

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2005-2020 d. 01-09-2010

Mødedato Onsdag d. 01. september 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made - ØU, KB.....	3
Igangsætning af lokalplanarbejdet for en ny lokalplan for Stensbjerggård i Kolby.....	8
Primitiv lejerplads.....	11
Landzonetilladelse til udvidelse af Hårdmark Vandværk.....	14
Mosevej 7, Mårup.....	16
Formanden orienterer.....	17
Efterretningssager.....	18
Eventuelt.....	19

Punkt 66: Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made - ØU, KB

Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made - ØU, KB

66. Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made - ØU, KB

J.nr.: 741-2009-2196 Init.: SS ÅBEN SAG

Problemstilling:

På grundlag af TU-beslutning 26-5-2010 har *Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made* været i 8 ugers offentlig høring. Der er indkommet 3 indsigelser mod lokalplanforslaget. Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse fra 25 sengepladser til 100 sengepladser på lokaliteten. Lokalplanen sikrer desuden offentlighedens adgang til stranden og kilden Ilse Made.

Sagsfremstilling:

Bygningerne på ejendommen anvendes i dag primært til hotel, mens landbrugsjorden er bortforpagtet. Ejeren af hotellet ønsker lokalplanlægning for at udvikle og fastlægge området til hoteldrift med tilhørende butik, restaurant og ferielejligheder samt for at sikre, at landbrugsjorden også kan anvendes til produktion af produkter til salg i butikken. Der ønskes offentlig adgang til strandarealet med Kilden Ilse Made.

Området består af matriklerne 118 s og 118 x begge Pillemark by, Tranebjerg på henholdsvis 56.270 og 7.752 kvm, i alt 64.022 kvm.

På strandarealet ligger en af Samsø's kultur historiske værdier, kilden Ilse Made fra middelalderen.

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af områder med særlig landskabsinteresser og ligger i kystnærhedszonen.

Området ligger udenfor indsatsområder til beskyttelse af vandindvindingsinteresser samt skovrejsningsområder.

En del af det ubebyggede areal af ejendommen, benævnt delområde C i lokalplanen, ligger indenfor strandbeskyttelseslinien. Lokalplanen fastholder at der ikke må opføres bygninger ol. i delområde C i overensstemmelse med reglerne for strandbeskyttelseslinien.

For at der kan godkendes en lokalplan skal der vedtages et kommuneplantillæg for området. Kommuneplantillægget sætter rammen for, hvad lokalplanen kan indeholde af bestemmelser.

Lokalplanen ligger i kystnærhedszonen, der som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse. Et kommuneplantillæg der muliggør yderligere bebyggelse skal derfor have særlige planmæssige begrundelser for en kystnær placering. De turistpolitiske og planmæssige begrundelser for udviklingen af området fremgår af udkastet til kommuneplantillægget.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer af 5. maj 2004 skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes med henblik på behovet for konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Efter miljøvurderingslovens § 3, stk. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering, hvis planen omfatter anlæg mv., som fremgår af lovens bilag 3 og 4, og hvis planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Hvis planen omfatter et mindre område på lokalt plan, skal der efter lovens § 3 stk. 2 kun gennemføres miljøvurdering, hvis planen må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved den indledende miljøvurdering - også kaldet screening - af lokalplanforslag nr. 68 og kommuneplantillæg nr. 1, er der foretaget en vurdering af, om lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (bl.a. kultur, trafik, befolkning og naturbeskyttelsesinteresser).

Screeningen viser, at en negativ miljøpåvirkning fra projektet primært sker ved en øget belastning af området på grund af flere besøgende til stranden og kilden Ilse Made.

Omvendt giver planens forbedrede adgangsforhold øgede muligheder for at besøgende og lokale kan få adgang til de kulturelle og rekreative værdier i området.

Samlet set skønnes det, at udvidelsen af hotellet fra 25 til 100 sengepladser, som beskrevet i forslag til lokalplan 68 og kommuneplantillæg nr. 1, ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

Derfor er planforslaget ikke omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

· At planen ikke berører internationale beskyttelsesområder.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Teknisk afdeling har sammen med Naturafdelingen og ansøgers bygherre rådgiver udarbejdet en miljøscreening af projektet.

Teknisk afdeling har i forbindelse med Kommuneplan 2009-2021 forhørt sig hos det statslige Miljøcenter Århus om mulighederne for at planlægge en yderligere udvidelse af hotellet.

Miljøcenter Århus udtalte i den forbindelse:

"Kommunen oplyser, at der i høringsperioden er indkommet et ønske fra en lodsejer om kommuneplanrammer for hoteldrift i Vesterløkken. Hotel Ilse Made.

Kommunen er som udgangspunkt positivt indstillede, da der er tale om en udvidelse af de allerede på stedet forekommende hotelaktiviteter og da en sådan mindre hotelvirksomhed harmonerer godt med kommunens turistpolitiske intentioner.

Miljøcentret er umiddelbart positivt indstillet overfor planlægningen, der falder i tråd med den turistpolitiske redegørelse, men opfordrede kommunen til at afvente og i stedet lave et senere kommuneplantillæg, så der ikke opstår tvivl om, hvorvidt offentlighedsfasen for planlægningen er opfyldt. Det accepterede kommunen."

Lovgrundlag:

Planloven.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høring/partshøring:

Kommuneplantillæg nr 1 og Forslag til lokal nr. 68 har været i 8 ugers offentlig høring, miljøscreeningen har været i 4 ugers offentlig høring.

Der er indkommet tre indsigelser til lokalplanforslaget fra naboer i lokalområdet.

I det omfang det besluttes, at imødekomme indsigelserne helt eller delvist, kan man foretage mindre ændringer af planen, uden at den skal sendes i en ny høringsrunde. Hvis planen ønskes ændret væsentligt kræver det en ny offentlig høring.

To af indsigelserne indeholder punkter omkring miljøscreeningen. Indsigelser som går på miljøscreeningen skulle jf. annonceringen påklages til Naturklagenævnet. Klagen skulle være indgået skriftligt til Samsø Kommune senest den 17. juli 2008. Ingen af punkterne herfor er indkommet rettidigt. Det øvrige indhold behandles nedenfor.

Alle 3 indsigelser udtrykker bekymring for hvad udvidelsen af sengepladser fra 25 til 100 vil betyde for lokalområdet og hvilke gener det kan påføre naboerne. Et forslag til ændring går på at en udvidelse af hotellet begrænses til at omfatte området *"imellem den eksisterende hovedbygning og fyrbygning"* et andet forslag er at begrænse udvidelsen til 50 sengepladser *"Begrundelse. Kommunalbestyrelsen vil arbejde for at natur- og landskabsinteresser ikke tilsidesættes (Kommuneplanen). Mindre hoteller op til 50 sengepladser kan udlægges i direkte tilknytning til landsbyer og byer (Kommuneplan, retningslinie for hoteller, stk 6, side 34); det er rimeligt at anvende samme ramme (50) i dette tilfælde. Det vil være en mere forsigtig fremgangsmåde, som afprøver projektets levedygtighed."*

Teknisk afdeling har i forbindelse med behandlingen af planforslaget, behandlet konsekvenserne af en udvidelse i forbindelse med miljøscreeningen. Konklusionen er, at det øgede antal gæster og den deraf afledte trafik ikke vil belaste området væsentligt. Indsigelserne kan imødekommes ved at reducere antallet af sengepladser i lokalplanen. Det er teknisk afdelings vurdering, at der ved en reduktion i antallet af pladser, ikke er tale om en væsentlig ændring som kræver en fornyet høring.

Alle 3 indsigelser udbeder en nabohearing omkring hotellet.

Der er ikke krav i planloven om at naboer til lokalplanområder inddrages direkte inden planforslaget planen sendes i høring. Det er den offentlige høring som skal sikre, at væsentlige interessenters indsigelser inddrages i behandlingen af planforslaget. Teknisk afdeling anbefaler, at disse indsigelser ikke fører til ændring af lokalplanen.

Når der foreligger konkrete ansøgninger på ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal der søges om landzonetilladelse til at opføre dem. I forbindelse med behandlingen af en landzonetilladelse vil direkte matrikulære naboer blive orienteret med mulighed for, at komme med indsigelser på de konkrete bygninger.

Alle 3 indsigelser udtrykker bekymring om at det øgede antal gæster vil kunne ødelægge fortidsmindet Ilse Made og at det i givet fald skal sikres.

Forlaget til lokalplanen har været sendt i høring hos Samsø Økomuseum, som ikke har kommet med indsigelser til planen. Det er teknisk afdelings vurdering at lokalplanens §8 og den deri indeholdte Naturbeskyttelseslov §18 retligt sikrer, at tilstanden indenfor 100 meter ikke må ændres. Det er Teknisk afdelings vurdering, at et evt. øget antal gæster til kilden på grund af hotellet ikke øger *"besøgstrykket"* til kilden markant.

En indsigelse ønsker det beskrevet *"hvordan Ilse Made kilden sikres, så kommunen ikke får ekstraudgifter til vedligeholdelse"*

Som udgangspunkt er det ikke kommunen der har en vedligeholdelsesforpligtigelse i forhold til fortidsmindet.

Kulturarvsstyrelsens *Vejledning om pleje af fredede fortidsminder* har følgende omkring vedligeholdelse af fortidsminder på private arealer:

For fortidsminder på privatejede arealer gælder, at kommunerne kan vælge at pleje dem efter at have underrettet ejer og bruger af den ejendom, fortidsmindet ligger på. Ejer og bruger kan vælge selv at stå for plejen efter aftale med kommunen om, hvordan det skal foregå. Det gælder f.eks., hvis plejen kan indpasses i den almindelige drift i skov og landbrug eller hos en grundejerforening. I langt de fleste tilfælde er det heldigvis muligt at etablere plejeordninger i samarbejde med ejer og bruger. Men hvis der ikke kan opnås aftale med ejer og bruger om den nødvendige pleje, har kommunalbestyrelsen mulighed for at bestemme, at pleje alligevel skal iværksættes.

Proceduren for afgørelser om pleje af fortidsminder i forhold til ejer og bruger er beskrevet i plejebekendtgørelsen. Hvis en kommune vedtager en plejeindsats, der ikke stemmer overens med ejerens ønsker, er der tale om en afgørelse som beskrevet i plejebekendtgørelsens §§ 3 og 4. Heraf fremgår det, at ejeren samt relevante myndigheder og foreninger skal have skriftlig besked om kommunernes afgørelser. De ankeberettigede - bl.a. Kulturarvsstyrelsen – kan klage over afgørelserne til Naturklagenævnet. Reglerne om pleje af fortidsminder på privatejede arealer findes i plejebekendtgørelsens § 1.

Teknisk afdeling anbefaler på baggrund af ovenstående, at der startes en dialog mellem lodsejeren, Samsø Økomuseum og kommunen omkring evt. ændringer i vedligeholdelsen af Ilse Made. Det er dog Teknisk afdelings anbefaling at indsigtelsen ikke fører til ændringer i planen.

To indsigelser udtrykker bekymring for bevarelsen af landskabet og landskabsværdierne ved et udvidet hotelbyggeri. En af indsigelserne er bekymret for udsigten mod vandet fra vejen. En anden indsigelse har bemærkninger om de mindre bygninger i delområde B, bla. Evt. gener fra et drivhus på op til 200 m².

Lokalplanens §6 fastlægger at bebyggelse til hotelformål kun må opføres i delområde A. Og at bebyggelsen max må være i 2 etager og ikke være over 8,5 meter.

Nye bygningerne indenfor lokalplanområdet skal fortsat have en landzonetilladelse. I forbindelse med konkrete ansøgninger om byggetilladelser skal byggemyndigheden sikre lokalplanens §6 om placering og planens §7 om udseende. Det er teknisk afdelings vurdering, at de landskabelige værdier i området ikke bliver forringet væsentligt ved en udvidelse af hotellet med bygninger som placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger og har det samme arkitektoniske udtryk og højde.

Det er dog vanskeligt for naboer og interessenter at forholde sig til et færdigt hotel med 100 senge på grundlag af forlaget til lokalplanen, hvor de evt. udvidelser af bygningsmassen ikke er vist.

En mulighed for at efterkomme indsigelserne er ved, at omformulere lokalplanen til en rammelokalplan.

En rammelokalplan fastlægger overordnede bestemmelser for anvendelse og bebyggelse, ofte for et større område. Denne forudsættes fulgt op med mere detaljerede lokalplaner, hvori bl.a. de konkrete bestemmelser for udformning af kommende byggeri fastlægges f.eks. ved nærmere definerede byggefeltet og visualiseringer.

For den indeværende plan vil der i lokalplanens formål §1, skulle foretages følgende ændring (markeret med **fed**):

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ER

stk 1.1 - at sikre ejendommens forsatte drift som hotel med dertil knyttede faciliteter som butik, restaurant og ferielejligheder.

- **at fastsætte de overordnede rammer for udbygningen af det eksisterende hotelkompleks**

- at ophæve landbrugspligten.

- at opdele og afgrænse området i bebyggelsesfelter.

- at ny bebyggelse ved størrelse, materialer og udformning tager hensyn til de landskabelige værdier.

- at sikre eksisterende beskyttede naturtyper, sten- og jorddiger og beskyttelseslinjer.

- at sikre rekreative hensyn gennem øget offentlig adgang til strandarealet

En enkelt indsigelse ønsker landbrugspligten bevaret.

Spørgsmålet vedrørende landbrugspligt ligger ud over, hvad lokalplanen kan indeholde regler for. Det er endvidere Teknisk afdelings vurdering, at det dyrkede areal i lokalplanområdet er af mindre betydning og i princippet uden større landbrugsmæssige interesser. Det skal hertil tilføjes, at der skal søges om dels ophævelse af landbrugspligten hos Statsforvaltningen og dels om dispensation fra strandbeskyttelseslinien, hos Statens Miljøcenter Århus, hvis tilstanden i området ændres.

En indsigelse ønsker den turistpolitiske redegørelse udvidet med et skøn over antallet af jobs og øgede skatteindtægter. Det er vanskeligt for Teknisk afdeling at komme med præcise overslag over projektets betydning for den lokale økonomi, der bliver påvirket af faktorer som ejerform, markedsføring og organisering af hotellets drift, forhold der ligger helt udenfor den ”offentlige sfære”. Generelt har turistpolitiske redegørelser samme form og detaljeringsniveau som redegørelserne i den gældende kommuneplan. Teknisk afdeling skønner, at selvom det er muligt at detaljere redegørelsen som ønsket, så står det ikke nødvendigvis mål med udbyttet.

Teknisk afdeling anbefaler at indsigtelsen ikke fører til ændringer.

To af indsigelserne har bemærkninger omkring øget trafik til- og fra hotellet. En af indsigelserne anfører ”at trafikken i sommermånederne, på grund af fart- støv og støj er næsten uudholdelig allerede nu.”

Vesterløkken 14 som er direkte nabo og som deler privat fællesvej med hotellet, er den ejendom som bliver mest påvirket af det øgede antal kørsler.

Teknisk afdeling har i miljøscreeningen vurderet at det øgede antal kørsler ikke vil medføre betydelige gener i form af støj.

Miljøstyrelsen har følgende vejledende grænseværdi for trafikstøj:

· Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB

Hvis man antager, at der er 200 kørsler i døgnet med en gennemsnitsfart på 40 km/h, viser beregninger at støjniveauet langs vejen ligger mellem 45 og 50 dB.

Til denne betragtning skal nævnes, at hovedindkørslen til hotellet ikke er langs Vesterløkken 14, der må derfor forventes betydeligt færre kørsler her.

Vedrørende evt. støvgener så vurderer Teknisk afdeling, at den øgede færdsel kan give støvgener for naboerne, specielt ved længere perioder med tørt vejr.

Teknisk afdeling foreslår, at der som en mindre ændring tilføjes følgende i planens §5 om vej- og stiforhold.

§5 stk 5.7 Støvgener for naboer og omgivelser fra motoriseret kørsel af adgangsvejene skal effektivt bekæmpes, hvis de opstår, ved f.eks. vanding eller ændret belægning.

Historik:

TU godkendte den 15-3-2010 at arbejdet med at udarbejde et forslag til lokalplan kunne sættes i gang.

I forbindelse med høringen af Kommuneplan 2009-2021 i efteråret 2009 blev fremsendt ønske om en udvidelse af Hotel Ilse Made.

Løsningsmuligheder:

1. at Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made godkendes med de foreslåede rettelser.
2. at Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made godkendes med de foreslåede rettelser, og at planen præciseres som en rammeplan ved at der i formålsparagraffen tilføjes;
- at fastsætte de overordnede rammer for udbygningen af det eksisterende hotel.
3. at Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made godkendes med de foreslåede rettelser, og at der i planens formålsparagraf tilføjes;
- at fastsætte de overordnede rammer for udbygningen af det eksisterende hotel.
og at udvidelsen begrænses til i alt 50 sengepladser.
4. at Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made godkendes med de foreslåede rettelser og at udvidelsen begrænses til i alt 50 sengepladser.
5. at Lokalplanen returneres til ansøger med krav om, at udarbejde et nyt lokalplanforslag med detaljerede beskrivelser for byggefeltet mv.

Faglige overvejelser:

Der er tale om en eksisterende virksomhed, der ønsker at foretage en udvidelse. Det harmonerer med kommuneplanens retningslinjer om en effektiv udnyttelse af arealerne til turisme.

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

I Kommuneplan 2009-2021 er der anført følgende omkring hoteller på Samsø:

"I forhold til øens størrelse findes der mange ferie- og fritidsaktiviteter på øen.

Det er kommunalbestyrelsens mål, at udnytte de knappe arealer og resurser bedst muligt. Derfor skal der fokuseres på at ferie- og fritidsaktiviteter kan benyttes af og tiltrække både turister og fastboende.

Retningslinje for ferie- og fritid:

Stk. 1. Ferie- og fritidsanlæg kan kun placeres inden for kystnærhedszonen, hvis det sker ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Stk. 2. Nyanlæg til ferie og fritidsformål skal ske på grundlag af et kommuneplantillæg med efterfølgende lokalplan. Til kommuneplantillægget udarbejdes en konkret turistpolitik redegørelse for projektet.

Retningslinje for hoteller, feriebyer og anden overnatning:

Stk. 1. Etablering af hoteller, feriebyer og anden overnatning skal altid ske med respekt for naturen, landbruget, øvrig bebyggelse.

Stk. 2. Nye hoteller, feriebyer og lignende ferieanlæg med over 100 sengepladser kan kun etableres ved Langemark og Ballen.

Stk. 3. I Langemark kan der etableres maksimalt 1.000 sengepladser, og i Ballen kan der etableres indtil 200 sengepladser.

Stk. 4. Arealet i Langemark kan ikke bebygges før der er udarbejdet en samlet plan for hele arealet.

Stk. 5. Arealet omkring bygningerne i Langemark skal kunne benyttes af offentligheden, og der skal skabes adgang til kysten.

Stk. 6. Mindre hoteller, wellnesscentre og ferieanlæg op til 50 sengepladser kan efter nærmere planlægning udlægges i direkte tilknytning til landsbyer og byer. Det er dog vigtigt, at et sådant hotel eller anlæg placeres med respekt for naturen, afgrænsning mod det åbne land, landbruget og øvrig bebyggelse på øen, samt at der ved planlægningen tages højde for den trafikale belastning, et sådant overnatningssted vil kunne påføre lokalområdet .

Stk. 7. Mindre Bed and Breakfast, kan i vidt omfang etableres i nedlagte landbrugsbygninger."

Økonomi:

Ansøger bidrager til udfærdigelsen af forslag til lokalplan. Øvrige udgifter til f.eks. annoncering afholdes af Teknisk afdelings budget.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller løsningsforslag nr. 2 til beslutning i Udvalg for teknik og miljø:

2. at Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 68 Hotel Ilse Made godkendes med de foreslåede rettelser, og at planen præciseres som en rammeplan ved at der i formålsparagraffen tilføjes;

- at fastsætte de overordnede rammer for udbygningen af det eksisterende hotel.

Driftdirektøren anbefaler indstillingen.

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Indsigelse_mod_lokalplan_nr_68___Vesterløkken_12.pdf

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Indsigelse_mod_lokalplan_nr_68___Vesterløkken_14.pdf

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Indsigelse_mod_lokalplan_nr_68___Vesterløkken_17.pdf

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:

Der stemmes om, at lokalplanen returneres til ansøger med krav om at udarbejde et nyt lokalplanforslag med detaljerede beskrivelser af byggefelter, visualiseringer m.v.

For stemte: Anja Madsen og Inge Dorthe Larsen og Per Urban og Erling Sundstrøm stemte imod.

Der stemmes om indstillingen.

Imod stemte Anja Madsen og Inge Dorthe Larsen. For stemte Erling Sundstrøm og Per Urban.

Sagen videresendes til ØU

-
-
-

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Indsigelse_mod_lokalplan_nr_68___Vesterløkken_17.pdf

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Indsigelse_mod_lokalplan_nr_68___Vesterløkken_14.pdf

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Indsigelse_mod_lokalplan_nr_68___Vesterløkken_12.pdf

Punkt 67: Igangsætning af lokalplanarbejdet for en ny lokalplan for Stensbjerggård i Kolby

Igangsætning af lokalplanarbejdet for en ny lokalplan for Stensbjerggård i Kolby

67. Igangsætning af lokalplanarbejdet for en ny lokalplan for Stensbjerggård i Kolby

J.nr.: 741-2010-1510 Init.: ss ÅBEN SAG

Problemstilling:

Teknisk afdeling har i august 2010 modtaget ansøgning om lokalplanlægning for udvidelse af Stensbjerggård i Kolby.

Sagsfremstilling:

I ansøgningen anføres følgende;

Med baggrund i flere års positiv udvikling af ferie- og aktivitetscenteret ønskes området styrket og udvidet. Vi anmoder derfor kommunens accept på udarbejdelse af ny lokalplan.

Ejerne har tilkøbt nabo jord mod syd og vest idet de eksisterende bygninger og anlæg vanskeligt kan efterkomme efterspørgslen.

I korte træk ønskes udvidet fra 100 til 250 sengepladser. Etablering af campingplads med 100 pladser, plads til autocamper samt etablering af hytter. Samt mulighed for etablering af nødvendige servicefaciliteter og bowlingbane.

Byggefelt 1

Nybyggeri værelser: Der ønskes byggefelt til nybyggeri og Centerets kapacitet/mulighed ønskes udvidet til 250 sengepladser.

Byggefelt 2

Nybyggeri servicebygning og hytter Bospisning, mødelokaler, bowlingbane etc..

Byggefelt 3

Service bygning til campinggæster. Bad og toiletter samt køkken faciliteter.

Eksisterende bygning bag pool vil også blive brugt til service campister.

Hytter

Byggefelt tænkes som mindre del af camping

Byggefelt 4

Ca. 10 hytter til overnattende gæster med bad og toiletter.

Derudover ønsker areal til 15 autocampere

En udvidelse af sengepladser i den ønskede størrelsesorden og en tilføjelse med et camping område, kan ikke rummes indenfor den nuværende lokalplan, ligeledes udvides arealet så den eksisterende kommuneplanramme ikke er tilstrækkelig.

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med en ny kommuneplanramme samt en ny lokalplan for området.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Teknisk afdeling har drøftet en evt. udvidelse med det statslige Miljøcenter Århus i forbindelse med kommuneplanprocessen i 2009. Miljøcenter Århus har sendt følgende i forbindelse med kommuneplan 09:

Stensbjerggård (Samsøs vandrerhjem) har søgt om udvidelse af overnatningskapaciteten til over 100 sengepladser. Der er en landzonelokalplan for området (vandrerhjem og aktivitetsområde med op til 100 sengepladser).

Området ligger indenfor landsbyafgrænsningen ved Kolby. I RP 05 er der mulighed for udvidelse op til 100 pladser. I rammen står ferie/fritidsanlæg og overnatning. Miljøcentret er umiddelbart positivt indstillet overfor planlægningen, der falder i tråd med den turistpolitiske redegørelse, men påpegede, at der overordnet er skærpede betingelser, når kapaciteten overstiger de 100 sengepladser.

Kommunen oplyste, at projektet med stor sandsynlighed vil kræve nye adgangsveje, da borgere allerede i dag føler sig generet af trafikken. Miljøcentret foreslog, at der laves et kommuneplantillæg, dog således, at det via samarbejde mellem Kommunen og Miljøcenteret først undersøges om der er forhold, som taler i mod projektets gennemførelse.

Lovgrundlag:

Planloven.

Høring/partshøring:

Der er ikke foretaget høring. I forbindelse med en høring af lokalplanforslaget skal der foretages en offentlig høring.

Historik:

Kommunalbestyrelsen vedtog den 23. august 2005 ved KB beslutning nr. 634. *Kommuneplantillæg nr. 18 og Lokalplan nr. 56, Aktivitetscenter ved Kolby*

Løsningsmuligheder:

1. Der udarbejdes i samarbejde mellem ansøger og Teknisk afdeling forslag til hhv. kommuneplantillæg og lokalplan for udvidelse af Stensbjerggård. Forslaget skal indeholde en eller flere løsningsforslag til adgangsvej for den øgede trafik.
2. Afslag på lokalplanlægning for udvidelse af Stensbjerggård.

Faglige overvejelser:

Der er tale om en betydelig udvidelse af aktiviteterne i lokalplanområdet.

Det er teknisk afdelings vurdering at den eksisterende adgangsvej ikke vil være tilstrækkelig til at kunne afvikle trafikken til og fra Stensbjerggård tilfredsstillende.

Hvis Udvalg for teknik og miljø beslutter at lokalplanarbejdet skal igangsættes, anbefaler teknisk afdeling, at der sammen med ansøger arbejdes på at finde alternative adgangsveje eller at den eksisterende kan forbedres.

Det er Teknisk afdelings vurdering at Stensbjerggård som vandrehjem tilbyder, en overnatningsform der ligger mellem campingplads og hotel. Efterspørgslen efter "vandrehjems ferie" vurderes som stor, og en øget kapacitet vil helt givet tiltrække flere gæster til øen. På den anden side vil Stensbjerggård efter en udvidelse få en anseelig størrelse. Derfor er det vigtigt at der i en evt. videre planlægning / miljøvurdering, bør sættes fokus på påvirkningen af omgivelserne.

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

Kommuneplan 2009-2021:

Kommunalbestyrelsen vil inden for planperioden

- arbejde for at kunne tiltrække flere turister til Samsø.
- arbejde for at ferie- og fritidsanlæg gøres attraktive og tilgængelige for såvel turister som fastboende.

I Kommuneplan 2009-2021 er der anført følgende omkring hoteller på Samsø:

"I forhold til øens størrelse findes der mange ferie- og fritidsaktiviteter på øen.

Det er kommunalbestyrelsens mål, at udnytte de knappe arealer og resurser bedst muligt. Derfor skal der fokuseres på at ferie- og fritidsaktiviteter kan benyttes af og tiltrække både turister og fastboende.

Retningslinje for ferie- og fritid:

Stk. 1. Ferie- og fritidsanlæg kan kun placeres inden for kystnærhedszonen, hvis det sker ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Stk. 2. Nyanlæg til ferie og fritidsformål skal ske på grundlag af et kommuneplantillæg med efterfølgende lokalplan. Til kommuneplantillægget udarbejdes en konkret turistpolitiks redegørelse for projektet.

Retningslinje for hoteller, feriebyer og anden overnatning:

Stk. 1. Etablering af hoteller, feriebyer og anden overnatning skal altid ske med respekt for naturen, landbruget, øvrig bebyggelse.

Stk. 2. Nye hoteller, feriebyer og lignende ferieanlæg med over 100 sengepladser kan kun etableres ved Langemark og Ballen.

Stk. 3. I Langemark kan der etableres maksimalt 1.000 sengepladser, og i Ballen kan der etableres indtil 200 sengepladser.

Stk. 4. Arealet i Langemark kan ikke bebygges før der er udarbejdet en samlet plan for hele arealet.

Stk. 5. Arealet omkring bygningerne i Langemark skal kunne benyttes af offentligheden, og der skal skabes adgang til kysten.

Stk. 6. Mindre hoteller, wellnesscentre og ferieanlæg op til 50 sengepladser kan efter nærmere planlægning udlægges i direkte tilknytning til landsbyer og byer. Det er dog vigtigt, at et sådant hotel eller anlæg placeres med respekt for naturen, afgrænsning mod det åbne land, landbruget og øvrig bebyggelse på øen, samt at der ved planlægningen tages højde for den trafikale belastning, et sådant overnatningssted vil kunne påføre lokalområdet.

Stk. 7. Mindre Bed and Breakfast, kan i vidt omfang etableres i nedlagte landbrugsbygninger."

Retningslinje for Campingpladser:

Stk. 1. Campingpladser skal indrettes og afgrænses under hensyntagen til de naturmæssige og kulturhistoriske og landskabelige interesser, samt det åbne lands interesser i øvrigt.

Økonomi:

Ansøger bidrager til udfærdigelsen af forslag til lokalplan. Øvrige udgifter til f.eks. annoncering afholdes af Teknisk afdelings budget.

Adgangsvej etableres som privat fællesvej og finansieres af de adgangsberettigede, primært "Stensbjerggårdprojektet".

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller til beslutning i Udvalg for teknik og miljø:

1. Der udarbejdes i samarbejde mellem ansøger og Teknisk afdeling forslag til hhv. kommuneplantillæg og lokalplan for udvidelse af Stensbjerggård. Forslaget skal indeholde en eller flere løsningsforslag til adgangsvej for den øgede trafik. Driftsdirektøren anbefaler indstillingen.

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Tegningsbilag Stensbjerggård august 2010.pdf

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:
Tiltræder indstillingen.

-
-
-

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Tegningsbilag Stensbjerggård august 2010.pdf

Punkt 68: Primitiv lejerplads

Primitiv lejerplads

68. Primitiv lejerplads

J.nr.: □ Init.: jt ÅBEN SAG

Problemstilling:

Samsø kommune har modtaget ansøgning om etablering af en primitiv lejerplads. På det kommunalt ejede areal ved ”den gl. sportsplads” i Nordby.

Sagsfremstilling:

Samsø Ro- og Kajakklub har ansøgt om tilladelse til at etablere en primitiv lejerplads på en del af ”den gl. sportsplads” ved Hverremosevejen i Nordby, ca. 300 m² nærmest vandet.

I *campingreglementet* anvendes betegnelsen *primitive overnatningssteder* eller *primitiv overnatning i telt*.

Fra *campingreglementet* kan citeres:

Ved afgørelsen af, om der er tale om en primitiv overnatningssted, skal der jf. vejledning til campingreglementet, lægges vægt på en række forhold, såsom

- *arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed,*
- *antal telte, der kan opstilles,*
- *opholdets varighed og*
- *faciliteter.*

For at kunne betegnes som en primitiv overnatningssted forudsættes det således, at der er tale om et mindre, afgrænset areal, der kan rumme op til 5-8 telte, at de enkelte ophold på arealet er af kortere varighed (typisk to nætter), at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlede, samt at der af faciliteter kun forefindes et multelokum, shelters samt mulighed for vand. På primitive overnatningssteder kan der således ikke opstilles faste konstruktioner, såsom sanitetsbygninger, hytter e.l., ligesom der ikke må placeres campingvogne.

Den ansøgte ”lejerplads” vil tilgodese flere af ovenstående vilkår men være i modstrid med vilkåret om tilgængelighed pga. den øst for området tilstødende parkeringsplads.

I ansøgningen er anført at pladsen skal være forbeholdt kajak og robåde samt cyklister og vandrere. Et sådant forbehold vil det pågældende sted i praksis blive svært at håndhæve.

Der sker flere steder mere eller mindre primitiv overnatning på flere parkeringspladser ved strande og andre naturområder specielt på Nordøen og langs Sælvigbugten. Dette medfører ofte problemer med affald og overbelastning af toiletter (eks. Issehoved). Ud over at være en gene for områdets øvrige besøgende, udløser dette også behov for ekstraordinær oprydning og rengøring.

Et *primitivt overnatningssted* kan anlægges for meget enkle midler, i princippet ved afmærkning med få markeringspæle og enkel skiltning og uden landzonetilladelse.

Miljøcenter Århus oplyser, at der kæves dispensation fra strandbeskyttelseslinien - også selv om der ikke etableres shelters eller andre faste installationer.

Som alternativ til den ansøgte placering kan kommunen foreslå en placering på det kommunale areal ”Kathrinelyst”. Her er i forvejen overnatningsfaciliteter for spejdere.

Kommunen påtænker at sælge arealet, men vilkår der kan rumme et primitivt overnatningssted indgår i salgsbetingelserne og kan evt. præciseres også med en placering ved kysten.

En anden alternativ mulighed er ved en forhandling med de etablerede campingpladser, som alle er kystnære, at få etableret et afsondret hjørne forbeholdt sejlede, ridende, cyklende eller vandrere.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Samsø Erhvervs- og Turistcenter:

Der findes i dag 4 primitive lejerpladser på Samsø, dog kun en med adgang fra vand. Umiddelbart er det Samsø Erhvervs- og Turistcenters indtryk, at der er en forholdsvis begrænset søgning til disse pladser, og at det netop bruges hovedsageligt af folk, der kender betingelserne for primitive lejerpladser.

Det er som oftest en anden type folk, der camperer uautoriseret og ulovligt på rastepladser og p-pladser rundt på øen, der ikke er vant til og ikke respekterer almindelig kutyme om oprydning og affaldshåndtering.

Lejerpladserne synes således at køre forholdsvis uproblematisk, og er ikke en egentlig konkurrent til de etablerede campingpladser, der jo har et helt andet serviceniveau, der på ingen måde kan sammenlignes med de primitive

lejerpladser, hvor der ikke alle steder er adgang til drikkevand og toilet.

Etablering af yderligere 1 til 2 primitive lejerpladser med adgang fra vandet, vil være en rigtig god ide, da det herved vil være muligt at lave gode kajak og ro ture Samsø rundt. Især kajakroning er blevet meget populær. Kajakafdelingen på Samsø har haft stor søgning. Kajakroning er en sund sport og bliver dyrket af mange, herunder seniorer, der på denne måde holder sig i form.

Kajakroning er også en glimrende og populær turistattraktion. Med et par primitive lejerpladser mere med adgang fra vandet, vil det være muligt at lave nogle interessante ture øen rundt.

Da den ansøgte placering af ny primitiv lejerplads støder op til en P-plads, er pladsen også tilgængelig i motoriseret køretøj. At dette vil betyde at pladsen vil blive anvendt af andre en gående, cyklende og roende kan ikke udelukkes.

Af hensyn til de positive effekter ved en ny lejerplads, der er tilgængelig fra vandet, vil Samsø Erhvervs- og Turistcenter foreslå, at der gives en tidsbegrænset tilladelse, der kan tjene som prøveperiode, så det kan afdækkes om der opstår uhensigtsmæssig brug af pladsen.

Naturafdelingen:

Naturafdelingen kan støtte etablering af en primitiv lejrplads på det kommunalt ejede areal ved "den gl. sportsplads" i Nordby under forudsætning af:

- at pladsen er veldefineret og markeret tydeligt i terrænet
- at pladsen bliver tilgængelig for brugerne (roere, vandrere, cyklister) alle årets dage

Skal der findes en alternativ placering, bør det forsøges at finde en plads et andet sted på Nordsamsøs østkyst.

Lovgrundlag:

[Bekendtgørelse nr. 844 af 30. juni 2010](#)

VEJ nr. 62 af 30/06/2010

Vejledning om campingreglementet

3.2. Primitiv overnatningssteder - primitiv overnatning i telt

Campingreglementet omfatter ikke udlejning af mindre arealer – primitive overnatningssteder - der udelukkende benyttes til primitiv overnatning i telt.

Det drejer sig typisk om arealer, der stilles til rådighed af landmænd, skovejere o. l. eller etableres i tilknytning til højskoler, naturskoler e.l. uddannelsesinstitutioner. Der findes også primitive overnatningssteder på kommunale arealer og arealer forvaltet af Skov- og Naturstyrelsen, hvor sidstnævnte som regel alene er en bålplads og træpæl, der markerer pladsens beliggenhed.

Ved afgørelsen af, om der er tale om en primitiv overnatningssted, skal der lægges vægt på en række forhold, såsom

- arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed,
- antal telte, der kan opstilles,
- opholdets varighed og
- faciliteter.

For at kunne betegnes som en primitiv overnatningssted forudsættes det således, at der er tale om et mindre, afgrænset areal, der kan rumme op til 5-8 telte, at de enkelte ophold på arealet er af kortere varighed (typisk to nætter), at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlene, samt at der af faciliteter kun forefindes et multelokum, shelters samt mulighed for vand. På primitive overnatningssteder kan der således ikke opstilles faste konstruktioner, såsom sanitetsbygninger, hytter e.l., ligesom der ikke må placeres campingvogne.

Helt primitive overnatningssteder - som fx Skov- og Naturstyrelsens primitive overnatningssteder, der ofte også er vanskeligt tilgængelige og uden faciliteter af nogen art - er også omfattet af undtagelsen, selv om arealet ikke er entydigt afgrænset, men alene markeret ved en pæl.

Den omstændighed, at der stilles toilet eller bademulighed til rådighed på en nærliggende landbrugsejendom e.l., ændrer ikke stedets karakter af primitivt overnatningssted, hvis stedet i øvrigt efter de ovennævnte kriterier betragtes som primitiv.

Etablering af sådanne primitive overnatningssteder vil ikke kræve tilladelse efter planlovens zonebestemmelser, jf. Naturklagenævnets afgørelse af 25. januar 1995 (NKO, nr. 68 – juni 1995).

Opstilling af en selv beskeden toiletbygning vil derimod kræve zonetilladelse og i øvrigt fratage stedet dets karakter af primitivt overnatningssted omfattet af undtagelsesbestemmelsen. På tilsvarende måde vil etablering af bade- eller køkkenfaciliteter normalt fratage stedet dets karakter af primitivt overnatningssted. Spørgsmålet om, hvorvidt etablering af en sådan plads kræver udlejningstilladelse, må herefter vurderes efter de almindelige regler i § 2, stk. 1, (se afsnit 2 ovenfor). Såfremt udlejningen må betragtes som erhvervsmæssig eller finder sted i mere end 6 uger årligt, kan kommunalbestyrelsen kun under ganske særlige omstændigheder meddele udlejningstilladelse, med mindre pladsen er beliggende på en af de små øer, eller der er tale om en fornyet tilladelse til en lovlig, bestående plads, jf. campingreglementets § 2, stk. 2, (se afsnit 3.4 og afsnit 4 nedenfor.).

Høring/partshøring:

Høring ikke påkrævet.

Historik:

Anlæg af en primitiv overnatningsplads ved ”den gl. sportsplads” er fra politisk side tidligere afslået i forbindelse med debat ved forskellige borgermøder, bl.a. med henvisning til den konkurrenceforvridning, der kan være i forhold til øens egentlige pt. 3 campingpladser.

Løsningsmuligheder:

1. Kommunen godkender at en del af arealet på ”Den gl. sportsplads” ved Hverremosevejen anvendes som primitiv lejerplads.
2. Kommunen afslår, med henvisning til adgangskriteriet i *Vejledning om campingreglement*, at en del af arealet på ”Den gl. sportsplads” ved Hverremosevejen anvendes som primitiv lejerplads.
3. Kommunen anviser alternativ placering for primitivt overnatningssted ved Kathrinelyst.

Faglige overvejelser:

”Den gl. sportsplads” anvendes i dag borgerforeninger og klubber til bl. Ridestævner og Sct. Hans fest m.v. I ansøgningen anføres, at anden primitiv overnatning i sådanne situationer forbydes. Det vil være uheldigt overfor egentlig tiltænkte brugere - sejlene, cyklende eller til fods - med denne plads som mål, at blive afvist med forbud mod overnatning.

Samsø Kommune bør støtte og medvirke til oprettelse af primitive lejerpladser/overnatningssteder, men også sikre at benyttelsen forbeholdes den tiltænkte brugerreds, generelt en kreds med interesse og respekt for naturen. Dette sikres bedst med vejledningens vilkår om tilgængelighed, eller i princippet det modsatte, idet man kun skal kunne komme til pladsen som sejlene, evt. ridende på cykel eller til fods.

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

Ingen bemærkninger

Økonomi:

Det forudsættes at ansøger bekoster anlægsudgifter evt. med støtte fra Danmarks Friluftsråd (Tipsmidlerne).

Ved en placering på ”Den gl. sportsplads” (løsning 1) må påregnes øgede udgifter til renovation og renholdelse, maks. 5.000 kr. der vil blive afholdt af afdelingens driftsbudget for renholdelse af anlæg m.v..

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller til politisk beslutning., at:

1. Kommunen godkender at en del af arealet på ”Den gl. sportsplads” ved Hverremosevejen anvendes som primitiv lejerplads, betinget af en dispensation fra strandbeskyttelseslinien.
eller
2. Kommunen afslår, med henvisning til adgangskriteriet i *Vejledning om campingreglement*, at en del af arealet på ”Den gl. sportsplads” ved Hverremosevejen anvendes som primitiv lejerplads.
og evt.
3. Kommunen anviser alternativ placering for primitivt overnatningssted ved Kathrinelyst.

Driftsdirektøren indstiller til politisk afgørelse.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:

Løsning 1 godkendt således at pladsen er veldefineret og markeret tydeligt i terrænet og skal være tilgængeligt alle årets dage.

-
-
-

Punkt 69: Landzonetilladelse til udvidelse af Hårdmark Vandværk

Landzonetilladelse til udvidelse af Hårdmark Vandværk

69. Landzonetilladelse til udvidelse af Hårdmark Vandværk

Å

J.nr.: 741-2010-1025 Init.: bme Å...BEN SAG

Problemstilling:

Der er blevet søgt landzonetilladelse til udstykning af matr. Nr. 58d, Pillemark by, Tranebjerg samt til etablering af et nyt vandværk herpå.

Sagsfremstilling:

Samsø Kommune har modtaget en ansøgning fra Midt-Jysk Vandrens A/S, der på vegne af Hårdmark Vandværk søger om at opføre et nyt vandværk på en endnu ikke udstykket del af matr. nr. 58d, Pillemark by, Tranebjerg.

Projektet omfatter etablering af: 2 nye reservoirer à 250 m³, nyt trykfilteranlæg, med en kapacitet på ca. 60 m³/time, disponeret efter en udvidelse op til ca. 75 m³/time. Endvidere et nyt frekvensstyret udpumpningsanlæg, med en kapacitet på ca. 100 m³/time og en ny vandværksbygning.

Vandværket er baseret på og så at kunne forsyne Tranebjerg, Brundby, Ballen og Onsbjerg områderne.

Å

Vandværksbygningen placeres 15 meter stik Nord for den eksisterende bygning, og de to reservoirbeholdere placeres 10 meter øst herfor.

Reservoirbeholderne har en højde på 3 meter og etableres delvist nedgravet, med en udnyttelse af grundens terrænkoter, så dækket på østsiden kommer 10-20 cm. over den nuværende terræn.

Beholderdækket afsluttes med en membran og ca. 40 cm jorddækning, så den fremstår som beplantet forhøjning i terrænet.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Ansøgning efter Å§ 20-21 i lov om vandforsyning, er som følge af det forpligtigende samarbejde sendt videre til Århus Kommune til viderebehandling hvad angår vandbehandlingsanlægget.

Lovgrundlag:

Planlovens Å§ 35 stk 1. *ÅI landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opførelse ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.*

Hearing/partshearing:

Teknisk Afdeling har ikke foretaget nabohearing, da det anses jf. Planlovens Å§ 35, stk. 5 jf. stk. 4, skænses at være af underordnet betydning for naboerne. Dette begrundes i at afstanden til nærmeste nabo er 350 m og at anlægget ikke vil skæmme landskabet.

Historik:

Ingen bemærkninger.

Å

Løsningsmuligheder:

1. Å Tilladelse efter planlovens Å§ 35 stk. 1, til udstykning af matr. nr. 58d og opførelse af vandværksbygning og reservoirbeholdere.

2. Å Afslag begrundet i bygningen og beholdernes placering i forhold til zonebestemmelsen.

Faglige overvejelser:

Det anses byggeri ligger i tilknytning til det eksisterende vandværk, og som det er udformet på ansøgningens vedlagte tegninger, vurderes det ikke at virke skæmmende i landskabet.

Relation til den lokale miljøsituation, herunder kommunens sundhedspolitik:

I kommuneplanen er Hårdmark Vandværk i forvejen registreret som hovedleverandør til Sydøens vandforsyning og en udvidelse er derfor i overensstemmelse med denne plan.

Økonomi:

Ansøgningen involverer ikke den kommunale økonomi.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller at Udvalg for teknik og miljø, godkender:

At der gives landzonetilladelse efter planlovens Å§ 35 stk. 1, til udstykning af matr. nr. 58d og opførelse af vandværksbygning og reservoirbeholdere.

Å

Driftdirektøren anbefaler indstillingen

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø, den 1-9-2010:
Indstillingen godkendt.

Å
Å
Å
Å

Punkt 70: Mosevej 7, Mårup

Mosevej 7, Mårup

70. Mosevej 7, Mårup

J.nr.: □ Init.: jt ÅBEN SAG

Problemstilling:

Arealoverførsel af ca. 100 m² til naboejendom.

Sagsfremstilling:

Ejeren af ovennævnte ejendom søger om dispensation fra mindste grundstørrelsen i forbindelse med arealoverførsel af ca. 100 m² til naboejendommen Mosevej 5.

Ejendommen Mosevej 7 er i dag 700 m², som er den fastsatte mindste grundstørrelse i Byplanvedtægt nr. 1 (Nordøen) og i Bygningsreglement.

En hækplantning på Mosevej 7, ca. 5m fra skel mod Mosevej 5, anføres som et ”naturligt skel”. Herudover anføres ikke noget grundlag for en evt. dispensation.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Ingen høring

Lovgrundlag:

Bygningsreglement (BR10)

Høring/partshøring:

Der er ikke foretaget nabohøring.

En evt. dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1 forudsætter, at ansøgningen skal i høring i vedtægtsområdet. Aktuelt vurderes dette kan begrænses til vedtægtens område B (rammeområde Mårup).

Historik:

TU har 23. september 2002 med genbehandling 24. oktober 2002 i hhv. sag nr. 163 og 178 behandlet en identisk ansøgning fra ejendommens tidligere ejer, begge med afslag, idet der henvises til bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 1.

Løsningsmuligheder:

1. Ansøgningen sendes i høring i vedtægtsområdet og genbehandling i TU med henblik på dispensation fra bestemmelser om mindste grundstørrelser i hhv. Bygningsreglementets og Byplanvedtægt nr. 1.

2. Der meddeles afslag på ansøgningen med henvisning til bestemmelser om mindste grundstørrelser i hhv. Bygningsreglement og Byplanvedtægt nr. 1 og i overensstemmelse med tidligere afgørelser i 2002.

Faglige overvejelser:

Der bør foreligge vægtigt grundlag for dispensation fra bestemmelser i byggelove, vedtægter og lokalplaner m.v. Der er et formål med sådanne bestemmelser og ubegrundede dispensationer vil danne præcedens.

Teknisk afdeling har senest i 2010 administrativt meddelt afslag på ansøgning om udstykning i Mårup området med henvisning til bestemmelser om mindste grundstørrelser i Bygningsreglement og Byplanvedtægt nr. 1.

Relation til den lokale målsætning, herunder kommunens sundhedspolitik:

Ingen bemærkninger

Økonomi:

Ingen bemærkninger

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at:

- der meddeles afslag på ansøgningen med henvisning til bestemmelser om mindste grundstørrelser i hhv. Bygningsreglement og Byplanvedtægt nr. 1 og i overensstemmelse med tidligere afgørelser i 2002.

Driftsdirektøren anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:

Indstillingen godkendt.

-
-
-

Punkt 71: Formanden orienterer

Formanden orienterer

71. Formanden orienterer

J.nr.: ☐ Init.: ☐ ÅBEN SAG

Bilag:

\\samfil201d\Afdeling\DagsordenFremstiller\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Orientering fra formanden.pdf

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:
Der henvises til bilag uddelt på mødet.

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\DagsordenFremstiller\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Orientering fra formanden.pdf

Punkt 72: Efterretningssager

Efterretningssager

72. Efterretningssager

J.nr.: ☐ Init.: ☐ ÅBEN SAG

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Efterretningsliste.pdf

\\samfil201d\Afdeling\DagsordenFremstiller\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Efterretninger_natur.doc

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:
Intet

Bilag

\\samfil201d\Afdeling\Udvalg_sager\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Efterretningsliste.pdf

\\samfil201d\Afdeling\DagsordenFremstiller\Teknisk Udvalg\2010\2010-09-01\Bilag\Efterretninger_natur.doc

Punkt 73: Eventuelt

Eventuelt

73. Eventuelt

J.nr.: ☐ Init.: ☐ ÅBEN SAG

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 1-9-2010:

Intet