

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2005-2020 d. 21-11-2005

Mødedato Mandag d. 21. november 2005 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Budgetrevision pr. 31.10.2005.....	3
Midtbyplan, Tranebjerg.....	4
Ballen Strandpark, Klintevej 8 (Vandrehjemmet).....	5
Ballen Strandpark, Klintevej 6A.....	6
Granbakken 11, Koldby Kås.....	7
Strandvejen 33, Ballen.....	9
Realisering af strukturplan – etape 1, Tidsplan.....	11
Lukket: Oplysning om udstykningsmulighed - LUKKET SAG.....	12
Lukket: Realisering af strukturplan - etape 1, Prækvalifikation - LUKKET SAG.....	13
Lukket: Eventuelt.....	14

Punkt 697: Budgetrevision pr. 31.10.2005

Budgetrevision pr. 31.10.2005

697. Budgetrevision pr. 31.10.2005

J.nr.: 00.01Ø02 Init.: Intern Service *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

./. Vedlagt fremlægges budgetrevisioner for afdelinger under det tekniske område.

Fra afdelingerne er følgende anmodninger/bemærkninger:

Teknisk Administration: Ingen

Teknisk Drift: Ingen

Teknisk Drift, forsyning: Ingen

Teknisk, Havne:

- ad drift:

Forventet underskud dækkes ind af driftsmidler i 2006, bl.a. ved mindreforbrug på midler til vedligehold

- Anlæg Langør:

Der ansøges om tillægsbevilling til rådighedsbeløbet på 133.000 kr. med finansiering af kassebeholdningen.

- Anlæg Mårup

Der ansøges om forhøjelse af anlægsbevilling samt tillæg til rådighedsbeløb på 19.000 kr. med finansiering af kassebeholdningen. Iht. KB sag 283 den 9.9.2003, beslutning om godkendelse af havnene som forsyningsvirksomhed foreslås, at den samlede anlægsbevilling 5.019.000 kr. afdrages over 20 år således, at tilbagebetalingen tillægges rente, diskontoen + 2 % og der afdrages 260.000 kr. årligt.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Der blev udleveret nye bilag vedr. havnene.

Tager budgetrevisionerne til efterretning.

Vedr. anlæg Langør indstilles, at tillægsbevilling til rådighedsbeløb på 133.000 kr. finansieres af havnenes driftsbudget, sådan at underskuddet forøges med 133.000 kr. anbefaler den foreslåede afdragsperiode og forrentning.

Det indstilles, at man godkender et samlet underskud på 676.000 kr. som overføres til 2006. Der skal udarbejdes en aftale vedr. kommunens brug af toiletfaciliteterne på havnene.

Punkt 698: Midtbyplan, Tranebjerg

Midtbyplan, Tranebjerg

698. Midtbyplan, Tranebjerg

J.nr.: 01.02.03P15 Init.: Teknisk Administration, JT *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

I forslag til Kommuneplan 2005-17 indgår beslutning om en helhedsplan for midtbyen i Tranebjerg, herunder omlægning og ensretning af trafikken i Langgade.

Aktuelt er der mulighed for at søge statstilskud til områdefornyelse.

Tilskuddet fra staten udbetales som refusion af kommunale udgifter og udgør 1/3 af anlægsudgiften, dog maksimalt 3,33 mill. kr. pr. projekt.

Kommuner kan ansøge om midler til gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse for at iværksætte en positiv udvikling i blandt andet nedslidte byområder i større og mindre byer. Tilskuddet kan gå til:

- Borgerinddragelse og programudarbejdelse
- Etablering eller forbedring af torve, pladser etc.
- Etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger
- Trafikale foranstaltninger

Kommunen har fået henvendelse fra Kuben Byfornyelse Danmark, der tilbyder bistand i forbindelse med en evt. ansøgning.

Også det til kommuneplanen anvendte konsulentfirma Sv. Allan Jensen A/S kan bistå med ansøgningen, og har tilbudt at udarbejde det nødvendige ansøgningsgrundlag herunder kort, planer og beskrivelse samt selve ansøgningen indenfor en beløbsramme på kr. 8.000,-

Ansøgningsfristen er 7. januar 2006.

Teknisk administration indstiller, at der træffes beslutning i TU om der skal indsendes ansøgning og i givet fald, at opgaven overdrages til Sv. Allan Jensen A/S indenfor et rammebeløb på kr. 8.000,- bl.a. på grund af den korte tidsfrist og det forhold, at firmaet i forbindelse med arbejdet med kommuneplanen har det nødvendige forhåndskendskab og grundlagsmateriale, ligesom firmaet sikkert vil være et godt bud som rådgiver til en "midtbyplan". Udgift til ansøgning afholdes af de i budget for 2006 afsatte midler til formålet.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Godkendt.

Punkt 699: Ballen Strandpark, Klintevej 8 (Vandrehjemmet)

Ballen Strandpark, Klintevej 8 (Vandrehjemmet)

699. Ballen Strandpark, Klintevej 8 (Vandrehjemmet)

J.nr.: 02.00G01 Init.: Teknisk Administration, JT *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

Vandrehjemmet, Klintevej 8, Ballen har skiftet ejer med henblik på at ejendommen skal indgå i den samlede bebyggelse Ballen Strandpark. Det er oplyst at driften af vandrehjemmet vil fortsætte uændret i 2006.

Med henblik på ny bebyggelse af ejendommen har Teknisk administration modtaget ansøgning om zonetilladelse efter planlovens § 35 til nedrivning af eksisterende bebyggelse samt opførelse af en rækkehusbebyggelse med 6 boliger på ejendommen og anlægge parkområde på restarealet.

Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 5.D.O.1, der åbner mulighed for bl.a. boligbebyggelse i 2 etager med en maksimumhøjde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 35.

Ved seneste møde i TU 24.10.2005 blev en samlet bebyggelsesplan for Ballen Strandpark, herunder Klintevej 8, principgodkendt på nærmere betingelser. Beslutningen i TU er efterfølgende sendt til godkendelse i ØU og KB.

På ovenstående grundlag er ejere af ejendomme med adresse på Klintevej ved brev af 01.11.2005 orienteret om zoneansøgningen. Fristen for evt. indsigelse mod det ansøgte er fastsat til 16.11.2005.

Evt. indsigelser vil foreligge før mødet og fremsendes som bilag til dagsordenen, hvorimod administrationens bemærkninger til evt. indsigelser først vil blive fremlagt ved mødet.

Der henvises i øvrigt til tidligere udleveret bilagsmateriale, bebyggelsesplan og fotosimuleringer.

Teknisk administration indstiller, at der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35 til det ansøgte betinget af:

- Principgodkendelse af bebyggelsesplanen i hhv. ØU og KB.
- At der ikke i forbindelse med naboorientering/-høring fremkommer forhold eller oplysninger, der giver anledning til en revurdering af det ansøgte.
- At bebyggelsen opføres og anlægges som en integreret enhed med bebyggelser på området omfattet af lokalplan 53 og efter tilsvarende betingelser og bestemmelser, hvor sådanne ikke er i modstrid med kommuneplanens rammebestemmelser.
- At der på ejendommen tinglyses en af Samsø kommune godkendt deklaration, der sikrer adgang til og ophold på parkområde og strandareal for Ballen Strandparks og Klintevejs beboere.

./. Kopi af indsigelser vedlægges dagsordenen som bilag.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Indstilling tiltrådt.

Punkt 700: Ballen Strandpark, Klintevej 6A

Ballen Strandpark, Klintevej 6A

700. Ballen Strandpark, Klintevej 6A

J.nr.: 02.00G01 Init.: Teknisk Administration, JT *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

Med henblik på at ejendommen Klintevej 6A, Ballen skal indgå i den samlede bebyggelse Ballen Strandpark har Teknisk administration modtaget ansøgning om zonetilladelse efter planlovens § 35 til opførelse af en rækkehusbebyggelse med 2 boliger på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 5.D.O.1, der åbner mulighed for bl.a. boligbebyggelse i 2 etager med en maksimumhøjde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 35.

Ved seneste møde i TU 24.10.2005 blev en samlet bebyggelsesplan for Ballen Strandpark, herunder Klintevej 6A, principgodkendt på nærmere betingelser. Beslutningen i TU er efterfølgende sendt til godkendelse i ØU og KB.

På ovenstående grundlag er ejere af ejendomme med adresse på Klintevej ved brev af 01.11.2005 orienteret om zoneansøgningen. Fristen for evt. indsigelse mod det ansøgte er fastsat til 16.11.2005.

Evt. indsigelser vil foreligge før mødet og fremsendes som bilag til dagsordenen, hvorimod administrationens bemærkninger til evt. indsigelse først vil blive fremlagt ved mødet.

Der henvises i øvrigt til tidligere udleveret bilagsmateriale, bebyggelsesplan og fotosimuleringer.

Teknisk administration indstiller, at der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35 til det ansøgte betinget af:

- Principgodkendelse af bebyggelsesplanen i hhv. ØU og KB.
- At der ikke i forbindelse med naboorientering/-høring fremkommer forhold eller oplysninger, der giver anledning til en revurdering af det ansøgte.
- At bebyggelsen opføres og anlægges som en integreret enhed med bebyggelser på området omfattet af lokalplan 53 og efter tilsvarende betingelser og bestemmelser, hvor sådanne ikke er i modstrid med kommuneplanens rammebestemmelser.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Indstilling tiltrådt.

Punkt 701: Granbakken 11, Koldby Kås

Granbakken 11, Koldby Kås

701. Granbakken 11, Koldby Kås

J.nr.: 02.00G01 Init.: Teknisk Administration, JT *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

Samsø Kommune har i overensstemmelse med beslutning på møde i TU 26.07.2005 og i tilknytning til byggetilladelse/lovliggørelse til/af indretning af beboelse i udhus og etablering af kvist meddelt dispensation fra BRS 98 afsnit 2.3.1 og 2.8 vedr. hhv. bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde i forhold til vej.

Efter klage fra nabo har Statsamtet Århus ved brev af 31.01.2005 hjemvist sagen til fornyet behandling.

Teknisk administration genbehandler (igen) ansøgning om byggetilladelse til indretning af beboelse i udhus m.v.

Historik

Ansøger har d. 10. august 2000 fået byggetilladelse til at indrette beboelse i et udhus, således at det færdige byggeri er i 2 plan.

Byggetilladelsen indeholdt en dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Afgørelsen blev påklaget til Statsamtet og blev her hjemvist til fornyet sagsbehandling under henvisning til, at klager ikke blev informeret rettidigt om afgørelsen, og at der var blevet påbygget en kvist, der udvidede etagearealet, uden byggesagsbehandling.

D. 03. februar 2003 meddeler TU dispensation til at overstige bebyggelsesprocenten med henvisning til, at ansøgeren på ansøgningstidspunktet havde en handicappet kone, hvis brug af bygningen kunne retfærdiggøre dispensationen på trods af indsigelserne fra naboen.

Afgørelsen blev påklaget til Statsamtet og blev her hjemvist til fornyet sagsbehandling under henvisning til, at kommunen ikke har kunnet tillægge hensynet til konens brug af bygningen vægt, da hun var død på tidspunktet for afgørelsen.

Byggesagen genbehandles og den aktuelle byggetilladelse og dispensation blev meddelt på nedennævnte grundlag.

Tilladelsen kræver dispensation fra BR-S98 afsnit 2.8 vedr. bebyggelsens højde i forhold til vej og kommuneplanens bestemmelse vedr. maksimal bebyggelsesprocent for området 25.

Efter ombygningen af udhuset og påbygningen af kvisten er byggeriets etageareal 223m².

Grundstykkets areal er 605 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 37.

Ansøgningen har i juni 2004 været sendt i nabo- og partshøring, hvor der kom indsigelse fra en nabo.

Indsigelsen går på:

- At byggeriet medfører uacceptable gener
- At der er opført en garage med tilhørende udhus på 38 m²
- At der også er meddelt dispensation til en anden nabo, der har opført et stort byggeri i skel.

Den eneste indsigelse, der reelt vedkommer det ansøgte er således, at byggeriet medfører uacceptable gener. Generne har tidligere været omtalt som indbliksgener.

Indstilling

Teknisk administration indstiller, at dispensationen meddeles på ny med følgende begrundelse:

Byggeriet kræver alene en dispensation fra

- Småhusreglementets afsnit 2.3.1, idet bebyggelsesprocenten er 39 mod tilladt 25.
- Småhusreglementets afsnit 2.8.1, idet den tilladte højde i forhold til modstående vejelinie er overskredet med ca. 3 m primært som følge af, at bygningen er beliggende i vejskel.

Derimod overholder byggeriet småhusreglementets bestemmelser om afstand og højde i forhold til naboskel.

Småhusreglementets bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent har til formål at sikre, at der er et rimeligt forhold mellem det bebyggede areal og ejendommens friareal. Der skal være "luft" omkring husene. Ved rækkehusbyggeri er den tilladte bebyggelsesprocent 35. Den er udtryk for, at man sædvanligvis accepterer mindre friarealer i rækkehusbebyggelser og selvfølgelig en mere tæt bebyggelse.

Naboernes forventninger om ikke at blive belemret med indbliksgener, forringede lysforhold og skyggegener i urimelig grad tilgodeses af bestemmelserne om afstand og højde i forhold til naboskel.

Højde- og afstandsbestemmelserne mod nabo overholdt. Naboen får derfor ikke flere indbliksgener, end man må forvente i et villaområde. Selvom bebyggelsesprocenten blev reduceret, kunne vinduerne ligge i samme afstand til naboskel, men så ville byggeriet være dispensationsfrit i forhold til den klagende nabo. Bebyggelsesprocentens størrelse er således ikke relevant i forhold til de påståede indbliksgener.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Ændres til åben sag.

Godkender teknisk administrations indstilling.

Punkt 702: Strandvejen 33, Ballen

Strandvejen 33, Ballen

702. Strandvejen 33, Ballen

J.nr.: 02.00G01 Init.: Teknisk Administration, JT *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

Teknisk administration har modtaget ansøgning efter planlovens § 35 om zonetilladelse til at opføre et enfamilieshus på 178m² på ovennævnte adresse samt nedrive den eksisterende bebyggelse.

Der er i hhv. 2004 og 2005 meddelt byggetilladelser til 2 forskellige projekter på adressen i henhold til planlovens § 36. Ejendommen Strandvejen 33, der består af en primær beboelsesbygning mod vejen og en sekundær beboelsesbygning/anneks ved stranden, er beliggende i landzone udenfor rammelagte byområder, dvs. i ”det åbne land” og udenfor strandbeskyttelseslinien. Opførelse af ny boliger i landzone kræver zonetilladelse i henhold til planlovens § 35, hvorimod lovens § 36 stk. 1, åbner mulighed for opførelse af tilbygning til eksisterende bolig uden zonetilladelse, forudsat at det samlede boligareal ikke overstiger 250 m². Det forudsættes yderligere, at den eksisterende bolig er i en stand der gør den anvendelig som helårsbolig.

Både byggetilladelse til 1. projekt i 2004 og 2. projekt i 2005 er i overensstemmelse med ansøgningerne meddelt i henhold til § 36 stk. 1, som en tilbygning til den sekundære bygning ved stranden.

Det er nu konstateres, at denne bygning er i en stand, der må vurderes som uanvendelig til helårsbeboelse. Bygningen er i en dårlig bygningsmæssig stand, bl.a. uisoleret, uden varmeanlæg, i princippet uden køkken og wc er med adgang udefra.

Denne bygning på ca. 40 m² må derfor anses for uegnet som basis for en udvidelse op til 250 m² efter intentionerne i planlovens § 36 stk. 1.

Af ansøgning og projektmateriale til 2. projekt i 2005 fremgår, at der er tale om en om- og tilbygning til eksisterende bolig (anneksbygning ved stranden). Teknisk administration har nu konstateret og erkendt, at der ikke af det foreliggende projektmateriale på nogen måde kan findes elementer af den oprindelige ”bolig” og har derfor den 22.09.2005 på nævnte grundlag tilbagekaldt byggetilladelse af 13. 07. 2005, med henvisning til at denne er meddelt på forkert grundlag som en om- og tilbygning til eksisterende bolig. I samme forbindelse blev opfordret til at der blev ansøgt om zonetilladelse efter planlovens § 35.

Som resultat af møde i Teknisk administration 25. oktober 2005 med ansøger og dennes advokat har ansøger besluttet at søge zonetilladelse til det ønskede projekt som en selvstændig beboelse og nedrive den eksisterende bebyggelse.

Naboer i nr. 31 og 35 er orienteret om ansøgningen og har gennem advokat fremsendt en fælles indsigelse der kortfattet retter sig mod:

1. Fejlagtig placering af strandbeskyttelseslinien
2. Friholdelse af strande og umiddelbart bagvedliggende arealer i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15
3. En dispensation bør med henvisning til Skov- og Naturstyrelsens vejledning være betinget af at ny bebyggelse rykkes tilbage på grunden hvor det er muligt.
4. Der henvises til den 3 km brede kystnærhedszone
5. Afstand fra havstokken
6. Udsigten langs kysten
7. Strandvolde vil blive brudt
8. Præcedens for yderligere strandnære bebyggelser
9. Indblik til naboer med henvisning til at der bygges i 2 etager.
10. Bygningens placering i forhold til eksisterende der nedrives og nabobebyggelsen

Teknisk administrations bemærkninger til de enkelte punkter:

1. Strandbeskyttelseslinien er fastlagt og tinglyst på den enkelte ejendom og ligger udenfor kommunens kompetenceområde.

2. Ejendommen ligger indenfor et udbygget område med blandet bebyggelse af fritids- og helårshuse.

Naturklagenævnet har tidligere underkendt et afslag om bebyggelse af en ubebygget grund indenfor området.

3. Der er ikke forhold der kræver dispensation i forbindelse med zoneansøgningen.

Vejledningen omfatter forvaltningen bekendt genopførelse af bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinie.

4. 3 km kystnærhedszonen er uaktuel jf. bemærkninger til pkt. 2

5. Afstanden vurderes til 12-13 m regnet fra vækstgrænsen. (Den gennemgående linie)

6. Ingen bemærkninger

7. Strandvolden (kampesten) er tidligere (flere år tilbage) brudt ud for ejendommen.

8. I forbindelse med det fremlagte forslag til Kommuneplan 2005-17 er der fastlagt rammebestemmelser for området.

Ansøgningen er dog ikke umiddelbart omfattet af bestemmelserne idet ansøgning om byggetilladelse er fremsendt før

offentliggørelse af kommuneplanforslaget.

9. Bygningen er i 1 etage set i forhold til nabobebyggelsen.

Teknisk administration indstiller, at der meddeles tilladelse efter planlovens § 35 til det ansøgte betinget af:

- at bygningen tilbagerykkes mest muligt på grunden og mindst 15 m fra vækstgrænsen (ubruds linie) i overensstemmelse med den i forslag til kommuneplan fastsatte minimum byggelinie.
- at rækværk/gelænder på terrasse over underetage udformes i let ”gennemsigtig” konstruktion som f.eks. balustrerør og vire.

./. Bilag vedlægges dagsordenen som bilag.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Tiltræder teknisk administrations indstilling med den tilføjelse, at man tilstræber mindst 15 m fra vækstgrænsen.

Punkt 703: Realisering af strukturplan – etape 1, Tidsplan

Realisering af strukturplan – etape 1, Tidsplan

703. Realisering af strukturplan – etape 1, Tidsplan

J.nr.: 06.00.05G01 Init.: Lillevang *ÅBEN SAG*

Sagsfremstilling:

Jævnfør vedlagte brev fra Sten Kisum, Hedeselskabet, har den landinspektør, der har udført opmålinger af kloaksystemerne i etape 1, ikke formået at leve op til den fastsatte tidsfrist på 4 uger. Opmålingerne er i alt forsinket i 5 uger.

Der er derfor behov for at revidere den overordnede tidsplan for realisering af etape 1, jf. vedlagte forslag til ny tidsplan. / . Brev og tidsplan vedlægges dagsordenen som bilag.

Indstilling:

Teknisk Drift indstiller, at den nye tidsplan vedtages, og at der som konsekvens heraf indkaldes til ekstraordinært møde i Teknisk Udvalg d. 14. december 2005, kl. 16.00, hvor udvalget tager stilling til det fremlagte kloakfornyelsesforslag. Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 21. november 2005:

Indstilling tiltrådt.

Punkt 704: Lukket: Oplysning om udstykningsmulighed - LUKKET SAG

**Punkt 705: Lukket: Realisering af strukturplan - etape 1, Prækvalifikation -
LUKKET SAG**

Punkt 706: Lukket: Eventuelt