

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2005-2020 d. 05-08-2008

Mødedato Tirsdag d. 05. august 2008 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Kommuneplan 2009 - Orientering.....	3
Lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 Sommerhusområde øst for Mårup -ØU - KB.....	5
Dispensation fra lokalplan nr. 36 - redningsstation på Industrivej.....	9

Punkt 354: Kommuneplan 2009 - Orientering

Kommuneplan 2009 - Orientering

354. Kommuneplan 2009 - Orientering om projektforslag

J.nr.: □ Init.: JT ÅBEN SAG

Punkt 354 blev ændret til beslutningspunkt

Problemformulering:

Kommunalbestyrelsen skal i indeværende valgperiode vedtage en ny kommuneplan. Sagsformulering:

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde 8. april 2008 Plan- og Agenda 21-strategi som grundlag for udarbejdelse af ny kommuneplan 2009-2021 for Samsø kommune.

I Aftalekontrakt for Teknisk afdeling for 2008 indgår følgende handleplan for kommuneplanlægningen:

HANDLEPLAN

	HVORDAN ARBEJDES MED MÅLOPFYLDELSEN	HVORDAN MÅLES OM MÅLET ER OPFYLDT	HVORNÅR
Mål A5/08	a. På grundlag af godkendt plan- og Agenda 21 – strategi udarbejdes tema-forslag til kommuneplan. b. Borgermøde med temaforslag c. Evt. nedsættelse af følgegruppe d. KB-temadag med valg og godkendelse af temaer. e. Bearbejdning af temaer og forslag til kommuneplan evt. i samarbejde med følgegruppe. f. Politisk godkendelse TU – ØU – KB g. Borgermøde med fremlæggelse af forslag til kommuneplan h. Offentlig høring 10 uger i. Bearbejdning af planforslag på grundlag af høringssvar. j. Politisk godkendelse af kommuneplan TU-ØU-KB.	a. Temaforslag foreligger b. Afholdt borgermøde c. Evt. følgegruppe udvalgt d. Temaer valgt og godkendt på KB-temadag e. Forslag til kommuneplan foreligger f. Forslag til kommuneplan godkendt af KB g. Afholdt borgermøde h. Høringsperiode afsluttet i. Kommuneplan foreligger til politisk godkendelse j. Offentliggørelse af Kommuneplan 2009-21	a. Maj 2008 b. Juni 2008 c. Juni 2008 d. Aug. 2008 e. Okt. 2008 f. 16. dec. 2008 g. Jan. 2009 h. Feb. 2009 i. Marts 2009 j. April 2009

Planlægningsarbejdet påregnes udført af Teknisk afdeling i samarbejde med ekstern rådgiver.

Der er afholdt forberedende møde og efterfølgende udarbejdet udkast til projektplan af 18.07.2008, der vedlægges til orientering/drøftelse.

Efter projektplanen vil den ny kommuneplan efter endelig politisk godkendelse kunne offentliggøres 1. juni 2009, 1-2 mdr. senere end angivet i aftalekontraktens handleplan.

Lovgrundlag:

Planloven, kapitel 4.

Historik:

Jf. ovenfor under sagsformulering

Løsningsmuligheder:

Gennemførelse af planlægningsarbejdet med ny kommuneplan i henhold til vedlagte udkast til projektplan, med evt. ændringer eller tilføjelser efter drøftelse i Udvalget for teknik og miljø.

Faglige overvejelser:

Ingen bemærkninger

Relation til den lokale målsætning:

Ingen bemærkninger

Økonomi:

Udgifter til ekstern rådgiver afholdes over afdelingens budget

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Teknisk afdeling anbefaler, at planlægningsarbejde og politisk behandling af ny Kommuneplan for 2009-2021 sker i henhold til vedlagte udkast til projektplan, med evt. ændringer eller tilføjelser efter drøftelse i Udvalget for teknik og miljø.

Bilag

Projektplan KP 09

Beslutning i Ekstraordinært møde i udvalget for teknik og miljø den 5-8-2008:

Indstilling tiltrådt.

Ved fastlæggelse af de offentlige møder m.v. tages hensyn til fastlagte politiske møder m.v., og datoerne udmeldes i næste uge.

Bilag

Projektplan KP 09

Punkt 355: Lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 Sommerhusområde øst for Mårup -ØU - KB

Lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 Sommerhusområde øst for Mårup -ØU - KB

355. Lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 Sommerhusområde øst for Mårup -ØU - KB

J.nr.: 741-2007-3606 Init.: SS ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Endelig godkendelse af *Lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 Sommerhusområde øst for Mårup* efter endt offentlig høring med de ændringer som den offentlige høring har afstedkommet. Sagsfremstilling:

Forslag til Lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 Sommerhusområde øst for Mårup har været i offentlig høring. Der er kommet 9 høringssvar som vil blive præsenteret nedenfor med Teknisk afdelings bemærkninger og forslag til evt. ændringer.

Høringssvar nr. 1

Sommerhusejer, Vagtelvej

Emne: Planlagt vej gennem sommerhusområderne. Gener som følge af øget trafikbelastning.

Høringssvar nr. 2

Samlet høringssvar fra grundejerforeningerne Fredendal, Mårup Skov, Mårup Østerstrand Syd samt Nordby Borgerforening

Emne: Vej gennem sommerhusområderne. Tung trafik i anlægsperioden. Gennembrud af fredet dige. Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet.

Høringssvar nr. 3

Sommerhusejer, Lærkevej

Emne: Trafikal belastning af Lærkevej. Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet.

Høringssvar nr. 4

Samsø Redningskorps

Emne: Redningsveje.

Høringssvar nr. 5

Emne: P-pladser i delområde D og beskyttede arter.

Høringssvar nr. 6

Sommerhusejer, Vagtelvej

Emne: Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet. Gennembrud af beskyttet dige. Beplantning ifbm med ny vej udenfor lokalplanområdet.

Høringssvar nr. 7

Sommerhusejer, Heden

Emne: Trafikal belastning af Heden. Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet. Trafikal belastning af Mårup.

Høringssvar nr. 8

Sommerhusejer, Mårup Østerstrand

Emne: Trafikal belastning af Lærkevej. Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet. Handicap P-pladser i delområde D.

Høringssvar nr. 9

Sommerhusejere, 29 underskrifter fra hhv. Vagtelvej, Lærkevej, Heden, Fasanvej, Svalevej, Engen, Mosevej og Mårup Østerstrand.

Emne: Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet.

Høringssvar nr. 10

Sommerhusejer, Engen

Emne: Øget trafikbelastning af de eksisterende sommerhusområder. Ønsker vejadgang til området fra landevejen.

Høringssvar nr. 11

Sommerhusejer, Mårup Østerstrand

Emne: Udbygning i det åbne land. Beskyttet natur i delområde D. Øget trafikbelastning af Mårup Østerstrand. Trafikbelastning af Mårup by, etablering af omfartsvej vest om Mårup.

Høringssvar nr. 12

Danmarks Naturfredningsforening Samsø

Emne: Yderligere sommerhuse er ikke bæredygtigt. Bevarelse af beskyttet dige.

Høringssvar nr. 13

Sommerhusejer Mårup Østerstrand

Emne: Adgang til- og brug af delområde D. Ønsker vejadgang fra landevejen til lokalplanområdet.

Høringssvarene kan opdeles i følgende temaer:

- A. Etablering af ny vej udenfor lokalplanområdet. Ønsker om vejadgang til området fra landevejen.
- B. Øget trafikbelastning af de eksisterende sommerhusområder (Lærkevej og Heden).
- C. Øget trafikbelastning af Mårup by.
- D. Tung trafik i anlægsperioden.
- E. Beskyttet dige.
- F. Redningsveje og brandhane i området.
- G. Beskyttet natur og p-pladser i delområde D.
- H. Adgang til- og brug af delområde D.

Teknisk afdelings kommentarer

A.) Helt overordnet skal det slås fast, at det planmæssige grundlag for at udbygge området allerede eksisterer i form af den partielle byplanvedtægt nr. 1 for Nordøen. Når Samsø Kommune og grundejeren alligevel laver en ny lokalplan skyldes det et ønske om, at præciserer bestemmelserne for bebyggelsen, f.eks. udstykningsplan, energikrav og beskyttelse af diget.

Det er åbenlyst meget vanskeligt for naboer og interessenter at se bort fra de kommende sommerhusudstyknings, hvoraf en del formodentligt vil være lokaliseret vest for Mårup Østerstrand.

Mårup Østerstrands interne vejsystem er fuldt ud i stand til at afvikle den daglige trafik fra lokalplan nr. 66 udstykningen, når den er fuldt udbygget, som den partielle byplanvedtægt for Nordøen sætter rammerne for.

Illustrationen på lokalplanforslagets side 8 og Bilag 3 angiver en "ny planlagt vej/cykelsti". Vej/cykelforbindelsen har været drøftet i sammenhæng med de kommende nye sommerhusudstyknings. Vej/cykelforbindelsen ligger udenfor lokalplanområdet og er ikke omfattet af denne lokalplan.

Etableringen af de nye sommerhusudstyknings vest for lokalplanområdet kræver, at trafikafviklingen fra det eksisterende sommerhusområde, Mårup By, Nordby og Havvejen (sydøen) gennemtænkes nøje. Teknisk afdeling foreslår, at trafikbetjeningen af de nye udstyknings, samt en ny hovedtrafikbetjening af lokalplanområdet, tages op ved lokalplanlægningen af de nye udstykningsområder.

Planlægningen af de nye udstyknings åbner mulighed for at fastlægge en ny adgangsvej til dele af Mårup Østerstrand, så adgangsvejene via Heden og Mårup Skolegyde aflastes. Det er dog for tidligt i planforløbet, at fastlægge en præcis linieføring af en adgangsvej.

Det er desuden Teknisk afdelings vurdering, at hvis en adgangsvej skal inkluderes i lokalplanområdet vil det være en så væsentlig ændring af planen, at den skal sendes i en fornyet offentlig høring.

På baggrund af ovenstående anbefaler Teknisk afdeling følgende ændringer af lokalplanen.

Den "ny planlagt vej/cykelsti" tages ud af Lokalplan nr. 66 idet denne ikke er omfattet af den aktuelle lokalplan. Det bør præciseres i §5 at der alene tages stilling at lokalplanområdet forberedes til en ny adgangsvej. Hvorvidt en ny adgangsvej skal føres som en ringforbindelse eller mere direkte øst/vestlig til landevejen bør forblive åbent, og planlægges i forbindelse med de nye udstyknings.

Eftersom der ikke etableres nye veje udenfor lokalplanområdet i denne forbindelse, vil der ikke være gener for beboere f.eks. langs Vagtelvej, ligesom der heller ikke er taget stilling til plantebælte ol.

B.) Trafikbelastningen af Lærkevej vil stige set i forhold til situationen i dag. Det er dog Teknisk afdelings vurdering at trafikafviklingen fra lokalplanområdets 35 sommerhusgrunde ikke vil belaste det eksisterende sommerhusområde i uacceptabel grad. Se i øvrigt pkt. A.

C.) Fuldt udbygget vil lokalplanområdet generere mere trafik, som også vil belaste Mårup by. Trafikbelastningen af Mårup by stammer i dag ikke alene fra sommerhusområdets ca. 320 huse, men også fra en ganske betydelig gennemkørende person og godstransport. De 35 yderligere sommerhuse vil ikke forværre situationen mærkbart. Teknisk afdeling anbefaler dog, at der arbejdes videre med løsningen af trafikbelastningen gennem Mårup by.

D.) Teknisk afdeling forventer ikke at hele området bebygges på én gang. Det er derfor teknisk afdelings vurdering at anlægsaktiviteterne ikke vil belaste trafikafviklingen og lokalområdet i uacceptabel grad..

E.) Lokalplanen indeholder ikke elementer som skader det beskyttede dige, da den illustrerede vej/cykelforbindelse ikke er indeholdt i planen. Tværtimod sikrer lokalplanen den del af det beskyttede dige som er i lokalplanområdet. I områder udlagt til sommerhuse ophæves den generelle beskyttelse som mange diger "nyder godt af". lokalplanens § 8.2. sikrer diget den samme beskyttelse som i det åbne land.

F.) Efter dialog med redningskorpset omkring redningsveje til det nye område er konklusionen at en adgangsvej via Lærkevej er tilstrækkelig, men at en direkte vej fra landevejen er at foretrække. Beredskabschef P.T. Jakobsen fandt ved besigtigelse adgangsforholdene gennem sommerhusområdet tilfredsstillende, dog skal træer der forhindrer redningskørsel mellem Mårup Østerstrand og Skovvejen fjernes.

G.) Delområde D må ikke bebygges. Der kan anlægges enkle faciliteter for at lette adgangen til stranden for handicappede. Dette skal ske efter særskilt tilladelse i forhold til strandbeskyttelseslinien og evt. §3-områder. Begge lokalplanens delområder og i øvrigt sommerhusområdet som helhed er beliggende udenfor internationale naturbeskyttelsesområde (Ramsar/ EF-habitat m.v.).

Hvis adgangen til stranden skal lettes væsentligt for handicappede hjælper det ikke at placere p-pladser i delområderne A-C, som en enkelt høringspart anfører.

Skiltning sikrer efter Teknisk afdelings vurdering, at handicap p-pladser ikke misbruges til almindelig parkering. Eftersom tilladelse til at udføre p-anlæg ol. skal godkendes i henhold til strandbeskyttelseslinien og Naturbeskyttelsesloven er det Teknisk afdelings vurdering, at der kun bliver etableret anlæg som respekterer naturværdierne i området. Der er i plads i området til at placere handicap-pladser udenfor §3 natur, f.eks. i den lille bevoksning umiddelbart nord for lærkevej.

H.) Det er ikke hensigten med lokalplanen, at begrænse adgangen til delområde D så det alene er brugere af delområde A og B der har adgang. Teknisk afdeling foreslår derfor at ændre lokalplanteksten så den brede offentlighed sikres adgang til at bruge og færdes i området. Der er indkommet et forslag om at lave en fælles grundejer forening for delområde D. Forslaget er udmærket, men det er efter Teknisk afdelings vurdering ikke muligt, at pålægge grundejere udenfor lokalplanområdet at skulle deltage i en sådan fælles grundejerforening.

Efter høringsperiodens afslutning har lodsejeren gennem sin rådgiver meddelt:

1. at man i forbindelse med etablering af en ny vejadgang fra vest ønsker adgangen til den nuværende Lærkevej spærret med bom med nøgle der giver adgang til stranden for ejere og lejere af "handicapparcellen", område B.
2. at der bliver mulighed for gangsti med tilslutning til stisystem mod nord

Herudover udtrykker lodsejer fortsat bekymring vedr. afsnit 10.3 energibesparende foranstaltninger.

Teknisk afdeling kan hertil knytte følgende bemærkninger:

Ad. 1. Det vil være i modstrid med intentionerne om at skabe en ny adgangsmulighed for det samlede område at etablere spærring med bom som foreslået.

Ad. 2. Det vil være i overensstemmelse med det oprindelige vej- og stiudlæg jf. byplanvedtægt nr. 1 at skabe mulighed for adgang til stisystemet mod nord. Det må betragtes som en forglemmelse i lokalplanforslaget, og medtages ved den endelige godkendelse.

Lovgrundlag:

Planlovens kapitel 5.

Miljøvurderingsloven.

Privatvejslovens §58.

Naturbeskyttelsesloven.

Historik:

Det nuværende sommerhusområde, hvori det ansøgte indgår, er udlagt på grundlag af Partiel bygningsvedtægt nr. 1 for Nordøen på Samsø fra 1966-67. Denne vedtægt er stadig gældende i det omfang, den ikke er tilsidesat af anden lovgivning.

Udvalget for teknik og miljø besluttede på møde 26. november 2007 på grundlag af en ansøgning fra ejeren af matr. 16 a at tilvejebringe lokalplangrundlag og kommuneplantillæg for opførelse af ny sommerhusbebyggelse ved Mårup.

Planforslaget er udarbejdet af ekstern rådgiver for ansøger i samarbejde med Teknisk afdeling.

Forslag til lokalplan nr. 66 har været i offentlig høring til den 9. juni 2008.

Løsningsmuligheder:

På baggrund af ovenstående anbefaler Teknisk afdeling lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 til endelig godkendelse og offentliggørelse med følgende ændringer:

§ 5.1 *Området vejbetjenes af Lærkevej. Adgangsvejen udlægges således at der kan ske en senere tilslutning til en ny adgangsvej gennem et nyt område, der er under planlægning vest for lokalplanområdet*

§ 5.2 *Når der etableres en adgangsvej fra vest, skal lokalplanområdets nye vejsystem tilsluttes denne.*

§3.1

Delområde D:

- må kun anvendes som grønt rekreativt område, med adgang for offentligheden.

Teknisk afdeling foreslår desuden at "Ny planlagt vejcykelsti" fjernes fra illustrationen på side 8 og bilag 3.

Løsningsforslag I.

· At lokalplan nr. 66 og kommuneplantillæg nr. 5 godkendes med de foreslåede ændringer til endelig offentliggørelse. Og at der arbejdes videre med en adgangsvej til området i forbindelse med de nye sommerhusudstykninger.

Løsningsforslag II.

· At der til lokalplanforslaget indarbejdes en adgangsvej fra landevejen. Da der er tale om en væsentlig ændring af lokalplanen kræver det en fornyet høringsperiode.

Faglige overvejelser:

En vejføring planlagt i sammenhæng med de nye udstykninger vil kunne sikre den mest optimale udformning af de nye områder. En adgangsvej indeholdt i denne lokalplan vil begrænse mulighederne for placering og udformning af parceller, fælles friarealer og vejforløb.

Relation til den lokale målsætning:

Med ansøgning om tildeling af områder til nye sommerhusbebyggelser har Samsø Kommune tilkendegivet, at man ønsker flere sommerhuse på øen. Dette for bl.a. at fastholde og evt. udbygge et aktivt handelsliv, herunder specielt antallet af dagligvarebutikker.

Et krav om energibesparende varmforsyning stemmer godt overens med hensigterne i kommuneplanen og Samsøs image som Vedvarende Energi Ø.

Økonomi:

Ingen bemærkninger.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller:

· Lokalplan nr. 66 og Kommuneplantillæg nr. 5, Sommerhusområde øst for Mårup, med de anførte ændringer til godkendelse og efterfølgende offentliggørelse.

Bilag

Lokalplan 66

Beslutning i Ekstraordinært møde i udvalget for teknik og miljø den 5-8-2008:

Anbefaler indstillingen.

Rettelser side 4 Trafikforhold ”ved Mårup By” udgår, samt mindre tekstrettelser vedtaget på udvalgsrådet.

Bilag

Lokalplan 66

Punkt 356: Dispensation fra lokalplan nr. 36 - redningsstation på Industrivej

Dispensation fra lokalplan nr. 36 - redningsstation på Industrivej

356. Dispensation fra lokalplan nr. 36 - redningsstation på Industrivej

J.nr.: 741-2008-3396 Init.: SS ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Der er søgt om dispensation fra lokalplan nr. 36 til opførelse af en ny brandstation i industriområdet ved Tranebjerg. Der er søgt om dispensation fra bygningshøjden og bygningens ydre fremtræden. Sagsfremstilling: Samsø Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en redningsstation på Industrivej. Den nye redningsstation ønskes opført som en ståluehal på 25 meter gange 50 meter, Hallen har en benhøjde på 4,64 meter og en kiphøjde på 9,19 meter.

Lokalplan nr. 36 muliggør opførelsen af en redningsstation. Lokalplan bestemmelserne har dog følgende rammer for byggeri i området:

2.5.2 Bygningshøjder

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygningsdele, som er nødvendige for en virksomheds drift.

2.5.3 Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggeri skal fremstå som muret byggeri.

En redningsstation som den ansøgte kan kun etableres hvis Samsø Kommune dispenserer fra lokalplanens bestemmelser om bygningshøjde og ydre fremtræden.

Ansøgers begrundelse for en dispensation fra bygningshøjden er, at anvende en standart hal samt, at kunne ophænge slanger til tørring.

Hallen ønskes opført i betonelementer med hvide sten samt stålsandwich elementer i garagedelen.

Der er tale om en mindre dispensation fra lokalplanen som ikke strider mod lokalplanens principper. Der kan derfor meddeles dispensation efter Planlovens § 19.

Lokalplanens formål/principper er:

"Lokalplan nr. 36 skal danne grundlag for etablering af industri-, en gros-, transport- og lignende større fremstillings- og servicevirksomheder på et delareal af industriområdet

4.E.I.3."

I henhold til planlovens §20 skal naboer, brugere af området samt klageberettigede organisationer og foreninger orienteres inden der kan meddeles dispensation. Danmarks Naturfredningsforening Samsø og naboerne til projektet har ikke haft indsigelser eller bemærkninger.

Lovgrundlag:

Planloven.

Historik:

Lokalplan nr. 36 for del 1 i industriområde 4.e.i.3 vedtaget den 18. april 2000

Løsningsmuligheder:

- At meddele dispensation fra lokalplanen
- At afvise ansøgningen om dispensation
- At udarbejde en ny lokalplan for området

Faglige overvejelser:

Dispensationen går alene på bygningshøjden og materialer.

Baggrunden for lokalplanens bestemmelser omkring bygningernes ydre fremtræden er sandsynligvis et ønske om at sikre en vis kvalitet i byggeriet. Fastlæggelsen af muret byggeri virker imidlertid meget begrænsende, da det i dag er muligt at få industrielt byggeri hvor funktion, æstetik og pris hænger bedre sammen.

Hvad angår bygningshøjden så er en overskridelse på 69 cm. acceptabelt, når det tages i betragtning, at den ekstra højde vil blive anvendt til tørring af brandslanger. Samtidig vil den ekstra højde ikke skabe væsentlige udsynsgener eller skyggeeffekter for naboer eller brugere af området.

Relation til den lokale målsætning:

Ingen bemærkninger.

Økonomi:

Ingen bemærkninger.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller at Udvalget for teknik og miljø beslutter følgende:

· At der meddeles dispensation fra lokalplan nr. 36 hvad angår § 2.5.2 Bygningshøjder og § 2.5.3 Bebyggelsens ydre fremtræden

Beslutning i Ekstraordinært møde i udvalget for teknik og miljø den 5-8-2008:

Indstilling tiltrådt.