

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2005-2020 d. 06-09-2017

Mødedato Onsdag d. 06. september 2017 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen - TU - ØU - KB.....	3
Beslutning.....	5
Beslutning om opførelse af enfamilieshus ved Strandvejen, TU.....	6
Beslutning.....	9
Drøftelse af ophold og overnatning på offentligt tilgængelige pladser, TU.....	10
Beslutning.....	12
Formanden orienterer - TU 06.09.2017.....	13
Beslutning.....	14
Efterretningssager - TU 06.09.2017.....	15
Beslutning.....	16
Eventuelt - TU 06.09.2017.....	17
Beslutning.....	18

Punkt 422: Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen - TU - ØU - KB

Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen - TU - ØU - KB

422. Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen - TU - ØU - KB

Sagsnr.: 741-2016-3556

Dok.nr.: 741-2017-20628

Sagsbeh.: BME

Åbent

Problemstilling:

Endelig godkendelse af forslag til lokalplan nr. 82.

Sagsfremstilling:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanramme nr. 11, ([se rammen her](#)) og er omfattet af lokalplan nr. 79.1. Disse rammer fastlægger områdets anvendelse til lystbådehavn, erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger. Endvidere til offentlige formål, opholdsarealer og parkering. Det er forsøgt at videreføre dele af elementerne i den gældende lokalplan, der har til formål at bevare det eksisterende miljø med respekt bygningernes karakteristika. Men samtidig åbne mulighed for udvikling af området i tråd med ejernes ønsker.

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder, hvor den store forskel er i detaljeringsgraden af projekterne og bebyggelsesprocenten. Delområde 1 er det område ved "Værftet", hvor der forventes byggeri i nær fremtid, og her kendes detaljerne i projektet som naturligt er tilføjet lokalplanens bestemmelser. Delområde 2 er området omkring "Dokken", hvor der er fremlagt et skitseforslag, der ikke har været igennem samme proces med tilpasning af bygningselementerne til det eksisterende område. Delområde 3 er Samsø Kommunes egen matrikel, hvor der ikke er konkrete planer om byggeri.

Samsø Kommune har haft planen i 10 ugers høring og de indkomne høringssvar er gennemgået i hvidbogen til offentlighedsfasen.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Se hvidbogen i bilagene.

Lovgrundlag:

Planlovens kapitel 5, §§ 13-21.

Høring/partshøring:

Høringssvarene er behandlet i hvidbogen og anbefalingerne til ændringer i planen fremgår af dette bilag.

Historik:

På møde i udvalget for teknik og miljø den 7. september 2016 blev anmodningen om lokalplanlægning godkendt og følgende besluttet:

Udvalg for teknik og miljø godkender løsning nr. 2 og løsning nr. 3.

Der ønskes som udgangspunkt 3 erhvervslejemål.

Der skal lægges vægt på, at nybyggeriet tilpasses den for området karakteristiske byggestil. Og byggeriet må ikke fremstå for dominerende set i forhold til de omgivende bygninger.

Der skal sikres offentlig passage til nordstranden øst om byggeriet.

Forvaltningen undersøger, om det gamle slæbested anvendes, og om det kan indgå som friareal.

På møde i Kommunalbestyrelsen den 23. maj 2017 blev forslaget til lokalplan nr. 82 godkendt til offentlig høring i 10 uger.

Løsningsmuligheder:

1. Forslaget til Lokalplan nr. 82 godkendes endeligt med hvidbogens anbefalinger til ændringer.
2. Forslag til Lokalplan nr. 82 godkendes endeligt med yderligere ændringer eller tilføjelser.
3. Forslag til Lokalplan nr. 82 bearbejdes yderligere og fremsendes på ny til godkendelse.

Faglige overvejelser:

Ved en lokalplanlægning der ændre de eksisterende forhold og det omgivne miljø er det som i mange andre sammenhænge væsentligt at lytte til de input man får. De indkomne høringssvar er behandlet indgående i hvidbogen, der ligger som bilag. De tegner på den ene side et billede af bekymrede virksomheder, beboere og naboer, der frygter at deres hyggelige havnemiljø vil blive ødelagt. På den anden side er der en bygherre med interesse for at udvikle området, som

ikke kan opføre sit byggeprojekt uden en godkendt lokalplan. Disse interesser skal nøjes afvejes. I den sammenhæng finder teknisk afdeling det dog væsentligt, at der i høringssvarene er væsentlige elementer der kræver en ekstra drøftelse med bygherre. Flere af disse elementer, som eksempelvis farve- og materialevalg har bygherre også givet udtryk for gerne at ville gå i yderligere dialog omkring, som følge af høringssvarene. Da materialevalget er skrevet specifikt ind i de bebyggelsesregulerende elementer for lokalplanen, kan disse ikke laves om når først lokalplanen er endeligt godkendt.

Økonomi:

Lokalplanlægning forestås af teknisk afdeling med bistand fra ansøger.

Indstilling:

Chefgruppen indstiller løsningsforslag nr. 3 til godkendelse.

Bilag

741-2017-20749	Hvidbog
741-2017-19131	Underskriftindsamling, Jens Wærum
741-2017-19130	Underskriftindsamling facebook
741-2017-10560	Forslag til lokalplan nr. 82
741-2017-10426	Skitseforslag, Strandvejen 83
741-2017-10425	Detailprojekt, Strandvejen 81
741-2017-10554	Udkast til påtegning til deklaration om sti og slæbested

Bilag

Udkast til påtegning til deklaration om sti og slæbested

Detailprojekt, Strandvejen 81

Skitseforslag, Strandvejen 83

Forslag til lokalplan nr. 82

Underskriftindsamling facebook

Underskriftindsamling, Jens Wærum

Hvidbog

Punkt 422: Beslutning

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø 2014 - 2017, den 6. september 2017:

Fraværende: Irene D. Lassen

Udvalg for teknik og miljø beslutter løsning nr. 3

Bygherren inviteres til foretræde til næste møde i TU den 27. september og KB inviteres til at deltage.

Punkt 423: Beslutning om opførelse af enfamilieshus ved Strandvejen, TU

Beslutning om opførelse af enfamilieshus ved Strandvejen, TU

423. Beslutning om opførelse af enfamilieshus ved Strandvejen, TU

Sagsnr.: 741-2017-2262

Dok.nr.: 741-2017-20335

Sagsbeh.: SPE

Åbent

Problemstilling:

Der ansøges om nedrivning og opførelse af ny og markant større beboelsesejendom indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen i landzone.

Sagsfremstilling:

Kommunen har modtaget en ansøgning om nedrivning af eksisterende og opførelse af ny beboelsesejendom på ejendommen matr. nr. 43k, Tranebjerg By, Tranebjerg, beliggende Strandvejen 5, Ballen. Ansøgningen er begrundet med, at den eksisterende bolig fra 1933, ikke kan opnå den ønskede stand ved en restaurering, hverken bygningsmæssigt eller energimæssigt.

Den eksisterende bolig har et bebygget areal på 135 m² og et bruttoetageareal på 230 m². Hertil 2 udhuse på i alt 26 m² der også nedrives. Den ansøgte beboelsesejendom har et bebygget areal på 368 m² og et samlet etageareal på 511 m². Fratrukket standard fradrag for udhus på 35 m² opnås et bruttoetageareal på 476 m² og en bebyggelsesprocent på 23,3 %. Der vedlægges disposition / tegningsmateriale fra ansøgningen.

Ejendommen er beliggende i landzone nord for Ballen, indenfor en fortidsmindebeskyttelseslinje for en fredet gravhøj beliggende i skel mellem matr.nr. 43æ og 43ø, Tranebjerg By, Tranebjerg. Efter de nye regler i planloven kræves der kun landzonetilladelse til om og tilbygning på mere end 500 m² (tidligere 250 m²). Nedrivning og ny opførelse som her, kræver dog fortsat landzonetilladelse. Desuden kræves en dispensation fra naturbeskyttelsesloven til tilstandsændringer indenfor fortidsmindebeskyttelseszonen.

Kompetencen ligger normalt i teknisk afdeling (Landzonetilladelse) og naturafdelingen (Fortidsmindebeskyttelse), men sagen fremstilles politisk på grund af den markante ændring af boligens størrelse.

Lovgrundlag:

Planlovens § 35 (LBK nr. 1529 af 23/11/2015)

Naturbeskyttelseslovens § 18 (LBK nr. 934 af 27/06/2017)

Høring/partshøring:

Ansøgningen har været i nabohearing (nr. 3, 6 og 7). Strandvejen 3 har haft en række bemærkninger og spørgsmål vedr. byggeriets fremtoning og størrelse, men har efter at have fået svar på disse ikke haft yderligere bemærkninger til byggeriet.

Løsningsmuligheder:

Løsning 1:

Der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelsesloven til opførelse af beboelsesejendom som ansøgt og på vilkår som beskrevet under faglige overvejelser.

Løsning 2:

Der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra Naturbeskyttelsesloven til opførelse af beboelsesejendom på andre vilkår som drøftet og besluttet på mødet.

Løsning 3:

Der meddeles afslag efter naturbeskyttelsesloven og planloven til opførelse af den ansøgte beboelsesejendom.

Faglige overvejelser:

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealer inden for 100 m fra fortidsminder. Denne bestemmelse er med til at sikre indsigt til fortidsminderne og hindrer samtidig unødigt graveaktivitet i nærheden af fortidsminderne, så evt. kulturhistoriske spor bevares. Bestemmelsen administreres generelt meget restriktivt, og der meddeles kun dispensation i særlige tilfælde.

Planloven administreres ligeledes restriktivt ift. byggeri i landzone, og praksis fra Natur – og miljøklagenævnet er, at der som udgangspunkt ikke gives landzonetilladelse til beboelsesejendomme på mere end 400 m², medmindre der foreligger

ganske særlige omstændigheder.

Praksis er opstået ud fra et landskabeligt hensyn, fordi bygningerne ofte vil virke markante og dominerende i landskabet. Det må dog forventes, at praksis i ft planloven bliver mindre restriktiv med den nye planlov.

Kommunen har ikke tidligere meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til en så markant forøgelse af boligarealet. Indenfor samme fortidsmindebeskyttelseslinje er der i 2008 meddelt tilladelse til at opføre en ny bolig på 240 m² (Strandvejen 15), og i 2013 meddelt tilladelse til at opføre en ny bolig på 173 m² (Strandvejen 11 – tilladelsen er ikke udnyttet og er nu forældet). Af ejendomme med en sammenlignelig størrelse kan fremhæves Strandvejen 12, der har et bruttoetageareal på 496 m². Der er dog her tale om en erhvervsjendom, der drives som hotel / pensionat, og det største anneks på 140 m² ligger udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Løsning 1:

Der kan argumenteres for, at boligen opføres indenfor de planmæssige rammer i kommuneplanen som erstatning for en anden bolig. Der lægges endvidere vægt på, at gravhøjen er placeret i forhaven på en ejendom lidt mod syd, og at indsigten til fortidsmindet ikke forringes, fordi området i forvejen er væsentlig bebygget. Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- at byggearbejdet udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet,
- at sokkel / gulv / terrasse koter samt bygningsafsætning / niveauplan i det nye byggeri fastlægges af landinspektør og godkendes af kommunen,
- at Moesgård Museum kontaktes inden arbejdet påbegyndes, så museet har mulighed for at foretage en prøvegravning i byggefeltet,
- at der rettes henvendelse til kommunen når arbejdet er fuldført,

Kommunalbestyrelsen signalerer med denne løsning, at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med den ønskede planmæssige udvikling i området og vægter dermed fortidsmindets beskyttelsesværdi og de landskabelige hensyn lavere end hensynet til ejers interesser.

Løsning 2:

Der kan efter nærmere argumentation ændres konkret på de opstillede vilkår, eller der kan træffes en principbeslutning / gives mandat til forvaltningen til at meddele tilladelse indenfor nogle politisk fastlagte rammer, f.eks. vedr. byggeriets størrelse.

Løsning 3:

Der kan argumenteres for, at den markante ændring af boligens areal ikke er forenelig med den restriktive praksis vedr. naturbeskyttelseslovens § 18, og byggeri i landzonen generelt og at det ansøgte byggeri ikke er i overensstemmelse med den ønskede planmæssige udvikling i området. Der lægges endvidere vægt på, at graveaktiviteten i nærheden af fortidsmindet, vanskeliggør en bevarelse af eventuelle kulturhistoriske spor indenfor beskyttelseszonen. Kommunalbestyrelsen vil med denne løsning sikre fortidsmindet og de landskabelige hensyn generelt, og vægter hensynet hertil højere end hensynet til ejers interesser.

Relation til lokale målsætninger, herunder kommunens sundhedspolitik:

I Kommuneplanen er rammeområdet udlagt til blandet bolig med åben-lav og tæt-lav bebyggelse (max. 1½ plan – 8½ meter højt – bebyggelsesprocent 25). Ansøgningen er i overensstemmelse hermed.

Andre konsekvenser:

Beslutningen kan danne præcedens for fremadrettet byggeri i området og i landzonen generelt.

Indstilling:

Chefgruppen anbefaler indstillingen til politisk drøftelse og beslutning

Bilag

741-2017-12106 12.maj 2017 SAMSØHUSET DISPOSITIONSFORSLAG APRIL 2017.pdf

Bilag

12.maj 2017 SAMSØHUSET DISPOSITIONSFORSLAG APRIL 2017.pdf

Punkt 423: Beslutning

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø 2014 - 2017, den 6. september 2017:

Fraværende: Irene D. Lassen

Udvalg for teknik og miljø beslutter løsning nr. 3.

TU lægger vægt på, at bebyggelser af den størrelse er for dominerende for det kystnære område.

Punkt 424: Drøftelse af ophold og overnatning på offentligt tilgængelige pladser, TU

Drøftelse af ophold og overnatning på offentligt tilgængelige pladser, TU

424. Drøftelse af ophold og overnatning på offentligt tilgængelige pladser, TU

Sagsnr.: 741-2017-3390

Dok.nr.: 741-2017-20634

Sagsbeh.: SS

Åbent

Problemstilling:

På baggrund af henvendelser vedrørende parkering af autocampere ønskes en drøftelse i Udvalg for teknik og miljø omkring ophold og overnatning på offentlige tilgængelige pladser på Samsø.

Sagsfremstilling:

Efter sidste møde i Udvalg for teknik og miljø den 16. august 2017 har DR taget sagen omkring autocampere op. Det har resulteret i et antal henvendelser til udvalgsformanden fra bl.a. Autocamperrådet (interesseorganisation).

Der ønskes en drøftelse af hvilke rammer, der skal skabes for ophold og overnatning på de offentligt tilgængelige rastepladser på Samsø.

Som udgangspunkt er det lovligt at anvende pladserne til overnatning i eget køretøj, uanset om det er en bil eller autocamper.

Langt de fleste offentligt tilgængelige rastepladser er ikke udstyret med affaldsstativer, vand eller afløb, som kan fremme anvendelsen af pladserne.

Der har tidligere været efterspurgt pladser med fx vand og affaldsstativer til vandrere, cyklister og roende/sejlende på og omkring øen.

Det er muligt at udpege én eller flere pladser, hvor der kan etableres yderligere faciliteter, eller det er muligt at henvise til egnede pladser med faciliteter.

Historik:

TU sag nr. 415. Drøftelse af udfordringer for veje, parkeringsarealer og trafik på Samsø, TU. Uddrag fra sagen nedenfor.

C. U hensigtsmæssig parkering på parkeringsarealer

Parkeringslommen på vej ud af Sælvig har været anvendt til langtidsparkering af lastvognstrailere. Parkeringslommen ved Kongehøjen har været anvendt til langtidsparkering og måske overnatning af lastvognstog.

Et antal strandparkeringspladser, og parkeringen langs Strandvejen i Ballen har været anvendt til langtidsparkering/overnatning af autocampere.

Forvaltningen anbefaler, at der indledes en dialog med politiet om at opsætte undertavler til parkeringsarealerne, så det bliver tydeligt, hvilken form for parkering som er lovlig.

For eksempel tidsbegrænset parkering og forbud mod campering.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø, den 16. august 2017:

Udvalg for teknik og miljø anbefaler løsning nr. 1 til beslutning.

C. | Rastepladser i Sælvig og på Kongehøjen ønskes tidsbegrænset. Parkering af autocampere ønskes henvist til autoriserede pladser.

Løsningsmuligheder:

1. at indstillingen drøftes
2. at indstillingen hjemvises til yderligere behandling i forvaltningen

Faglige overvejelser:

Det kan overvejes, om der i samarbejde mellem Teknisk forvaltning, Erhverv- og Turist og Samsø Rederi skal vurderes nærmere om hvad tilgangen af autocampere er til øen, samt hvad deres behov er.

Økonomi:

Der er ikke afsat ressourcer til indretning af offentligt tilgængelige rastepladser med yderligere faciliteter som fx affaldsstativer, vand, afløb og bordbænkesæt.

Indstilling:

Chefgruppen anbefaler indstillingen til politisk drøftelse.

Punkt 424: Beslutning

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø 2014 - 2017, den 6. september 2017:

Fraværende: Irene D. Lassen

Udvalg for teknik og miljø fastholder den generelle beslutning om, at øens p-pladser ikke er egnede til overnatning, og at der bør etablerede tidsbegrænset parkering.

Forvaltningen drøfter udviklingsmulighederne for autocampere med Samsø Erhverv og Turist.

Punkt 425: Formanden orienterer - TU 06.09.2017

Formanden orienterer - TU 06.09.2017

425. Formanden orienterer - TU 06.09.2017

Sagsnr.: 741-2014-424

Dok.nr.: 741-2017-20452

Sagsbeh.: GT

Åbent

Punkt 425: Beslutning

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø 2014 - 2017, den 6. september 2017:

Fraværende: Irene D. Lassen

Parkeringspladsen ved Maarup Havn

Evaluering af affaldskontrakten

Indbudt licitation for transport af udvalgte affaldsprodukter

Anmodning om lokalplanlægning ved Havvejen

Salg af kommunale ejendomme

Byggesag i Maarup Østerstrand

Punkt 426: Efterretningssager - TU 06.09.2017

Efterretningssager - TU 06.09.2017

426. Efterretningssager - TU 06.09.2017

Sagsnr.: 741-2014-51

Dok.nr.: 741-2017-20455

Sagsbeh.: GT

Åbent

Bilag

741-2017-20454

Efterretningssager - TU 06.09.2017

Bilag

Efterretningssager - TU 06.09.2017

Punkt 426: Beslutning

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø 2014 - 2017, den 6. september 2017:

Fraværende: Irene D. Lassen

Tages til efterretning.

Punkt 427: Eventuelt - TU 06.09.2017

Eventuelt - TU 06.09.2017

427. Eventuelt - TU 06.09.2017

Sagsnr.: 741-2014-48

Dok.nr.: 741-2017-20451

Sagsbeh.: GT

Åbent

Punkt 427: Beslutning

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø 2014 - 2017, den 6. september 2017:

Fraværende: Irene D. Lassen

Forpagtning af kiosk på Maarup Havn.

Skilte ved Havvejen.

Brolægning.

Belysningsprojekt.

Tilbudsgivning for mindre entrepriser.

Afbrænding af haveaffald.