

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2005-2020 d. 27-08-2007

Mødedato Mandag d. 27. august 2007 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Budgetrevision - ØU - KB.....	3
Lokalplan nr. 60 - Hotel og Svømmehal øst for Langemark - ØU - KB.....	5
Lokalplan nr. 63 - Boligområde Tranebjerg øst.....	8
Trykprøvning af nye enfamiliehuse.....	10
Nordby Hovedgade - fælles byhave.....	12
Nedrivning af 2 længer, M. B. Jensensvej 7, Nordby - ØU - KB.....	14
Landbrugsbebyggelse ved Østerløkkevej.....	17
Udvidelse af vandreservoir ved St. Vorbjerg.....	18
Affaldscenter Harpesdal - levetid af resterende etaper.....	19
Efterretningssager.....	21
Eventuelt.....	22
Lukket: Skorstensfejning.....	23
Samsø Farmen.....	24

Â
Â
Â
Â

Bilag

Bilag 3 - Budgetrevision - Anlæg spildevand

Bilag 4 - Budgetrevision - TA

Bilag 5 - Budgetrevision Naturafd.

Bilag 6 - Budgetrevision - Naturafd

Bilag 2 - Budgetrevision - spv "â€"

bilag 1 - budgetrevision - renovation

Punkt 241: Lokalplan nr. 60 - Hotel og Svømmehal øst for Langemark - ØU - KB

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

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

J.nr.: 01.02.05P16 Init.: PC ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Fremlæggelse af lokalplanforslag nr. 60 og kommuneplantillæg nr. 3 til godkendelse og videre behandling.

Sagsfremstilling:

Lokalplan nr. 60

Samsø Linien A/S ønsker at opføre et helårsåbent hotel og en svømmehal på Langemarksområdet nær Samsø Golfbane. Hotellet er planlagt med en kapacitet på ca. 90 værelser med tilhørende servicefaciliteter. Svømmehallen er til brug for hotellets gæster og beboere på Samsø.

Det er målet at opføre et hotel og svømmehal af høj arkitektonisk og brugsmæssig værdi for både turister og lokalbefolkning. Yderligere er det tanken, at hotel og svømmehal skal styrke helårsturismen på Samsø.

I overensstemmelse med VEØ- principperne er det intentionen at hotel og svømmehal skal opføres som et 0-energi projekt.

Samsø Linien A/S har indgået en købsaftale med to lodsejere i området om at erhverve arealet, der udgør nærværende lokalplanområde.

Kommuneplantillæg nr. 3

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse, (antal etager og enkeltområdets udstrækning) er der udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2017.

Lovgrundlag:

Planloven kapitel 4 og 5

Historik:

Nedenstående blev besluttet på Teknisk udvalgs møde d. 19. juni 2006

Sagsfremstilling:

Samsø Kommune har modtaget en anmodning om at påbegynde planarbejdet med udarbejdelse af Lokalplan samt evt. Kommuneplantillæg vedrørende opførelse af bygninger til Hotel- og Svømmebadskompleks ved Katrinelyst i Langemarksområdet.

Der er, i Århus Amts Regionplan, reserveret et areal til ovennævnte. Området er beliggende udenfor strandbeskyttelseslinien og afgrænset mod vest af kirkeindsigtlinien til Besser Kirke.

Teknisk Administration har ved et møde med Samsø Linien A/S rådgivere i maj måned 2006 opfordret til at der under arbejdet med udarbejdelse af Lokalplan holdes tæt kontakt til Århus Amt, og andre, for sagen relevante myndigheder, og at vi gerne deltager i evt. møder i den forbindelse.

Samsø Linien A/S rådgivere ønsker at placere bygningerne vestligere, grænsende op til det vestlige skel af det reserverede område.

Teknisk administration indstiller at Samsø Linien A/S rådgivere selv, i samråd med Samsø Kommune udarbejder Lokalplan og evt. Kommuneplantillæg.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 19. juni 2006:

Tiltræder teknisk administrations indstilling.

Teknisk afdeling har deltaget i et møde med Miljøcenter Århus og Samsø Liniens rådgivere for at få præciseret beliggenheden af det planlagte byggeri.

Der blev ligeledes tilrettet dele af visualiseringen, med henblik på det nu foreliggende lokalplanforslag.

Løsningsmuligheder:

Betinget af teknik og miljøudvalgets godkendelse og efterfølgende godkendelse i hhv. Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelsen påregnes Forslag til lokalplan 60 og kommuneplantillæg nr. 3 offentliggjort med en 8 ugers høringsperiode fra 20.10.2007 – 17.12.2007.

Endelig godkendelse af lokalplan og kommuneplantillæg kan herefter ske ved møde i udvalget for teknik og miljø, Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen.

Faglige overvejelser:

En gennemførelse af det samlede projekt vil uden tvivl være en gevinst for Samsø.

Der åbnes, med gennemførelse af lokalplanen, muligheder for aktiviteter hele året, og dermed arbejdspladser.

Svømmehallen er et gode for borgere på Samsø. Det er vigtigt, at denne del af projektet gennemføres efter intentionerne.

Relation til den lokale målsætning:

Samsø blev i 1997 udnævnt til Danmarks Vedvarende Energi Ø (VEØ). Samsø har et ambitiøst mål om at blive selvforsynende med vedvarende energi i 2008. Med afsæt i en kortlægning af Samsøs ressourcer: sol, vind, halm og træflis, er der udarbejdet en plan, hvis sigte er, at Samsø skal blive CO 2 neutral. Det skal ske ved at fremstille al elektricitet på vindmøller, dække 50 % af opvarmningsbehovet ved fjernvarme baseret på vedvarende energi og endelig ved individuelle, bæredygtige systemer.

Der har, med udgangspunkt i kommuneplan 1992 – 2003, været åbnet mulighed for opførelse af feriehotel ved Katrinelyst ved Langemark.

Generelle rammer iflg. Kommuneplan 2005 - 2017

”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 nabobebyggelser.

I kystnære områder skal der ved udbygning med ferie- og fritidsanlæg tages særligt hensyn til landskabet.”

Følgende rammebestemmelser for Katrinelyst iflg. Kommuneplanen.

”Områdets status

Landbrugsområde.

Fremtidig anvendelse

Offentlige formål i form af ferieby/hotel

med naturligt tilknyttede anlæg og servicefunktioner, golfbane samt enkelte

boliger, som er nødvendige for områdets

drift. Max. 1.000 sengepladser.

Bebyggelsens art

Bebyggelse skal mht. udformning, materialer

og placering harmonere med det

omgivende kystlandskab.

Bebyggelsens omfang

Max. bebyggelsesprocent 25 for området

som helhed.

Miljøklasse

1-3

Bebyggelsens etageantal

Max. 11/2 etager og højst 8,5 m. I en lokalplan

Højde og placering

kan om nødvendigt træffes særlige

højdebestemmelser for enkelte bygningsdele.

Bebyggelsen skal generelt ske på

områdets vestlige del med respekt for kirkeindsigtsområde

mod Besser Kirke.

Særlige bestemmelser

Skiltning, beplantning, småbygninger

mv. skal mht. udformning, materialevalg

og placering tilpasses hovedbebyggelsen

og omgivelserne i øvrigt.

Strandbeskyttelseslinien skal respekteres.

Offentlighedens adgang til området

indenfor strandbeskyttelseslinien skal sikres.

Zoneforhold Landzone.”
Økonomi:
Ingen bemærkninger

Andre konsekvenser:
Ingen bemærkninger

Indstilling:
Teknisk afdeling indstiller forslag til lokalplan nr. 60, Hotel og svømmehal øst for Langemark, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2005 – 2017 til godkendelse.
Direktionen anbefaler indstillingen.

Bilag - Lokalplan nr. 60

./.. Forslag til lokalplan vedlægges dagsordenen som bilag.
Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:
Sagen behandles igen på næste TU.
En række spørgsmål herunder vedr. kloakforhold undersøges nærmere.

Bilag

Bilag - Lokalplan nr. 60

Punkt 242: Lokalplan nr. 63 - Boligområde Tranebjerg øst

Lokalplan nr. 63 - Boligområde Tranebjerg øst

242. Lokalplan nr. 63 - Boligområde Tranebjerg øst – ØU – KB

J.nr.: 2007-2204 Init.: Teknisk afdeling - JT ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Gennem 2005 og 2006 har kommunen haft et stort salg af byggegrunde og kan derfor nu ikke tilbyde kommunale byggegrunde i Tranebjerg. Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde 26. juni 2007 at fremlægge *Forslag til lokalplan 63 – Boligområde Tranebjerg Øst med tilhørende tillæg 1 til Kommuneplan 2005* i offentlig høring frem til 23. august 2007.

Lokalplanforslagets tekst på side 6, om kommuneplanens bestemmelser for varmforsyning, har givet anledning til misforståelser. Det skal derfor i den endelige lokalplan tydeliggøres, at området med vedtagelse af kommuneplantillægget ændrer status til område uden fjernvarmforsyning.

Evt. indsigelser fremkommet inden høringsperiodens afslutning vil blive behandlet og fremlagt som særskilt bilag inden mødet.

Lovgrundlag:

Planloven kapitel 4 og 5

Historik:

I forbindelse med godkendelse af budget for 2007 har kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal erhverves arealer og gennemføres planlægning, udstykning og byggemodning af nye byggegrunde.

Økonomiudvalget besluttede på møde den 10.10.2006, at der skal udføres forslag til bebyggelsesplan og gennemføres lokalplanlægning for lokalplanområdet.

Kommunen ejer matr. nr. 10m og har efterfølgende indgået aftale om køb (betinget skøde) af den resterende del af lokalplanområdet samt et område syd for Østerlækkevej med henblik på udstykning, byggemodning og salg af byggegrunde jf. kommunalbestyrelsens beslutning af 03.04.2007.

I samarbejde med COWI har Teknisk afdeling udarbejdet bebyggelsesforslag samt forslag til en lokalplan 63 for et område omfattende det kommunalt ejede areal ved Løkkebjergvej (matr. nr. 10m) samt et areal nord og øst for Bakken ved Østerlækkevej.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 3,9 ha, der i bebyggelsesforslaget er udlagt med ca. 25 byggegrunde og fællesarealer.

Løsningsmuligheder:

Betinget af, at der ikke indkommer høringssvar, der medfører væsentlige ændringer i lokalplanforslaget samt teknik og miljøudvalgets godkendelse og efterfølgende godkendelse i Økonomiudvalget 11.09.2007, kan endelig godkendelse ske på møde i Kommunalbestyrelsen 18.09.2007, dog tidligst 20.09.2007 såfremt der er fremsendt indsigelse indenfor høringsperioden.

Faglige overvejelser:

Ingen bemærkninger

Relation til den lokale målsætning:

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.B.O.4 og 4.B.O.5 med åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt landbrugsområde.

En del af området (matr. nr. 10m) er omfattet af lokalplan 8, som ophæves inden for lokalplanområdet ved vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 63.

Bebyggelse i området skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg og vand fra Tranebjerg Vandværk.

I overensstemmelse med kommuneplanens vision om VEØ-tanken og "bæredygtig bebyggelse" udføres området uden fjernvarmforsyning, idet der i lokalplanen forudsættes, at boliger opføres min. som lavenergiklasse 2, hvilket svarer til, at boligerne højst må have et energiforbrug svarende til 75% af energirammen for et standard hus (jf. BRS 98 tillæg 9).

Dette skal sikres ved tinglysning af en deklaration på den enkelte ejendom.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende fjernvarme samt etageantal. Der er derfor i lokalplanen indsat et forslag til kommuneplantillæg nr. 1 med nødvendig tilretning af rammebestemmelser.

Som en forebyggende grundvandsforanstaltning er der i Kommuneplan 2005 fastlagt, at der i alle fremtidige kommunale boligudstykningsområder skal være forbud mod anvendelse af pesticider. Dette skal sikres med en tinglyst deklaration på den enkelte byggegrund/ejendom.

Økonomi:

Udgift til bebyggelsesplan og lokalplan finansieres af overførte midler fra salg af byggegrunde i 2006 indenfor en beløbsramme på 100.000,-

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Betinget af, at der ikke kommer høringsvar, der kan foranledige væsentlige ændringer af de offentliggjorte forslag, indstiller Teknisk afdeling *Forslag til lokalplan 63 – Boligområde Tranebjerg Øst med tilhørende tillæg 1 til Kommuneplan 2005* til endelig godkendelse.

Eventuelle høringsvar vil blive behandlet af Teknisk afdeling og fremlagt særskilt med indstilling inden mødet.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Sagen udsættes til behandling på næste TU-møde.

Beboerne indkaldes til et møde.

Punkt 243: Trykprøvning af nye enfamiliehuse

Trykprøvning af nye enfamiliehuse

243. Trykprøvning af nye enfamiliehuse

J.nr.: 02.00G01 Init.: PC ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Samsø Kommunes krav til trykprøvning af nye enfamiliehuse, som betingelse for færdigmelding.

Sagsfremstilling:

Samsø Kommune har modtaget en anmodning om at genoverveje kravet til en attest for trykprøvning af nye enfamiliehuse i forbindelse med færdigmelding, energimærkning og registrering i BBR.

Det anføres i henvendelsen, at byggeri på Samsø er dyrere end på fastlandet, og at den af kommunen krævede trykprøvningsattest ligeledes er dyrere da der ikke findes firmaer på øen der udfører sådanne.

Prisen oplyses at være min. 8000,- plus moms, ca. 3.000,- dyrere end på fastlandet.

Lovgrundlag:

Der blev pr. 1. april 2006 indført nye skærpede krav i bygningsreglementet vedr. mindre varmetab gennem ydervægge, gulv, tag, vinduer m.v.

Endvidere blev det foreslået fra energistyrelsen, at nye enfamiliehuse skulle tæthedsprøves til en værdi på 1,5 l/s pr. m² eller derunder.

Det er op til hver enkelt kommune, om tæthedsprøvning skal stilles som et krav i forbindelse med energimærkningen af nybyggeri.

Historik:

Samsø Kommune besluttede 24. april 2006 i udvalget for teknik og miljø, efter indstilling fra teknisk afdeling, at stille krav om tæthedsprøvning.

Løsningsmuligheder:

Teknisk udvalg kan vælge at stadfæste beslutning af 24. april 2006 eller at frafalde kravet, begrundet i de højere omkostninger her på Samsø.

Faglige overvejelser:

Kravet til en tæthedsprøvning skal bl.a. ses som en sikkerhed for bygherren for, at byggeriet er udført forskriftsmæssigt, og at ejendommen får en energimærkning som en gunstig dokumentation i forbindelse med et eventuelt salg.

Det skal endvidere påpeges at udgiften til trykprøvningen samlet set udgør en meget lille del af anlægssummen, vel ca. 1 %.

Teknisk afdeling har kontaktet flere kommuner, og ca. 50 % af de adspurgte har valgt at stille kravet. Flere af de kommuner der ikke direkte har stillet krav om tæthedsprøvning, foretager i stedet en stikprøvekontrol.

Relation til den lokale målsætning:

Følgende er anført i kommuneplan 2005 – 2017.

”Energi:

I forlængelse af arbejdet med VE-Ø gælder for nybyggeri, nyanlæg og større ombygninger eller omdannelser, at energiforbruget skal søges minimeret ved udnyttelse af energibesparende materialer og installationer.”

Økonomi:

Ingen bemærkninger.

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk administration indstiller, at kravet om tæthedsprøvning, som besluttet 24. april 2006 fastholdes, idet der ikke er kommet nye aspekter i sagen.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Indstilling tiltrådt.

Punkt 244: Nordby Hovedgade - fælles byhave

Nordby Hovedgade - fælles byhave

244. Nordby Hovedgade - fælles byhave

J.nr.: □ Init.: PC ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Etablering af Byhave på Nordby Hovedgade 3, matr. nr. 100a Nordby by og sogn, matriklen ejes af Samsø Kommune. Sagsfremstilling:

Teknisk afdeling har fra Nordby Borgerforening modtaget et forslag til etablering af en fælles byhave der ønskes udført på en tom grund, Nordby Hovedgade 3, umiddelbart overfor Nordby kro.

Der har tidligere været en 4-længet gård, der blev nedrevet i 2001. Samsø Kommune står som ejer af grunden.

Der foreligger en aftale mellem Samsø Kommune og Nordby Borgerforening om fremtidig anvendelse af grunden (se lovgrundlag)

Selve anlægget af have, beplantning, udsmykning m.v. udføres og finansieres af Nordby Borgerforening, hvorimod drift og vedligehold af anlægget ønskes forestået af Samsø Kommune.

Vedligeholdelse af haven omfatter renholdelse samt klipning af græs, lugning af 1 m. brede stier udført i stemmel, klipning af hække mod naboer og buksbomhække omkring blomsterhaver og lugning af blomsterhaver.

Endvidere ønskes det at kommunen leverer et P- skilt og afsætter stengærdet mod parkeringspladsen samt opsætter og tømmer affaldsstativer.

Lovgrundlag:

Nordby borgerforening har, med virkning fra 1. april 2003 indgået en låneaftale med Samsø Kommune på matriklen.

Låneaftalen er gældende frem til 1. april 2008, med en opsigelsesvarsel fra borgerforeningen på 6 måneder

Aftalen kan, ifølge tillæg af 2. februar 2005 ikke opsiges af kommunen uden forudgående forhandling med borgerforeningen.

Historik:

Et tidligere forslag har 30. januar 2006 været drøftet i udvalget for teknik og miljø.

Udvalget besluttede følgende: ”Kommunen vil forsøge at indarbejde vedligeholdelsen af anlægget i projekt ”Grøn Ø”.

Kommunen vil gerne have en konkretisering af den ønskede vedligeholdelse samt hvad borgerforeningen selv vil stå for.”

Løsningsmuligheder:

En forespørgsel hos vejvæsenet vedr. vedligeholdelse af Byhaven har afstedkommet følgende bemærkninger:

”Grøn Ø”, v/ Poul Bonde er ikke uvillig til at tage opgaven, men det personale han beskæftiger er for ustabil til, at han vil binde sig til opgaven, da han aldrig ved hvor mange personer der møder på arbejde.

VEJVÆSNET, Med den nuværende bemanning har vejvæsnet ikke resurser til at varetage vedligeholdelsen af byhaven, udover fortsat at slå græsset.

Almindelige affaldsstativer kunne anbringes i havens udkant, og tømmes af renovationsvæsnet som øvrigt husstandsrenovation.

Samsø Kommune vil gerne være behjælpelig med afsætning af stengærde.

Det er en forudsætning at borgerforeningen selv kan forestå vedligeholdelsen af Byhaven. Dog kan det foreslås, at borgerforeningen i enkeltstående projekter, vinter- / forårsklargøring ell. lignende kan tage kontakt til Poul Bonde, som er leder af projekt Grøn Ø, og forhøre sig om der er ledigt mandskab.

Faglige overvejelser:

Teknisk afdeling vurderer, at det aktuelle projekt, i forhold til tidligere fremsendte, er af væsentlig højere kvalitet, hvor der er tænkt mere over havens kontekst i forhold til omgivende bebyggelse / beplantning.

Det nye forslag tilvejebringer ligeledes en ”facade” mod hovedgaden, sammenlignelig med afgrænsningen af den på grunden tidligere beliggende firelængede ejendom der blev nedrevet i 2001.

Et fint og enkelt forslag, udført af Lone van Deurs, på vegne af Fonden for Træer og Miljø.

Relation til den lokale målsætning:

§ 10 Lokalplan nr. 25 for Nordby

”Veje, stier, åbne pladser, gadekær, træer, levende hegn....., der er karakterdannende for landsbymiljøet, skal bevares, og det for landsbyen karakteristiske skal videreføres ved nyanlæg”.

Økonomi:

Projektet bør være uden andre udgifter for kommunen end græsklipning i samme omfang som nuværende.

Andre konsekvenser:

En gennemførelse af projektet fordrer en nabohearing uden væsentlige indsigelser.

Kommunen bør forholde sig til en nyforhandling af låneaftalen i forbindelse med en realisering af projektet, da den nuværende aftale kun løber frem til 1. april 2008.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at projektet godkendes, betinget af, at Nordby sogns borgerforening selv vedligeholder haven, undtaget almindelig græsklipning, som forestås af kommunen.

Anbefaler teknisk afdelings indstilling.

Bilag - Nordby Hovedgade 3

./ ansøgning, skitseforslag samt låneaftale med tillæg er vedlagt som bilag

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Indstilling tiltrådt, men kommunen slår ikke græs, men kommunen opsætter renovationsstativ samt betaler for lys.

Der skal være adgang for handicappede og mulighed for cykelparkering.

Ønsker en tilbagemelding, sådan at man kan vurdere en forlængelse af kontrakten.

Bilag

Bilag - Nordby Hovedgade 3

Punkt 245: Nedrivning af 2 længer, M. B. Jensensvej 7, Nordby - ØU - KB

Nedrivning af 2 længer, M. B. Jensensvej 7, Nordby - ØU - KB

245. Nedrivning af 2 længer, M. B. Jensensvej 7, Nordby - ØU - KB

J.nr.: 02.00G01 Init.: PC ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Der er søgt tilladelse til nedrivning af 2 længer af firelænget gård i Nordby. Bygningen er omfattet af Bevarende lokalplan for Nordby.

Ifølge denne må nedrivning kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Sagsfremstilling:

Samsø Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af 2 længer af en firelænget gård i forbindelse med restaurering.

Ejendommen, matr. nr. 58a Nordby by og sogn er beliggende M. B. Jensens vej 7.

Ansøger ønsker at istandsætte resterende 2 længer og indrette 2 lejligheder heri.

Restaureringen udføres i henhold til lokalplanens beskrivelser vedr. materialer og overflader, bl.a. ønskes syd facaden af stuehuset ændret fra den nuværende skæmmende skalmur, til det oprindelige bindingsværk.

En nedrivning er i strid med principperne i lokalplanen og kræver derfor en dispensation herfra.

Planlovens § 19 tillader kun, at der dispenseres fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod planens principper. Umiddelbart er formålet, og dermed principperne i lokalplanen klare. Bevaringsværdige og fredede bygninger i lokalplanområdet skal søges bevaret og må umiddelbart ikke rives ned.

Der ligger dog et skøn indbygget i lokalplanens formulerede formål ”*at sikre bevarelsen af den eksisterende karakteristiske bebyggelse... af værdi for landsbymiljøet*”

Teknisk afdeling vurderer at de tilbageblivende længer, stuehuset samt port længen, dvs. de bygninger der vender ud mod M. B. Jensens vej er de vigtigste i forhold til vejforløbet gennem Nordby og at en sikring / restaurering af disse er en gevinst for landsbymiljøet.

Der bør i sagen ske en afvejning mellem omkostningerne ved en restaurering, de bevarende hensyn samt sagens principielle karakter.

Ansøgningen har været i høring hos naboer, Danmarks Naturfredningsforening, Økomuseum Samsø og Nordby Borgerforening i henhold til planlovens § 20 om dispensation fra lokalplaner.

,Danmarks Naturfredningsforening og Nordby Borgerforening samt 1 nabo har indsendt bemærkninger vedr. nedrivningen af længerne. Bemærkningerne er vedlagt som bilag.

Naturfredningsforeningen samt nabo har ikke indvendinger mod nedrivningen, men påpeger at den eksisterende betonmur mod M. B. Jensensvej, samt eksisterende indkørsel til ejendommen bør bibeholdes, og at der ikke bør etableres parkering foran ejendommen.

Lovgrundlag:

Dispensationsbestemmelser jf. planloven ifht. lokalplanen

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog § 40.

Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 20. Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det regionale faglige kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger.

Afslag på ansøgning om nedrivning, planlovens;

§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Historik:

En lignende sag har været behandlet i kommunalbestyrelsen 14.08.2007.

Her ansøgte om tilladelse til at nedrive del af udhusbygning beliggende Hæderlighedsgyden 7 i Nordby.

Pågældende ejendom var, i modsætning til M. B. Jensens vej 7, klassificeret som bevaringsværdig i klasse 1.

Et flertal besluttede at godkende nedrivningen ved at meddele dispensation fra lokalplan nr. 25.

Løsningsmuligheder:

Samsø kommune kan træffe afgørelse om enten at godkende nedrivningen og dermed give dispensation fra lokalplanen, eller at nedlægge forbud mod nedrivningen.

En 3. mulighed kunne være at kræve tilvejebragt en ny lokalplan iflg. Planlovens § 19 stk. 2.

Sagens karakter i forhold til Bygningernes stand og klassificering vurderes dog ikke at være så vidtgående at tilvejebringelse af en ny lokalplan bør kræves.

Faglige overvejelser:

Teknisk afdeling vurderer, at en restaurering af ejendommen vil være uforholdsmæssigt omkostningskrævende og at den tilbageværende del, som helhed, har en rimelig størrelse, og en god placering på grunden.

Eftersom bygningen ikke er fredet, men kun, i kommuneatlas og lokalplan, erklæret bevaringsværdig i laveste klasse og derunder, er det ikke muligt at pålægge ejeren at restaurere bygningen. Samsø kommune kan i princippet 'kun' nedlægge forbud mod nedrivning, eller dispensere fra lokalplanen og tillade nedrivning.

Relation til den lokale målsætning:

Der er vedtaget en bevarende lokalplan for Nordby, *Lokalplan nr. 25 Bevarende lokalplan for Nordby*, med tillæg.

Lokalplanen har følgende formål, §1:

- at sikre bevarelsen af den eksisterende karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser og beplantninger af værdi for landsbymiljøet
- at sikre bebyggelsens karakter af landsby, ved, at ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

I lokalplanens § 10 er der desuden følgende bestemmelse, som er relevant for denne sag:

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (ydre forhold), og ny bebyggelse må ikke opføres uden godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Bygningen er i Samsø kommuneatlas fra 1990 samt i lokalplanen registreret med lav bevaringsværdi og derunder.

Økonomi

Hvis der meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning kan ejeren forlange at kommunen overtager ejendommen mod erstatning jf. planlovens § 49. Det er en betingelse for overtagelse, at den pågældende ejendom ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Det påhviler ejeren at bevise, at ejendommen ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt. Umiddelbart vurderer Teknisk Afdeling dog, at der ikke er væsentlige muligheder for et økonomisk afkast ved brugen af den del af ejendommen, hvor der er søgt om nedrivning.

Der er p.t. ikke afsat midler i de kommunale budgetter til støtte til renovering af bevaringsværdige bygninger, ligesom der heller ikke er afsat midler til overtagelse jf. § 49.

Andre konsekvenser:

Uanset beslutningens udfald bør den ikke danne præcedens for fremtidig behandling af lignende sager, der skal altid foreligge en saglig vurdering af hver enkelt sag der måtte vedrøre en dispensation fra en Lokalplan.

Indstilling:

Teknisk Afdeling indstiller at der meddeles dispensation fra lokalplan nr. 25 til nedrivning af længer mod vest og nord, betinget af at facade med de 2 gavle samt eksisterende betonmur mod M. B. beholder sit nuværende udtryk, og at der ikke etableres parkering mod M. B. Jensens vej.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Bilag - M.B. Jensensvej 7, Nordby

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Anbefaler indstillingen.

Karen Poulsen og Niels Lundsager ønsker protokolført, at man bør udarbejde en ny lokalplan i h.t. Planlovens § 19 stk. 2.

Bilag

Bilag - M.B. Jensensvej 7, Nordby

Punkt 246: Landbrugsbebyggelse ved Østerløkkevej

Landbrugsbebyggelse ved Østerløkkevej

246. Landbrugsbebyggelse ved Østerløkkevej

J.nr.: 2007-2494 Init.: Teknisk afdeling / JT ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

I forbindelse med frasalg af areal og herpå liggende landbrugsbygninger inkl. stuehus fra landbrugsejendommen med nuværende adresse Viemosevej 34, er der behov for opførelse af nye bygninger og bolig til den fortsatte drift af den resterende landbrugsejendom.

Sagsfremstilling:

Gårdejer Søren Bertel Jensen har fremsendt ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus med et etageareal på 225m², en kreaturstald på 800m² og en maskinhal på 500m² på del af landbrugsejendommens areal beliggende syd for Østerløkkevej, primært på matr. nr. 28u Brundby by, Tranebjerg og med indkørsel ca. 85 m øst for Østerløkkevej nr. 32. Arealet tilhører i dag den af ansøger ejede landbrugsejendom med adresse Østerløkkevej 32, der påregnes nedlagt og markarealerne overført til landbrugsejendommen med nuværende adresse Viemosevej 34.

En landzonetilladelse til nyt selvstændigt beliggende landbrugsbyggeri vil være betinget heraf.

En betingelse for

Lovgrundlag:

Planloven §§ 35 og 36, se nedenfor.

Historik:

Ingen bemærkninger

Løsningsmuligheder:

Der meddeles tilladelse efter planlovens § 35.

Opførelse af ny landbrugsbygninger herunder stuehuse i tilknytning til eksisterende landbrugsbygninger eller som erstatning for sådanne kan efter § 36 opføres uden landzonetilladelse. Derimod kræves landzonetilladelse efter § 35 til nyt selvstændigt beliggende landbrugsbyggeri. Efter vejledningen til planloven sker dette alene for at give kommunen mulighed for at varetage landskabelige og trafikale hensyn i relation til byggeriets placering og udformning, hvorimod en tilladelse nødvendige bygninger på en landbrugsejendom generelt ikke kan nægtes.

Faglige overvejelser:

Teknisk afdeling og Naturafdelingen har sammen besigtiget området, hvor landbrugsbygningerne ønskes opført.

Besigtigelsen gav ikke anledning til bemærkninger, der taler imod det ansøgte.

Tilslutning af adgangsvejen til Østerløkkevej sker på en bakketop, hvor der umiddelbart ikke er gode oversigtsforhold for trafik på selve Østerløkkevej. Det vurderes dog, at der vil være gode oversigtsforhold ved udkørsel fra den ny adgangsvej ligesom en udkørende vil være synlig fra begge retninger på Østerløkkevej.

Relation til den lokale målsætning:

Den ændrede placering af landbrugsejendommens bygninger sker som en følge af, at arealer hvor de nuværende landbrugsbygninger er beliggende er omfattet af kommuneplanens rammeområder til boligbyggeri og nu af kommunen ønskes inddraget til parcelhusbebyggelse.

Økonomi:

Ingen bemærkninger

Andre konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35 til den ansøgte landbrugsbebyggelse betinget af landbrugsejendommen Østerløkkevej 32 nedlægges og markarealer herfra arealoverføres til den nuværende landbrugsejendom Viemosevej 34. Herudover skal tilladelsen være betinget af, at der kan meddeles særskilt tilladelse til husdyrproduktion efter lov om miljøgodkendelse.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Indstilling tiltrådt.

Punkt 247: Udvidelse af vandreservoir ved St. Vorbjerg

Udvidelse af vandreservoir ved St. Vorbjerg

247. Udvidelse af vandreservoir ved St. Vorbjerg

J.nr.: 06.10.03G01 Init.: Teknisk afdeling JT ÅBEN SAG

Problemstilling:

For at sikre en tilstrækkelig vandbeholdning til markvanding og begrænsede grundvandsressurser ønskes etableret yderligere mulighed for opsamling af drænvand. **Sagsfremstilling:**

Kommunen har 11. april 2005 gennem det tidligere Århus Amt modtaget en ansøgning om landzonetilladelse efter planlovens § 35 til udvidelse af et eksisterende vandreservoir på matr. nr. 8b m.fl.

Reservoiret ønskedes oprindelig udvidet fra hhv. 4200m² og 8000³ til hhv. 9600m² og 19200m³. Størrelsen af det udvidede reservoirer er i forbindelse med sagsbehandlingen i amtet reduceret til hhv. 8000m² og 16000m³.

Området hvor reservoiret er beliggende er omfattet af fredningen af arealerne ved Stauns Fjord jf. Overfredningsnævnets kendelse af 17. november 1981 og naturbeskyttelseslovens § 3.

Århus Amt har den 12. april 2005 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 på følgende grundlag og betingelser:

Punkt 248: Affaldscenter Harpesdal - levetid af resterende etaper

Affaldscenter Harpesdal - levetid af resterende etaper

248. Affaldscenter Harpesdal - levetid af resterende etaper

J.nr.: 741-2007-1845 Init.: CDT ÅBEN SAG

Problemfremstilling:

Hastigheden af opfyldning af lossepladsens etape 6, der blev idriftsat i november 2005, har været så høj, at det allerede i indeværende år er nødvendigt at etablere etape 7, hvilket er 1-2 år før planlagt. Under forudsætning af at tilførslen af affald forbliver på det nuværende niveau vil det være hensigtsmæssigt at iværksætte en overførsel af dagrenovation og andet forbrændingsegnet affald til Århus Forbrændingsanlæg til regulering af hastigheden af etape 7's opfyldning.

Sagsfremstilling:

En markant reduktion af tilførslen af affald til lossepladsdeponering kan ske ved at omlægge affaldsstrømmen, så en større del af det frembragte affald føres til genanvendelse og eller til forbrænding. Kompostering og bioforgasning af letnedbrydeligt affald kan betragtes som de mest relevante genanvendelsesmetoder til større mængdereduktioner, men disse metoder er ikke realistisk, da Samsø kun frembringer små mængder letnedbrydeligt affald. Forbrænding vil derfor være den relevante metode til reduceret affaldstilførslen til lossepladsen. Samtidigt med mængdereduktionen vil tiltaget sikre en forbedret ressourcehåndtering, idet affaldets energiindhold således udnyttes højest mulige omfang i stedet for at blive ophobet på lossepladsen.

Overførslen af brændbart affald til Århus Forbrændingsanlæg bør ske, så der sikres en hurtig overførsel samtidigt med at transporten foregår på rationel og miljø sikker vis. Den mest rationelle måde vil være, at den indsamlede dagrenovation og andet småt brændbart affald omlastes til store containere, der således kan overføre flere indsamlede læs affald på en gang. Omlastningen vil kræve en omlastefacilitet, der kan udformes afhængigt af den ønskede mængdereduktion.

Lovgrundlag:

Etablering af en omlastefacilitet er ikke underlagt særlig lovgivning for så vidt angår krav om en omlægning af affaldsstrømmen. Placering og anvendelse af omlaste-faciliteten vil være omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen, hvis faciliteten placeres udenfor affaldscenteret. En placering af faciliteten på affaldscenterets vil kræve et tillæg til miljøgodkendelsen af Affaldscenter Harpesdal.

Historik:

På udvalgsmødet den 25. juni 2007 blev udvalget orienteret om Teknisk Afdelings undersøgelser af en eventuel fremtidig fraførsel af brændbart affald til forbrænding på f.eks. Århus Forbrændingsanlæg. På mødet blev et foreløbigt notat udleveret til medlemmerne. Der blev fra medlemmernes side fremsat et ønske om en redegørelse om fraførslen af affalds betydning for levetiden af etaperne 7, 8, 9 og 10.

Løsningsmuligheder:

Omlastningen og den efterfølgende transport kan gennemføres via en lavteknologisk alternativt en højteknologisk metode. Den lavteknologiske metode indebærer, at det indsamlede affald omlastes til store containere, hvori affaldet kun komprimeres lidt med en gravemaskines skovl e. lign. Den højteknologiske metode indebærer, at affaldet omlastes til store containere via stationært komprimatorudstyr (pressen er stationær mens containeren transporteres). Affaldet presses under højt tryk ind i egnede containere, hvilket medfører at disse containere kan rumme flere tons end containerne anvendt til den lavteknologiske metode. Beregninger viser, at den lavteknologiske metode vil kunne medføre en reduktionsgrad af de tilførte affaldsmængder til lossepladsdeponering på 15 – 20%, mens reduktionsgraden relateret til den højteknologiske metode vil være 50 – 55%.

Ved idriftsættelse af den lavteknologiske metode i 2007 og den højteknologiske metode i 2008 viser beregninger en markant forskydning af tidspunktet for etablering af etaperne 7, 8, 9 og 10, se sammenligningen nedenfor. Det er forudsat, at der fraføres minimum 2.500 tons affald pr. år til forbrænding. Denne mængde forøges i takt med den forventede årlige stigning i affaldsmængderne.

Deponering uden fraførsel af
brændbart affald

Deponering med fraførsel af
brændbart affald

Etape 7 2007

2007

Etape 8	2013	2018
Etape 9	2017	2026
Etape 10	2021	2034

Faglige overvejelser:

Indretningen af en kommende omlastefacilitet vil tage udgangspunkt i erfaringer fra allerede idriftsatte anlæg i Danmark, så teknologien er velafprøvet.

Relation til den lokale målsætning:

Omdirigering af forbrændingsegnet affald herunder dagrenovation følger målsætninger opstillet i Affaldsplan 2005 – 2016, hvoraf det fremgår, at der senest 2016 skal fraføres 2.000 tons/ år. Affaldsplanen blev godkendt af Kommunalbestyrelsen 27. februar 2007.

Økonomi:

Etableringen af et stationært komprimatoranlæg vil overslagsmæssigt beløbe sig til 1,3 mil. kr. Heri er indregnet bygværk inkl. elforsyning, presseudstyr og containere. Drifts-omkostningerne beløber sig til ca. 600.000 kr./år. Dertil skal lægges transportomkostninger på ca. 160.000 kr./år.

Etableringsomkostningerne kunne finansieres via en del af det beløb, der i budgettet for 2009 er afsat til anlægsarbejder (ca. 2,1 mil. kr.). Renovationsvæsenet vil akkumulere midler til tilbagebetaling af investeringen i løbet af en 6-årig periode. Anlægget, drift af komprimerings- og transportsystemet samt forbrændingsomkostningen kunne således finansieres via renovationsgebyret, hvori der er afsat et bidrag til opsparing af midler til finansiering af fremtidige investeringer/ aktiviteter.

Andre konsekvenser:

Ingen umiddelbart.

Indstilling:

Affald og Varme, Århus Kommune indstiller, at der gives tilladelse til at iværksætte indhentning af den fornødne myndighedsgodkendelse til etablering af en omlastefacilitet på affaldscenteret, herunder at der udarbejdes et projektoplæg til facilitetens placering og indretning, således at omlastefaciliteten kan idriftsættes i 2008.

Teknisk afdeling anbefaler indstillingen.

Direktionen anbefaler indstillingen.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Tiltræder indstillingen. Ændrede takster fremsendes til ændringsforslag til budget 2008 samt forslag til sorteringsgebyr.

Punkt 249: Efterretningssager

Efterretningssager

249. Efterretningssager

J.nr.: ☐ Init.: ☐ ÅBEN SAG

Efterretningsliste til udvalget for teknik og miljø møde den 27.8.07

Bilag

Efterretningsliste til udvalget for teknik og miljø møde den 27.8.07

Punkt 250: Eventuelt

Eventuelt

250. Eventuelt

J.nr.: ☐ Init.: ☐ ÅBEN SAG

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Kurt Frederiksen udleverede notat om lov om betalingsregler for spildevand.

Kommunens bidrag for afledning af vejvand fremsendes som ændringsforslag til budget 2008.

Punkt 251: Lukket: Skorstensfejning

Punkt 252: Samsø Farmen

Samsø Farmen

252. Samsø Farmen

J.nr.: 09.02.10G01 Init.: CDT ÅBEN SAG TIL ORIENTERING

Problemfremstilling:

Politianmeldelse af Samsø Farmen - Orientering

Foreningen af Gylleramte har den 5. april 2007 anmeldt Samsø Farmen A/S til Østjyllands Politi for manglende opretholdelse af lovpligtigt flydelag på 4 ud af 10 gylletanke. Forseelsen er påvist af foreningen med luftfotos, taget i forbindelse med en overflyvning af området.

På baggrund af anmeldelsen har Østjyllands Politi med brev af 20. april d.å. rettet henvendelse til Samsø Kommune med anmodning om en udtalelse om der er grundlag for at rejse tiltale mod Samsø Farmen A/S.

Samsø Kommune har den 11. maj d.å. sendt et brev til Søren Mønster, Samsø Farmen med anmodning om en udtalelse om sagen. Svaret indeholder oplysninger om virksomhedens håndtering af gylletankene, herunder deres tømning. Teknisk Afdeling har i anden anledning besøgt virksomheden og her fået oplysninger om kontrol-proceduren for flydelag.

Endvidere har afdelingen haft kontakt til virksomhedens gylletransportør for at indhente oplysninger om kørsel med gylle fra virksomheden i den pågældende periode.

På grundlag af de indhentede oplysninger har Samsø Kommune vurderet, at der ikke tilstrækkeligt grundlag for at rejse tiltale mod Samsø Farmen A/S for overtrædelse af lovgivningen vedrørende pligtig flydelag på gylletanke.

Teknisk Afdeling – 26.08.07

Bilag: Kopi af Samsø Kommunes brev til Østjyllands Politi, dateret 7. juni 2007.

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø den 27-8-2007:

Til orientering.