

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2005-2020 d. 09-06-2008

Mødedato Mandag d. 09. juni 2008 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 60 - Hotel og svømmehal øst for Langemark - ØU - KB.....	3
Lokalplan for Ballen.....	7

Punkt 343: Lokalplan nr. 60 - Hotel og svømmehal øst for Langemark - ØU - KB

Lokalplan nr. 60 - Hotel og svømmehal øst for Langemark - ØU - KB

343. Lokalplan nr. 60 - Hotel og svømmehal øst for Langemark - ØU - KB

J.nr.: 741-2007-3212 Init.: SS ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Efter endt offentlig høring indstilles Lokalplan nr. 60 og Kommuneplan Tillæg nr. 3 til endelig godkendelse med de ændringer som den offentlige høring har afstedkommet. Sagsfremstilling:

I et samarbejde med Teknisk afdeling og Naturafdelingen har Erik Møller Arkitekter for Samsø Linien A/S udarbejdet Forslag til lokalplan 60 og Kommuneplantillæg 3 som grundlag for opførelse af hotel og svømmehal på et område øst for Langemark. Lokalplanforslaget er udarbejdet på grundlag af et konkret skitseprojekt til et hotel med ca. 90 værelser, restaurant og servicefaciliteter. Herudover opføres svømmehal for hotellets gæster og beboere på Samsø.

Lokalplanforslaget har været 8 uger i offentlig høring og der er indkommet 6 høringssvar. Hertil kommer at Samsø Kommunes afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering af planen er blevet påklaget til Naturklagenævnet. Indsigelser og høringssvar vil blive præsenteret nedenfor med Teknisk afdelings kommentarer.

HØRINGSSVAR NR. 1

Emne: Gennemkørsel ved Egernvej-udstyknigen

Det konstateres, at der i dag sker ulovlig gennemkørsel gennem udstykningen nord for Egernvej 21, og man venter at dette problem vil blive større, når hotel og svømmehal tages i brug.

Det ønskes, at Samsø Kommune afspærre denne gennemkørselsmulighed.

Kommentar

Samsø Kommune vurderer at trafik i forbindelse med hotellet ikke vil belaste Egernvej.

Hvis det mod forventningen viser sig, at hotellet bliver årsag til ulovlig trafik, vil Samsø Kommune træffe de nødvendige foranstaltninger. Dette ligger imidlertid udenfor rammerne af lokalplanen.

HØRINGSSVAR NR. 2

Emne: Hotelsituationen på Samsø, svømmehal, byggeri vil virke dominerende, beplantning og beskæring af træer

1) Indsiger anfører, at de eksisterende hoteller på Samsø enten har lukket eller kun er delvis åbne i vinterhalvåret. Hvordan vil det nye hotel påvirke den samlede hotelsituation?

2) Alle på Samsø ønsker en svømmehal. Der udtrykkes ønske om, at der skal opføres en offentlig svømmehal, opført tæt på et halmfyret varmekværk.

3) Byggeri af det nye hotel vil i forhold til den varierede natur i området virke malplaceret og dominerende.

4) Der vil ikke for indsigers ejendom blive indgået nogen aftale om beplantning eller beskæring af læhegn eller træer.

Kommentar

Ad 1) Hotellet er udlagt i regionplanen.

Hotellet placeres tæt på golfbanen, således at der må forventes at være et kundeunderlag til hotellet. Et hotel mere på Samsø behøver ikke at betyde, at de øvrige hoteller får sværere vilkår, da det i sig selv vil være en kvalitet, at Samsø er velforsynet med hoteller.

Ad 2) Der er pt. ingen planer om at opføre en kommunal svømmehal. Samsø Kommune har i lokalplanen sikret, at svømmehallen i lokalplan 60 er åben for offentligheden.

Ad 3) Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om byggeriets højde, således at det ikke bliver dominerende i landskabet. I miljøscreeningen af lokalplanen er det vurderet at de ekstensivt holdte områder omkring hotellet vil øge variationen og kvaliteten af naturen i området.

Ad 4) Baggrund for disse bemærkninger i lokalplanen, er at skabe udsigtsmuligheder for hotellet. Forhandlinger herom vil i givet fald ske på privat initiativ, og kommunen er ikke indblandet heri.

HØRINGSSVAR NR. 3

Samsø Sundhedsfremmecenter og Sundhedsafdeling

Emne: Offentlig tilgængelighed af svømmehal, varmtvandsbassin for voksne, omklædningsfaciliteter for handicappede og borgere med kronisk sygdom, parkerings- og adgangsforhold for handicappede

- 1) Samsø Sundhedsfremmecenter har et bredt klientel, der efterspørger træning i en svømmehal. Kan kommunale fysioterapeuter foretage træning og genoptræning, både individuelt og af hold?. Kan svømmehallen bruges til andre kommunale formål, som f.eks. undervisning i skolesvømning.
- 2) Kan der etableres et varmtvandsbassin
- 3) Adgangsforholdene i selve svømmehallen til et evt. varmtvandsbassin og omklædningsfaciliteter skal være handicapvenlige. F.eks. i form af en bred trappe ned i bassinet og en loftslift, så kørestolsbrugere kan føres ned og op af bassinet.
- 4) Bliver der direkte adgang til svømmehallen, så borgere ikke skal igennem receptionen? Kan der laves handicap-parkeringsplader direkte ved svømmehallen? Bliver indgangsforholdene handicapvenlige. Er 1 handicapparkeringsplads pr. 25 p-pladser en standard.

Kommentar

Ad 1) Svømmehallen opføres af en privat bygherre. Brugen af svømmehallen til kommunale formål skal i givet fald forhandles med ejeren af hotelkomplekset, og må ventes af få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Ad 2) Etablering af et varmtvandsbassin skal forhandles med ejeren. Det vil sikkert medføre et behov for udvidelse af svømmehallen, og dermed øgede byggeudgifter og økonomiske konsekvenser for kommunen.

Ad 3) Etablering af særlige tiltag for handicappede, ud over hvad byggeloven kræver, i selve svømmehallen skal i givet fald ligeledes forhandles med ejer.

Ad 4) Projekteringen af Hotel – og Svømmebadsprojektet er ikke påbegyndt. Samsø Kommune vil i forbindelse med en byggetilladelse sikre, at byggelovgivningens krav til handicapadgang m.v. er opfyldt.

HØRINGSSVAR NR. 4

Hellelosegård I/S

Emne: Adgangsvej til hotel udlægges til privat fællesvej

1) Af lokalplanens § 5.2 fremgår det, at adgangsvejen til hotel og Hellelosegård udlægges til privat fællesvej. Det forekommer urimeligt, at Hellelosegård pålægges andel af vedligeholdelsen, da Hellelosegård kun belaster trafikalt med 3-4 biler pr. dag.

2) Endvidere ønskes, at der etableres bump før eller efter afkørslen til Hellelosegård.

Kommentar

Ad 1) Det nye vejanlæg fra punkt A til D anlægges og bekostes af hotelprojektet. Vedligeholdelse af en privat fællesvej skal forestås af de vejberettigede. Hovedreglen er at man bidrager efter benyttelsen. I denne sag vil hotellet benytte vejen langt det meste og bør derfor også vedligeholde den del af vejen som hovedsageligt bruges af hotellet.

Ad 2) Det er Teknisk afdelings vurdering at trafikmængderne som passerer Hellelosegård og punkt D vil være yderst begrænsede, da hovedparten af trafikken vil køre på strækningen A-B-C. Teknisk afdeling anbefaler derfor at der umiddelbart ikke anlægges trafikdæmpere i punkt D.

HØRINGSSVAR NR. 5

Emne: Adgang til matr. nr. 48f

Ønsker ikke den eksisterende markvej langs skellet til matr. nr. 10a nedlagt, og peger på at have hævd på markvejen fra punkt D videre mod øst, selvom den ikke er medtaget på matrikelkortet.

Kommentar

Markvejsstrækning fra punkt D mod øst er beliggende på matr. 10e og 10n, og er beliggende udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens vejforløb ændres, således at strækningen D-E udgår af lokalplanen. Fra punkt D mod øst vil markvejen således ikke blive ændret.

HØRINGSSVAR NR. 6

Danmarks Naturfredningsforening

Emne:

1) Energiklasse 2

Finder det forkert, at der kun er stillet krav i lokalplanen om, at byggeriet skal opføres i henhold til energiklasse 2.

2) Rekreative interesser

Der er udeladt bestemmelser i den eksisterende kommuneplanrammes afsnit om særlige bestemmelser:

”Strandbeskyttelseslinien skal respekteres. Offentlighedens adgang til området inden for strandbeskyttelseslinien skal sikres”.

3) Spredningskorridorer

Det foreslås at eksisterende hegn inden for lokalplanområdet bibeholdes og der optages bestemmelser i lokalplanen herom.

4) Kirkeindsigtsområdet

Hotelkomplekset er placeret inden for kirkeindsigtsområdet

5) Regionplanen

Byggefelt og lokalplanområde passer ikke med det i regionplan 2005 udlagte område.

Kommentarer

Ad 1) Det er intentionen at byggeriet skal bruge mindre energi end sammenligneligt standart byggeri – derfor kravet om energiklasse 2. Det står bygherren frit at hæve ambitionsniveauet.

Ad 2) Det er korrekt, at de anførte bestemmelser mangler. Bestemmelserne vil blive tilføjet både under omtalen af eksisterende rammebestemmelse og kommuneplantillægget. Det skal bemærkes at naturbeskyttelseslovens bestemmelser om adgang og færdsel i det åbne land også gælder for lokalplanområdets omkringliggende naturområder og dets interne stier.

Følgende foreslås tilføjet rammebestemmelserne for område 3.O.A.3 under Særlige bestemmelser:

”Strandbeskyttelseslinien skal respekteres. Offentlighedens adgang til området indenfor strandbeskyttelseslinien skal sikres.”

Ad 3) Det er bl.a. målet at afbøde den barriere for spredning, som hotelbyggeriet medfører ved at bevare og udbygge de levende hegn. Den generelle arealanvendelse ændres fra landbrug i omdrift til ekstensivt plejet natur (positiv påvirkning). Beskæring og styning af popler udenfor lokalplanområdet skader ikke spredningskorridorer og reguleres i øvrigt ikke af lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer indenfor området: ”§ 9.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde som en naturlig del af det omkringliggende landskab.”

Til hjælp af tolkning af lokalplanbestemmelsen kan følgende læses i redegørelsen s. 12: ”Landskabet omkring hotellet afsluttes med levende hegn og lunde i alle fire verdenshjørner. Eksisterende langsgående rønnebærhegn/pile- og kratbeplantninger bevares og udbygges, således at der ned af bakken foran hotelkomplekset skabes et mønster af langsgående hegn af bornholmsk røn, der fremhæver bakkens krumning.

Landskabet omkring byggefeltene skal i videst muligt omfang henlægges til ekstensiv pleje.”

Ad 4) Placering af hotelkomplekset er drøftet med både Miljøcenter Århus (regionplanmyndigheden) og stiftet ved den Kgl. Bygningsinspektør.

Ad 5) se svar på punkt 4.

Klage over Samsø Kommunes afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering

Danmarks Naturfredningsforening har klaget til Naturklagenævnet over Samsø Kommunes afgørelse om ikke at miljøvurdere lokalplan nr. 60.

Teknisk afdeling har telefonisk forhørt sig hos Naturklagenævnet om sagens status. Naturklagenævnet oplyser at deres sagsbehandlingstid er ca. 8 måneder, og at denne klage sandsynligvis først er færdigbehandlet på den anden side af sommerferien.

Klagen har ikke opsættende virkning. Det vil sige at det er muligt at godkende lokalplanforslaget. Hvis Naturklagenævnet går imod Samsø kommunes afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering er det sandsynlige udfald, at lokalplanen hjemvises til fornyet behandling og at der skal udarbejdes en miljøvurdering. En miljøvurdering vil dernæst vise om lokalplanen kan besluttes uændret, om den skal ændres eller helt må bortfalde.

Det er Teknisk afdelings vurdering at der er foretaget en fyldestgørende miljøscreening. Screeningen viste, at det ikke er nødvendigt med en miljøvurdering af projektet. Teknisk afdeling har redegjort for dette for Naturklagenævnet og forventer at Samsø Kommunes afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering stadfæstes af Naturklagenævnet.

Lovgrundlag:

Planloven kapitel 4 og 5 (LBK nr. 813 af 21/06/2007)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1398 af 22/10/2007)

Historik:

Udvalget for teknik og miljø besluttede på møde 19. juni 2006 på grundlag af en ansøgning fra Samsø Linien A/S, at tilvejebringe lokalplangrundlag og evt. kommuneplantillæg for opførelse af et hotel- og svømmehalskompleks på det i kommuneplanen udlagte rammeområde, Katrinelyst. Planforslag udarbejdes af ekstern rådgiver for Samsø Linien A/S i samarbejde med Teknisk afdeling.

Forslag til lokalplan 60 og kommuneplantillæg nr. 3 har været offentliggjort med i en 8 ugers høringsperiode fra 22.12.2007 – 18.02.2008.

Løsningsmuligheder:

- At Udvalg for teknik og miljø godkender forslag til lokalplan nr. 60 og kommuneplantillæg nr. 3 med de foreslåede tilføjelser som høringssvarene har medført.
- At afvente Naturklagenævnets afgørelse i den verserende klagesag vedr. miljøvurdering.

Faglige overvejelser:

Ingen bemærkninger.

Relation til den lokale målsætning:

Regionplan 2005 fastlægger en række mål og retningslinier for ferie og fritid, som har betydning for Samsø Kommune og derfor fremhævet i kommuneplanens generelle rammer, f.eks.

”Der skal være gode muligheder for færdsel og ophold i det åbne land. Turismen skal fremmes under hensyntagen til natur og miljø, landskab og kulturmiljøer og berørte landsbyer. Etablering af anlæg i det åbne land til ferie- og fritidsformål skal ske under hensyntagen til natur, landskab og nabobebyggelse. I kystnære områder skal der ved udbygning med ferie- og fritidsanlæg tages særligt hensyn til landskabet.”

Teknisk afdeling vurderer at lokalplanen tilgodeser nævnte hensyn ligesom gennemførelse af hotel- og svømmehalskomplekset vil skabe nye arbejdspladser, heraf flere med helårsbeskæftigelse. Svømmehallen vil også tilgodese et stort behov for helårs svømmehalsfaciliteter for beboere på Samsø, herunder også til skolernes svømmeundervisning.

Økonomi:

Ingen bemærkninger.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling:

- Lokalplan nr. 60 og Kommuneplantillæg nr. 3, Hotel og Svømmehal for Langemark, med de anførte ændringer til godkendelse og efterfølgende offentliggørelse.

Bilag

Lokalplan_60_juni08

Beslutning i Ekstraordinært møde i udvalget for teknik og miljø den 9-6-2008:

For indstillingen med de nævnte rettelselser stemte 2, Karen Poulsen og Niels Lundsager stemte imod.

Herefter fremsendes sagen uden indstilling fra udvalget.

Bilag

Lokalplan_60_juni08

Punkt 344: Lokalplan for Ballen

Lokalplan for Ballen

344. Lokalplan for Ballen

J.nr.: 741-2008-3134 Init.: SS ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Der er stillet forslag om at der skal udarbejdes en samlet plan for udviklingen af Ballen. Sagsfremstilling:
Fra udvalgsmedlem Niels Lundsager har Teknisk afdeling modtaget følgende:

Lokalplan for Ballen

Jeg foreslår, at vi i kommunen udarbejder en lokalplan for Ballen.

Det er allerede hensigten at gå i gang med en mere begrænset lokalplan hvis DLG og Brugsen ønsker væsentlige udvidelser/ændringer. Så synes jeg lige så godt vi kan se på byen som en helhed. Det er vigtigt at vi får en plan for i hvilken retning vi vil udvikle byen så de forskellige nuværende og kommende ønsker ikke kommer til at stå i vejen for hinanden.

Arkitekt Peter Christiansen udarbejdede for et par år siden nogle planer for havneområdet, planer som vi ikke fik taget stilling til. Det kan vi gøre i forbindelse med en lokalplan. Så har jeg yderligere en aktuel årsag til at ønske en lokalplan. Det er de tanker kommunen har om at sælge Dokken og Værftet, eller rettere de arealer de pågældende bygninger står på. Her finder jeg det ønskeligt at vi tager en snak om hvor vidt det er hensigtsmæssigt at sælge Værftet og i den forbindelse give mulighed for kommende byggeri på denne meget attraktive grund. Værftsbygningen som den ser ud nu, finder jeg ikke bevaringsværdig. Nogle andre aspekter i den sag er at stedet er trafikalt problematisk. Yderligere bør vi i også tage en snak om det store aktiv som Købmandsgården udgør for Ballen og for Samsø som helhed. Hvordan giver vi Købmandsgården de bedst mulige vilkår?

Fra amtets side er vi mindst én gang blevet opfordret til at vedtage bevarende lokalplaner for Besser og Ørby. Jeg beklager at det ikke for længst er sket og glæder mig over at der er et initiativ på vej fra Besser Borgerforening. Fra Tranebjerg ved vi hvor uheldigt det er, at der ikke for længe siden er lavet en plan for byens udvikling. Der er etableret et industrikvarter uden en hensigtsmæssig adgang for tung trafik og der er bygget en kommuneskole uden sikre adgangsveje for de små bløde trafikanter.

Lovgrundlag:

Planlovens kapitel 5.

Historik:

Ingen bemærkninger.

Løsningsmuligheder:

- At Teknisk afdeling bliver anmodet om at igangsætte arbejdet med en samlet plan for Ballen hurtigst muligt. Denne løsning forudsætter omprioritering i de planlagte opgaver i henhold til aftalekontrakten samt en ekstra bevilling.
- At udviklingen af Ballen tages op i arbejdet med kommuneplanen, med henblik på, at der efterfølgende skal laves en plan.
- At arbejdet med en samlet plan for Ballen udskydes på ubestemt tid.
- At der ikke skal laves en samlet plan for Ballen.

Faglige overvejelser:

Teknisk afdeling er enige i at det er hensigtsmæssigt med en samlet plan for udviklingen af Ballen. Teknisk afdeling har dog pt. ikke afsat ressourcer til at gennemføre større planarbejder. Ved en samlet plan for Ballen er det primært Samsø Kommune som skal forestå arbejdet, og ikke en begunstiget bygherre. Der vil derfor være tale om et betydeligt ressourcetræk. Et forsigtigt overslag er 200.000 kr. til konsulenthjælp.

I stedet for at igangsætte arbejdet med at revidere de eksisterende lokalplaner og lave en ny plan kan arbejdet startes op i kommuneplanprocessen som skal forløbe efter sommerferien. Et tema fra Plan- og Agenda 21 strategien er udvikling af tidligere erhvervsområder bla. i Ballen. I kommuneplanprocessen kan temaet blive udvidet til at skabe visioner og beskrive udviklingsmuligheder for Ballen. Kommuneplanen kan efterfølgende danne afsæt for arbejdet med en samlet plan for Ballen

Relation til den lokale målsætning:

Ingen bemærkninger.

Økonomi:

Der er ikke afsat økonomi til en plan for Ballen i Teknisk afdeling. Arbejdet med en plan kræver en ekstra bevilling fra Kommunalbestyrelsen.

Andre konsekvenser:

Hvis der skal laves en samlet plan for Ballen i indeværende år, skal andre opgaver af tilsvarende omfang udskydes, og der skal bevilliges midler til køb af konsulent ydelser.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller at Udvalg for teknik og miljø drøfter forslaget fra Niels Lundsager med henblik på at beslutte et af følgende løsningsforslag fra Teknisk afdeling:

- At Teknisk afdeling bliver anmodet om at igangsætte arbejdet med en samlet plan for Ballen hurtigst muligt. Denne løsning forudsætter omprioritering i de planlagte opgaver i henhold til aftalekontrakten samt en ekstra bevilling.

eller:

- At udviklingen af Ballen tages op i arbejdet med kommuneplanen, med henblik på, at der efterfølgende skal laves en plan.

eller:

- At arbejdet med en samlet plan for Ballen udskydes på ubestemt tid.

eller:

- At der ikke skal laves en samlet plan for Ballen.

Beslutning i Ekstraordinært møde i udvalget for teknik og miljø den 9-6-2008:

For forslag 3 stemte 3.

Niels Lundsager stemte imod og ønsker protokolført, at han gerne ser, at kommunen stimulerer en debat om planlægningen.