



JAMMERBUGT
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling
Plan**

Toftevej 43, 9440 Aabybro
Tlf.: 7257 7777 Fax: 7257 8888
raadhus@jammerbugt.dk
www.jammerbugt.dk

Kathrine Brix Mørk
Direkte 7257 7644
ktm@jammerbugt.dk

06-09-2017
Sagsnr.: 01.02.15-G01-1-17

Kommunens redegørelse vedr. konsekvenserne af en overførsel

I det efterfølgende redegøres der for konsekvenserne af en overførsel fra sommerhusområde til byzone i tre områder i Blokhus.

Økonomiske konsekvenser for grundejere

Stemmes der for, at områderne skal overføres til byzone, skal der laves nye lokalplaner for områderne. Lokalplanerne skal være med til planlægningsmæssigt at ændre zonestatus fra sommerhusområde til byzone.

Lokalplanerne giver dermed fornyede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder af de ejendomme, der ligger i områderne, som med nye lokalplaner overføres til byzone.

Hvis de udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, der er fastlagt i en ny lokalplan, vurderes at udgøre en økonomisk god anvendelse af de omfattede ejendomme, så kan de nye lokalplaner umiddelbart forventes at medføre en ændret ejendomsvurdering, som er baseret på de maksimale udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, som lokalplanen tillader. Dvs. at hvis en lokalplan fx forhøjer en maksimal tilladt bebyggelsesprocent og nedsætter mindste grundstørrelsen som følge af, at et sommerhusområde overføres til byzone, så kan det som hovedregel forventes at medføre en højere ejendomsvurdering (grundværdi og ejendomsværdi) og en højere ejendomsbeskatning for ejerne.

En højere ejendomsvurdering forudsætter dog, at de forøgede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder samtidig afspejles i det lokale handelsprisniveau, da både ejendomsværdi og grundværdi fastlægges ud fra værdien i handel.

Dette er også gældende selvom man fortsat kun anvender sin bebyggelse til sommerhus.

Læs mere om vurderings- og beskatningsmæssige konsekvenser i vedlagte "Bilag 2".

Ændringer i anvendelse af de enkelte ejendomme ifht. Bygningsreglementet

Skal der ske en anvendelsesændring fra sommerhus til helårshus, er dette en væsentlig anvendelsesændring, og der er jf. byggelovgivningen krav om en byggetilladelse.

En byggetilladelse i de nedenfor beskrevne situationer betyder, at der gives tilladelse til en statusændring fra sommerhus til helårshus. Tilladelsen gives typisk med betingelse om, at energikravene til helårsbeboelse i Bygningsreglementet er overholdt. Der er typisk skærpede krav til isolering i helårshuse.

Byggelovens § 22 indeholder hjemmel til, at Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i Byggeloven. Der kan ikke siges noget generelt om, i hvilke situationer det vil være muligt at dispensere fra Bygningsreglementets isoleringskrav ved statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse, idet en afgørelse om dispensation fra regler i Byggeloven alene kan træffes efter en konkret vurdering. Kommunen er således forpligtet til at udøve et konkret skøn i hver enkelt sag.

Sommerhus med anvendelse som helårsbolig af pensionist

I en situation, hvor en pensionist lovligt anvender sit sommerhus til helårsbeboelse, og sommerhusområdet overføres til byzone, vil der ikke være krav om byggetilladelse efter Bygningsreglementet, idet sommerhuset fortsat har status som sommerhus. Det er først ved ansøgning om ændring af status fra sommerhus til helårsbeboelse, at der er krav om byggetilladelse.

Sommerhus med lovlig anvendelse som sommerhus

Der vil ikke være krav om byggetilladelse i en situation, hvor en person fortsat anvender sit sommerhus som sommerhus, efter at der er vedtaget en lokalplan, der overfører området, sommerhuset er beliggende i, til byzone. Det er først ved ansøgning om statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse, at der er krav om byggetilladelse.

Salg og arv af sommerhus

Et salg af et sommerhus eller et sommerhus, der arves, men fortsat anvendes som sommerhus vil ikke kræve byggetilladelse, idet Byggeloven ikke regulerer ejerforhold. Det er først ved ansøgning om statusændring, fra sommerhus til helårsbeboelse, at der er krav om byggetilladelse.

Læs mere om reglerne i forhold til Bygningsreglementet i vedlagte "Bilag 1".

Etablering eller ændringer af fællesanlæg

Varme

I forbindelse med overførsel til byzone og en eventuel anvendelsesændring fra sommerhus til helårshus vil der ikke blive stillet krav om, at man skal tilslutte sig et kollektivt varmeanlæg, fx naturgas eller fjernvarme.

I Blokhusområdet er der i dag ikke krav til benyttelse af kollektiv varmforsyning, og dette vil ligeledes komme til at gælde for de sommerhuse, der eventuelt overføres til byzone.

Affald

I renovationsmæssig henseende følger renovationsområderne ikke nødvendigvis zonestatus – byzone, landzone og sommerhusområde. Renovationsområderne er lavet ud fra den faktiske struktur i et område – om der er tale om by, land eller sommerhus.

Der kan være ejendomme, som i dag er beliggende i sommerhusområde, men som i renovationsmæssig henseende følger alle andre byområder i Blokhus.

Der kan blive tale om ændringer i grundgebyret, hvis man ændrer anvendelse på sin bebyggelse – fra sommerhus i sommerhusområde til helårshus i byzone. I dette tilfælde vil man komme til at betale et højere grundgebyr.

Grundgebyrer vedr. helårsbolig i byzone dækker bl.a. administration/planlægning, genbrugspladser, bobler til glas og papir, genbrugsordning og storskrald.

Læs mere om affaldsgebyrer for sommerhuse vs. byhuse i vedlagte "Bilag 3".

Ansøgning, landsplandirektiv og kommende lokalplaner

Inden den 15. oktober 2017 skal kommunen have indsendt ansøgning om overførsel af områder fra sommerhusområde til byzone. Ansøgningen skal indsendes til Erhvervsstyrelsen. Overordnet skal ansøgningen bl.a. indeholde en redegørelse for, at den turismæssige og rekreative værdi for det pågældende areal er af underordnet betydning, en redegørelse for, at overførsel til byzone er forenelig med bestemmelserne i Planloven, en kopi af redegørelsesmaterialet sendt til de involverede grundejerne, oplysninger om afstemningsresultatet og en liste over de ejendomme, som er omfattet af overførslen.

Efter ansøgningsfristens udløb vil Erhvervsstyrelsen gennemgå de indsendte ansøgninger for at vurdere, om kriterierne for at overføre sommerhusområder til byzone er opfyldt. Herefter vil processen med udarbejdelse af et landsplandirektiv igangsættes. Landsplandirektivet vil udgøre den planlægningsmæssige ramme for kommunens opfølgende udarbejdelse af nye lokalplaner, der planlægningsmæssigt overfører sommerhusområderne til byzone.

Et evt. landsplandirektiv for områderne ved Blokhus, vil først være udarbejdet i slutningen af 2018. Kommunen vil herefter kunne udarbejde nye lokalplaner, der planlægningsmæssigt overfører de berørte ejendomme fra sommerhusområder til byzone. Udarbejdelse af lokalplaner vil foregå i løbet af 2019.