget

På baggrund af en sag vedr. opførelse af et stort sommerhus på ca. 300 m² i et eksisterende sommerhusområde i Nr. Rubjerg bad Byrådet Teknik- og Miljøudvalget om at tage stilling til det videre arbejde med den gældende planlægning i kommunens sommerhusområder. Derfor igangsatte Teknik- og Miljøudvalget i foråret 2021 et større analysearbejde af sommerhusområderne.

Administrationen har i løbet af 2021 gennemført et analysearbejde af kommunens sommerhusområder for at afdække den eksisterende planlægning og de nuværende byggemuligheder, der er i sommerhusområderne. Analysearbejdet resulterede i en rapport med en række anbefalinger til fremtidig planlægning, der skal sikre en fortsat udvikling af sommerhusområderne og samtidig bevare de kvaliteter og specifikke karakterer, der er i de forskellige sommerhusområder. Se bilag 2 - Store sommerhuse i Hjørring Kommune - rapport med analyser og anbefalinger.

Temaplanen er én af anbefalingerne fra rapporten, og i marts 2022 godkendte Teknik- og Miljøudvalget en prioritering af planopgaverne, hvor temaplanen er første prioritet. Foruden at godkende prioriteringen igangsatte de udarbejdelsen af den overordnede planlægning for sommerhusområderne, som er det temaplanen indeholder. Se bilag 3 - Dagsordenpunkt ift. prioritering og igangsætning.

Beskrivelse af temaplanen

Temaplanen indeholder rammer for fremtidig planlægning i kommunens sommerhusområder, og skal derfor fungere som en rammesætning for udbygningen af fremtidens sommerhusområder i kommunen og fornyelse af de eksisterende områder. Formålet med indholdet i planlægningen er at sikre, at sommerhusområderne i kommunen vil bibeholde sommerhuskarakteren og de værdier, der hører til det rekreative sommerland, fremfor at sommerhusområderne udvikler sig til områder med parcelhuslignende karakterer. Målet med temaplanen er derudover at skabe et værktøj for ny planlægning i sommerhusområderne, der sikrer at der i lokalplanlægningen tages stilling til de parametre, der er væsentlige for et områders karakter.

Se en kort beskrivelse af indholdet i temaplanen i det tidligere dagsordenspunkt på bilag 3 - Dagsordenspunkt. Se det fulde indhold i selve temaplanen på bilag 4 - Kommuneplantillæg nr. 16 - Temaplan om sommerhusområder.

Offentlig høring

Kommuneplantillægget med temaplanen har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra d. 31. marts til d. 26. maj 2023. I den periode har kommunen modtaget 4 høringssvar, som omhandler områdernes karakter, ejerskab af fællesområder, tilføjelse af emner til retningslinje 9.7 og integrerede solcelletage.

Områdernes karakter

Det ene høringssvar omhandler positive tilkendegivelser for indholdet i planen. Der gøres specielt opmærksom på det positive ved at de enkelte områders særlige kvaliteter skal bevares i fremtidig planlægning, og at temaplanen både arbejder med det man ønsker at fremme, men også hvad man ønsker at undgå i sommerhusområderne.

Ejerskab af fællesområder

I et af høringssvarene gøres der opmærksom på udfordringer ved at fællesområder i sommerhusområderne ikke ejes af grundejerforeninger men af private. Der ønskes i højere grad at ejerskab af fællesområder og friarealer tilfalder grundejerforeningen.

Administrationen bemærker at det kun er muligt at indskrive i lokalplanen at grundejerforeninger opfordres til at overtage fællesarealer. Kommunen kan ikke pålægge en grundejerforening at tage skøde på fælles arealer i lokalplanen, men derimod at den skal forestå drift/vedligeholdelse af fælles arealer.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Tilføjelse af emner til retningslinje 9.7

I et af høringssvarene ønsker de at der tilføjes følgende emner til retningslinjen, som skal redegøres for og indeholdes i fremtidig lokalplanlægning for sommerhusområder:

- Bæredygtighed ved etablering og drift af nye sommerhuse
- Bidrag til fremme af biodiversitet
- Samspilsmuligheder med lokale borgerenergifællesskaber

Administrationen bemærker at lokalplaner i henhold til planloven ikke kan indeholde krav til drift af bygninger eller bæredygtighedscertificeringer osv. i forbindelse med etablering af et sommerhus.

Administrationen bemærker, at retningslinjen allerede beskriver, hvordan fremtidige lokalplaner skal indeholde bestemmelser om beplantning både i forhold til at undgå invasive arter og at fremme hjemmehørende arter. Der er i retningslinjen beskrevet hvordan bestemmelserne skal tage udgangspunkt i områdets naturtype for at fremme denne og biodiversiteten i området.

Administrationen bemærker at lokalplaner i henhold til planloven ikke kan stille krav til forbrugerbindinger f.eks. i forbindelse med energifællesskaber.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen

Integreret solcelletag

Et af høringssvarene omhandler et ønske om at muligheden for integrerede solcelletage indarbejdes i planen.

Administrationen bemærker at bestemmelser om specifik tagudformning bestemmes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for de specifikke områder.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Lovgrundlag

Planloven § 27.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Denne plan er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Administrationen har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer foretaget en screening af planens mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været annonceret samtidig med den offentlige høring af planforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget, og klagefristen er udløbet.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort.

Bilag 2 - Store sommerhuse i Hjørring Kommune - rapport med analyser og anbefalinger. - fejl i bilag er rettet efter økonomiudvalgets møde d. 13. september 2023.

Bilag 3 - Dagsordenspunkt.

Bilag 4 - Kommuneplantillæg nr. 16 - Temaplan om sommerhusområder.

Bilag 5 - Indkomne høringssvar.

Direktionen indstiller,

- at Teknik- og Miljøudvalget fremsender kommuneplantillæg nr. 16 - Temaplan om sommerhusområder til Byrådet med anbefaling om vedtagelse.

Historik

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025, 5. september 2023, pkt. 2:

Et flertal i Teknik- og Miljøudvalget bestående af Søren Homann, Kim Bach, Lars-Peter Boel, Michael Engbjerg, Tim Jensen og Børge Bech anbefaler, at kommuneplantillægget vedtages.

Chelina Bagger kan ikke tilslutte sig anbefalingen, da hun synes, at der mangler et turismeperspektiv.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede udvalgsmedlem Kim Bachs habilitet og besluttede, at Kim Bach ikke er inhabil i forbindelse med behandling af punktet.

Beslutning fra Økonomiudvalget 2022-2025, 13. september 2023, pkt. 8:

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen fra flertallet i TMU følges.

ØKU bemærker, at der er en fejl i bilag 2 (side 15, den øverste boks)

Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

Chelina Bagger (A) stemte imod.

Louise Bilde Hvelplund deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 – Store sommerhuse i Hjørring Kommune – rapport med analyser og anbefalinger

Bilag 3 - Dagsordenpunkt

Bilag 4 - Kommuneplantillæg nr. 16 - Temaplan om sommerhusområder

Bilag 5 - Indkomne høringssvar