

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 21-02-2024

Mødedato Onsdag d. 21. februar 2024 kl. 15:00

Mødested Samsø Rådhus, Mødelokale 2, Søtofte 10

Mødedeltagere Michael Kristensen, Kjeld Bønkel, Karina Knobelauch, Per Urban Olsen, Søren Wiese

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - 21. februar 2024.....	3
Godkendelse af spildevandsplan 2024-2027 - TU-ØU-KB.....	4
Forslag til Vandforsyningsplan 2024 - TU-ØU-KB.....	6
Kommuneplantillæg nr. 5 - nye rammeafgrænsninger ved Furden - TU-ØU-KB.....	8
Genbehandling - Forslag til lokalplan nr. 100 og kommuneplantillæg nr. 6 - Industriområde, Traneb	10
Samsø Golfklub - Forlængelse af lejekontrakt - TU-ØU-KB.....	12
Anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til nedrivning af 2 kommunale bygninger - TU-ØU	14
Anmodning om frigivelse af havnenes stående anlægspulje for 2024 - TU-ØU-KB.....	16
Dispensation fra Lokalplan 83 til etablering af kvashegn i skel - TU.....	18
Miljøforskrift til restaurationsdrift - TU-ØU-KB.....	20
Medfinansiering til ansøgning om indledende arbejde til grøn helhedsplan - TU.....	22
Høringssvar til Havplanen - TU.....	24
Genfremstilling - udstykning på Vinkelvej, Ballen - TU.....	26
Ballen Lystbådehavn - lejeaftale - areal til elcykler og ladestandere - TU.....	28
Orientering om overdragelse af private fællesveje - TU.....	29
Orientering om tærsk- og sprøjtehuse på Samsø - TU.....	30
Orientering om faciliteter for vinterbadere i Maarup Havn - TU.....	32
Meddelelser fra formanden - 21. februar 2024.....	34
Efterretningsliste - 21. februar 2024.....	35
Øvrige meddelelser - 21. februar 2024.....	36
Lukket: Øvrige meddelelser - 21. februar 2024.....	37

Punkt 378: Godkendelse af dagsorden - 21. februar 2024

S2021-6236

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden - 21. februar 2024

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Godkendt.

Punkt 379: Godkendelse af spildevandsplan 2024-2027 - TU-ØU-KB

S2022-10863

Problemstilling

Forvaltningen fremstiller Spildevandsplan 2024 - 2027 til endelig godkendelse efter offentlig høring.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Spildevandsplan 2024-2027 godkendes endeligt.
2. Spildevandsplan 2024-2027 godkendes med specifikke ændringer.
3. Planen sendes retur til forvaltningen til fornyet behandling.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at Spildevandsplan 2024-2027 godkendes endeligt (løsningsmulighed nr. 1).

Sagsfremstilling

Spildevandsplanen bliver udarbejdet i henhold til miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbekendtgørelsen. Planen skal være med til at skabe overblik for borgerne i forhold til hvor og hvornår udbygningen af kloaksystemet finder sted.

I det foreliggende planforslag er der foretaget følgende ændringer, der har en betydende karakter i forhold til den gældende spildevandsplan:

- Ballen er fremrykket øverst i prioriteringsrækkefølgen og området bliver hovedprioriteten i den kommende planperiode.
- Som en generel ændring er der indbygget en fleksibilitet, så der ikke er sat specifikt årstal på hvornår de forskellige delområder skal kloakeres. Etaperne for de forskellige kloakeringer kan således planlægges i hele planperiodens løbetid.
- Der er udpeget kloakoplande på Nordsamsø, som følge af at det er en udfordring for grundejerne at få tilladelse til nedsivning i de grundvandsbeskyttede områder.
- Som konsekvens af kloakeringen af sommerhusområdet i Vesterløkken, er der også blevet mulighed at få ejendommene beliggende i det åbne land nord herfor med i kloakoplandet, som på sigt vil være til gavn for det kystnære vandmiljø.
- Derudover er det valgt at inddrage vandoplandet til Sørenden som kloakopland. Det betyder, at de ejendomme i oplandet der ligger uden for landsbyerne bliver kloakeret, hvilket dog først sker efter planperiodens udløb.

De drøftelser der har været mellem Teknik- og Miljøudvalget og bestyrelsen fra Samsø Spildevand, har udgjort et væsentligt grundlag for temarevisionen af spildevandsplanen.

Planperiodens længde har været et tilbagevendende emne, herunder fordele og ulemper ved at vælge en længere planperiode. Udgangspunktet har været, at spildevandsplanen bliver revideret med den sædvanlige fireårige planperiode, bl.a. med henblik på at den siddende kommunalbestyrelse får mulighed for at tage stilling til spildevandsplanen. Hvis planperioden forlænges til seks eller otte år, kan der teoretisk være en siddende kommunalbestyrelse som ikke har haft mulighed for at påvirke spildevandsplanen, og dermed bruge sit politiske mandat i forhold til spildevandsplanlægningen på Samsø.

Offentlig høring

Forvaltningen har modtaget et enkelt høringssvar, der omhandler meget konkrete spørgsmål afgrænset til den specifikke ejendom og det lokale område omkring Lilleøre. Det overordnede og generelle emne i høringssvaret er en kendt problematik fra tidligere, i forbindelse med andre områder der er blevet optaget som kloakopland. Grundejeren undres således over, at et velfungerende anlæg skal udskiftes til det der anføres at være en spildevandsløsning "helt ude af proportioner". Der bliver i den forbindelse stillet en række spørgsmål, som forvaltningen har svaret den pågældende lodsejer på særskilt. Det pågældende kloakopland F02B blev udlagt i forbindelse med den gældende Spildevandsplan 2020-2023. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er elementer i høringssvaret der danner grundlag for at foretage ændringer af planforslaget.

Som bilag til sagen vedlægges Spildevandsplan 2024-2027 inkl. bilag, samt høringssvaret fra den offentlige høring.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ikke budgetmæssige konsekvenser. Planlægningen sker inden for Teknik og Miljø budget.

Tidligere beslutninger

14.11.2023, KB-sag nr. 428: Forslag til spildevandsplan 2024-2027 - TU-ØU-KB

27.09.2023, TU-sag nr. 307: Orientering om revision af spildevandsplan og planstrategi - TU

21.06.2022, KB-sag nr. 165: Anmodning om revision af spildevandsplanen - TU-ØU-KB

Dialog og høringer

Forslaget til spildevandsplan 2024-2027 har været i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 8. december 2023 til den 2. februar 2024.

Der er modtaget ét høringssvar.

Planforslaget og miljøscreeningen har i forbindelse med førstebehandlingen af forslaget, været i intern høring hos de berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens regler.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at Spildevandsplan 2024-2027 godkendes endeligt (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Bilag - Høringssvar - Langørevej 15

Bilag - Spildevandsplan-2024-2027

Bilag 1A - Kloakplande

Bilag 1B -Kravplande - åbent land

Bilag 2 - Skemabilag

Bilag 3 - Miljøscreening af spildevandsplan

Punkt 380: Forslag til Vandforsyningsplan 2024 - TU-ØU-KB

S2019-5399

Problemstilling

Forvaltningen fremlægger forslag til ny Vandforsyningsplan med henblik på godkendelse til offentlig høring.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Forslag til vandforsyningsplan godkendes til 8 ugers offentlig høring.
2. Forslag til vandforsyningsplan godkendes med specifikke ændringer.
3. Sagen returneres til yderligere behandling i forvaltningen.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at forslag til vandforsyningsplan godkendes til 8 ugers offentlig høring (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Den gældende vandforsyningsplan er fra 1996, og en revision af planen har været undervejs gennem en længere periode. Siden 1996 er der sket væsentlige ændringer i både vandforsyningsstrukturen i kommunen og i lovgivningen på området. Det medfører, at der er et aktuelt behov for gennemgang og justering af vandforsyningsplanens målsætninger og retningslinjer.

Helt overordnet er formålet med planen, at sikre rent drikkevand og høj forsyningssikkerhed på Samsø. Derudover er formålet at sikre en hensigtsmæssig struktur og udbygning med respekt for, at vandværkerne er private selskaber. Endelig er Vandforsyningsplanen et vigtigt administrativt værktøj i forvaltningens daglige arbejde.

Vandforsyningsplanen er en sektorplan, der udarbejdes i henhold til vandforsyningslovens § 14 og bekendtgørelse om vandforsyningsplanlægning (BEK nr. 831 af 27/06/2016). Af bekendtgørelsen fremgår det bl.a., at en Vandforsyningsplan skal indeholde:

- Status på den eksisterende forsyning.
- Prognose for den fremtidige forsyning.
- Beskrivelse af den fremtidige struktur.

Af loven følger det endvidere, at planen ikke må stride imod regler udstedt i medfør af lov om vandplanlægning, Kommuneplanen eller indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse. I Kommuneplan 2021 kan særligt fremhæves disse retningslinjer, af betydning for Vandforsyningsplanen:

- Indvinding af grundvand begrænses til det nødvendige. Indvinding til drikkevand prioriteres normalt over anden anvendelse af grundvandet.
- Alle borgere på Samsø skal som hovedregel kunne tilbydes vand fra almen vandforsyning i det omfang, det er økonomisk forsvarligt.
- Indvinding til andre formål end drikkevand kan normalt tillades.
- Indvinding til markvanding skal reguleres i forhold til størrelsen af de vandede arealer.

Indsatsplanen for Nordsamsø medfører bl.a. at der ikke meddeles nye tilladelser til markvanding indenfor indsatsområdet på Nordsamsø og at indvinding til drikkevand indenfor dette område skal tilstræbes at ske spredt. I indsatsplan Sydsamsø, er ressourcen ligeledes primært forbeholdt almen vandforsyning, og markvanding tillades kun undtagelsesvis at indvinde fra grundvandsmagasinerne, hvis det kan dokumenteres, at påvirkningen af grundvandsressourcen er minimal. Det gælder også fornyelser af eksisterende indvindingstilladelser.

Da der er tale om en væsentlig omskrivning af den tidligere plan er det vanskeligt at opgøre alle ændringer. Forvaltningen vil pege på disse væsentlige elementer i den nye plan:

- Der foreligger en opdateret beskrivelse af de tre tilbageværende vandforsyningsanlæg i Samsø Kommune, herunder oplysninger om placering, kapacitet og kvalitet af anlæggene.
- Planen oplyser om den nuværende og den fremtidige forsyningsstruktur og den fremtidige indvindingsstruktur beskrives med hensyn til de udfordringer vandforsyningerne kan forvente de kommende år, for at sikre så robust en plan som muligt.
- Planen beskriver behovet for at opretholde spredt indvinding af hensyn til at opretholde en tilstrækkelig ressource til drikkevand.
- Behovet for markvanding beskrives, herunder muligheder for at få korttidstilladelser i tørkeperioder.
- Vandforbruget forventes ikke at stige, men derimod forblive konstant.

- Der ønskes en opdateret opgørelse af grundvandsressourcen, for at give bedre datagrundlag for tilladelser såvel som afslag til indvindingsansøgninger.
- Der er fokus på at sikre rent drikkevand for hele Samsø, herunder også ejendomme med private vandforsyningsanlæg. Med vedtagelse af den nye plan, vil alle ejendomme være indenfor forsyningsområde.

Dele af vandforsyningsområdet, herunder tilsyn med vandværkerne og myndighedsbehandling af indvindingstilladelser varetages af Aarhus Kommune, jf. lov om forpligtende samarbejder. Selve Vandforsyningsplanen og vedtagelsen heraf ligger udenfor det forpligtende samarbejde, men forslaget der præsenteres her er udarbejdet af forvaltningen i Aarhus, i tæt dialog med forvaltningen og vandværkerne på Samsø.

Da Vandforsyningsplanen ikke fastsætter bindende rammer for fremtidige anlægsprojekter eller medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger, har forvaltningen vurderet, at Vandforsyningsplanen ikke er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der skal derfor ikke foretages en screening af Vandforsyningsplanen.

Gældende Vandforsyningsplan fra 1996 samt forslag til ny vandforsyningsplan vedlægges som bilag til sagen.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ikke budgetmæssige konsekvenser.

Tidligere beslutninger

05.11.1996 KB-sag, nr. 561: Endelig vedtagelse af vandforsyningsplan - TU-ØU-KB

Dialog og høringer

Den 31. januar 2024 er der afholdt møde med vandværkerne, Samsø Kommune og Aarhus Kommune. På mødet blev et tidligere udkast til vandforsyningsplanen præsenteret og drøftet. Forvaltningen har på baggrund af mødet justeret planforslaget, bl.a. vedr. forsyningsområdets afgrænsning og maskinel / teknisk tilstand af vandforsyningsanlæg.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at forslag til vandforsyningsplan godkendes til 8 ugers offentlig høring (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Bilag - Forslag til Vandforsyningsplan 2024

Bilag - Vandforsyningsplan 1996

Punkt 381: Kommuneplantillæg nr. 5 - nye rammeafgrænsninger ved Furden - TU-ØU-KB

S2023-2783

Problemstilling

Forvaltningen fremstiller Kommuneplantillæg nr. 5 - Nye rammeafgrænsninger ved Furden til endelig godkendelse efter offentlig høring.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Kommuneplantillæg nr. 5 godkendes endeligt med justering som anbefalet af forvaltningen.
2. Kommuneplantillæg nr. 5 godkendes endeligt med andre specifikke ændringer eller tilføjelser.
3. Sagen sendes retur til Teknisk Forvaltning til fornyet behandling

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at kommuneplantillæg nr. 5 godkendes endeligt med justering som anbefalet af forvaltningen (løsningsmulighed 1).

Forvaltningen anbefaler, at høringsvaret giver anledning til disse konkrete justeringer af Kommuneplantillæg nr. 5:

- Specifik anvendelse, ændres fra "Erhvervsområde" til "Butikker til lokalområdets forsyning"
- På side 5 under rammebestemmelserne for 117 Tranebjerg - Erhverv tilføjes: "*Da rammen er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), henvises der til kommunes retningslinjer for drikkevandsforsyning, pkt. 5 under Forsyning i Kommuneplanen 2021, som skal sikre grundvandsbeskyttelse ved udvikling af området.*"

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. december 2023 forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 til offentlig høring i fire uger.

I forbindelse med Kommuneplan 2021, blev der udlagt to planrammer ved Furden i Tranebjerg med henblik på at sikre udvikling af boliger og erhverv indenfor rammerne. Forslaget til kommuneplantillæg er udarbejdet for at ændre afgrænsningen af de to rammer, så arealet til erhvervsområde, placeres tættest ved eksisterende dagligvarebutik, Netto, mens rammerne for et fremtidigt boligområde, får placering ved Højvangsvej, hvor der mod øst ligger et offentligt plejecenter. Formålet med at ændre rammeafgrænsningerne, er at et fremtidigt supermarked eller butik kan drage nytte af sin placering i tilknytning til den eksisterende dagligvarebutik, mens udviklingen af et fremtidigt boligområde undgår at placere sig imellem disse. I henhold til planlovens bestemmelser skal der tilvejebringes en lokalplan, før der kan ske anvendelse af rammeområderne til bebyggelse og anlæg.

Der er indkommet 2 hørings svar i den offentlige høringsperiode og der er på den baggrund ikke udarbejdet en sammenfatning af hørings svar med anbefalede ændringer. I stedet er hørings svarene vedlagt som bilag og behandles udelukkende i sagsfremstillingen.

Det ene hørings svar er kommet fra Miljøministeriet. De kommenterer på at det ikke er nærmere specificeret hvilket erhverv, der kan etableres i rammen udover, at der er tale om erhverv i miljøklasse 2-5. Dette skyldes at der i rammerne under "Anvendelse specifik" bør stå "Butikker til lokalområdets forsyning" i stedet for "Erhvervsområde". En anden bemærkning og anbefaling fra Miljøministeriet er at kommunens retningslinjer om drikkevandsinteresser fra Kommuneplanen skrives direkte ind i rammebestemmelsen, eller at der som minimum henvises til disse.

Retningslinjerne fra Kommuneplanen lyder således: I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker må der ikke placeres virksomheder og øvrige anlæg med behov for lager eller håndtering af forurenende stoffer, eller etableres aktiviteter der kan udgøre en risiko for grundvandet. Forvaltningen er enige med Miljøministeriet, og anbefaler at henviser til retningslinjerne i Kommuneplanen 2021.

Forvaltningens anbefaling:

Forvaltningen anbefaler, at høringsvaret giver anledning til disse konkrete justeringer af Kommuneplantillæg nr. 5:

- Specifik anvendelse ændres fra "Erhvervsområde" til "Butikker til lokalområdets forsyning"
- På side 5 under rammebestemmelserne for 117 Tranebjerg - Erhverv tilføjes: "*Da rammen er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), henvises der til kommunes retningslinjer for drikkevandsforsyning, pkt. 5 under Forsyning i Kommuneplanen 2021, som skal sikre grundvandsbeskyttelse ved udvikling af området.*"

Det andet hørings svar kommer fra Jesper Østergaard, der også har vedlagt et tidligere forslag til et boligprojekt for området. I høringsvaret er der to bemærkning til planforslaget. Det ene går på at åbne op for byggeri i enten 2 eller 2,5 plan mod syd, hvor der i rammen er angivet et maks. etageantal på 1,5. Dette er begrundet i bedre arealudnyttelse og tilpasning til omgivelserne, da der mod syd er en høj skrænt.

Forvaltningen har tre bemærkninger omkring dette:

1. Generelt er definitionen for 1,5 plan en stueetage med en udnyttet tagetage, som typisk er udformet som et symmetrisk sadeltag. Dette skal sammenholdes med at rammerne giver mulighed for en bygningshøjde på 8,5 m, hvilket betyder at der kan skabes stor rummelighed og lysindfald på 1. sal, alt efter hvordan de fremtidige boliger udformes. Forvaltningen vurderer at de nuværende rammer giver mulighed for boliger i et eller to plan, som kan harmonere med nabobygninger i boligområdet nord for at planområdet. Her findes bl.a. velkendte hustyper som klassiske villaer fra 60-70'erne i 1,5 plan, samt mindre parceller i et plan.
2. Om skrænten der refereres til, gør forvaltningen opmærksom på at den er udpeget som et beskyttet sten- og jorddige, som udover at have en kulturhistorisk og biologisk betydning, også kan have en visuel værdi som struktur i landskabet, og derfor ikke bør gennemgå tilstandsændringer i udviklingen af planområdet. Det betyder som minimum at der bør være en fornuftig respektafstand til diget fra byggeri og anlæg, og at der i arbejdet med en fremtidig lokalplan bør undersøges om lokalplanen skal indeholde bestemmelser som undgår sløring af landskabets profiler.
3. Omkring bedre tilpasning af omgivelserne, og især landskabet, er det forvaltningens vurdering at der i indretning af en fremtidig bebyggelsesplan bør arbejdes med at lavtliggende arealer, især mod syd og allerede udpeget lavbundsareal, så vidt muligt reserveres til regnvandsbassin og rekreative friarealer for at sikre et robust område, som kan håndtere store mængder nedbør.

I høringsvaret er der også et forslag om at der gives mulighed for at anvende termonet som forsyning. Dette har ingen betydning for planforslaget, da rammebestemmelserne ikke regulerer tilslutningspligt til varmforsyning.

Forvaltningens anbefaling.

Forvaltningen anbefaler, at høringsvaret ikke giver anledning til at ændre planrammen og dermed fastholde de eksisterende rammer for boligområdet med maks. etageantal på 1,5. En alternativ løsning er at rammen ændres til et maks. etageantal på 2, og så kan der senere i forbindelse med eventuel lokalplanlægning arbejdes med bestemmelser for bebyggelsens udformning, der kan harmonere med både omgivelserne, naturværdier og omkringliggende boligområder.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ingen budgetmæssige konsekvenser. Planlægningen varetages indenfor Teknik og Miljø budget.

Tidligere beslutninger

12.12.2023, KU-sag nr. 447: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 - Nye rammeafgrænsninger ved Furden - TU-ØU-KB
16.08.2023, TU-sag nr. 270: Kommuneplanrammer ved Furden - TU

Dialog og høringer

Planforslaget har været i offentlig høring i 4 uger fra d. 12. december 2023 til den 9. januar 2024. Der kom to høringsvar, der er vedlagt som bilag.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 5 godkendes endeligt med justering som anbefalet af forvaltningen (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Bilag - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 - Nye rammeafgrænsninger ved Furden

Bilag - Høringsvar fra Miljøministeriet

Bilag - Høringsvar fra Jesper Østergaard

Bilag - Boligprojekt ved Furden fra Jesper Østergaard

Punkt 382: Genbehandling - Forslag til lokalplan nr. 100 og kommuneplantillæg nr. 6 - Industriområde, Tranebjerg - TU-ØU-KB

S2021-3696

Problemstilling

Genbehandling af forslag til Lokalplan nr. 100 - Industriområde, Tranebjerg med tilhørende kommuneplantillæg, samt præcisering af delområder og miljøklasser i forhold til områdets anvendelse.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Lokalplanforslaget godkendes til 4 ugers offentlig høring.
2. Lokalplanforslaget godkendes til offentlig høring med specifikke ændringsforslag.
3. Forslaget sendes retur til fornyet behandling i forvaltningen.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at lokalplanforslaget godkendes til 4 ugers offentlig høring (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Der er blevet arbejdet med at revidere den gældende lokalplan for erhvervsområdet i den nordøstlige ende af Tranebjerg. Den gældende Lokalplan nr. 36, er fra april 2000, og dækker kun ca. en fjerdedel af det i Kommuneplanen rammelaagte erhvervsområde. Anledningen til at ændre lokalplanen, var en ansøgning om et konkret projekt om etablering af en hal, der oprindeligt var planlagt til opførelse på ejendommen Torupdal 1 (udenfor afgrænsningen af Lokalplan nr. 36). Kommunalbestyrelsen besluttede på daværende tidspunkt at den nye lokalplan skulle dække hele erhvervsområdet. Det bemærkes, at ansøger dog i mellemtiden har ændret projektet og fundet plads til at etablere projektet inden for rammerne af Lokalplan nr. 36.

Formålet med at ændre lokalplanen har således primært været, at der er en lokalplan med rammebestemmelser for anvendelse, opførelse af bebyggelse mv. der gælder for hele området omkring Industrivej. I planlægningen har det også været et fokus, at der fremadrettet tages hensyn til de eksisterende beboelser der ligger i umiddelbar nærhed af erhvervsområdet. Herudover har det været et fokus på at bevare nogle kig ind og ud af området, ved at identificere nogle ind- og udsigtskiler der skal friholdes for bebyggelse. Derfor er der i planen lavet byggefelt, der afgrænser hvor bebyggelsen fremadrettet kan opføres. Byggefelterne tager deres naturlige udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse, og tager ellers hensyn til de førnævnte ind- og udsigtskiler.

Lokalplanområdet er adskilt i to delområder, med den hensigt at skabe en sammenhæng med de omkringliggende boliger. I delområde 1 er der plads til etablering af fremstillingsvirksomheder eller butikker med særligt pladskrævende varegrupper på maksimalt 1500 kvm. I delområde 2 gives der mulighed for værksteder og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på maksimalt 1000 kvm.

Til forskel fra den gældende lokalplan er der ændret på højden og etageantallet. Det er således muligt at etablere bygningsstrukturer i en højde af op til 12 meter, der kan indrettes i op til 2 etager. Der er også åbnet op for andre materialevalg end murede bygningsværker. Herudover er de meget sparsomme bestemmelser i den gældende lokalplan hovedsageligt videreført, og ellers er lokalplanen opbygget i henhold til de nugældende retningslinjer. Endelig kan det nævnes, at adgangsvejen fastlægges til Industrivej, der er specificeret et krav om etablering af parkeringspladser og bestemmelser omkring skiltning.

Der er foretaget miljøscreening af planforslaget, og det er på baggrund af screeningen vurderet, at planforslaget ikke har væsentlige indvirkninger på miljøet. Ved eventuel godkendelse af planforslaget træffer Kommunalbestyrelsen samtidig afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelsen sker efter §10, stk. 1, i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018.

Genbehandling

Teknisk Forvaltning har siden sidste behandling af sagen den 29.11.2023, udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6, med det formål at justere rammen så lokalplanforslaget kan rummes i Kommuneplanen i forhold til den ændrede bestemmelse om bygningernes maksimale højde.

Herudover uddyber forvaltningen i det følgende, det værktøj miljøklasserne udgør. I udgangspunktet er formålet med miljøklasserne, at man i planlægningen tager højde for den potentielle påvirkning en virksomhed kan få på de omgivelser den bliver placeret i. I den sammenhæng har Miljøministeriet udarbejdet "Håndbog om miljø og planlægning". Her er virksomhederne indplaceret i miljøklasser fra 1-7, hvor de mindst miljøbelastende har klasse 1. Hensigten er, at man i planlægningen, og dermed allerede inden virksomhederne etablerer sig, kan tage de nødvendige hensyn til f.eks. støjfølsomme anvendelser såsom beboelse. Kommuneplanrammen for industriområdet i Tranebjerg giver mulighed for at etablere virksomheder der ligger i miljøklasse 3-6.

Der arbejdes med afstande på en sådan måde, at de mest belastende virksomheder skal have størst afstand til beboelse, fordi de forventes at have en væsentligt større påvirkning end eksempelvis virksomheder i klasse 1 og 2. For yderligere uddybning af emnet er der vedhæftet et bilag der beskriver anvendelsen af miljøklasser nærmere. Hvad angår lokalplanens delområder 1 og 2, skal dispositionerne i planforslagets bestemmelser §§ 3.2 og 3.3 ses som et udtryk for hensyntagen til nærliggende boliger i forhold til delområdernes respektive størrelser. Som bilag til sagen vedlægges:

- Forslag til Lokalplan nr. 100 - Industrivej, Tranebjerg.
- Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 - Industriområde, Tranebjerg.
- Vejledning om miljøklasser.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ingen budgetmæssige konsekvenser. Planlægningen laves indenfor Teknik og Miljø budget.

Tidligere beslutninger

29.11.2023, TU-sag nr. 331: Forslag til lokalplan nr. 100 - Industrivej, Tranebjerg - TU-ØU-KB
14.09.2021, KB-sag nr. 800: Anmodning om lokalplanlægning for ejendommen Torupdal 1 - TU-ØU-KB

Dialog og høringer

Der er foretaget høring af berørte myndigheder i henhold til reglerne i Miljøvurderingsloven. Ved eventuel godkendelse af planforslaget offentliggøres det til høring, med en varighed af minimum fire uger. Der er ikke indledt en for-offentlighedsfase i forbindelse med udarbejdelse kommuneplantillægget, da der som følge af den seneste planlovsændring (ikrafttrådt 01.01.2024) ikke længere er et krav. Forvaltningen har derudover vurderet, at ændringen af kommuneplanrammen er så minimal at forholdet har underordnet betydning.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at lokalplanforslaget godkendes til med specifikke ændringsforslag i 4 ugers offentlig høring (Løsningsmulighed 2).

Side 6 afsnittet "Anvendelse" tilrettes så det passer med §3 på side 9 i lokalplanforslaget.

Side 7 "Kommuneplanen" sidste sætning "Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen" ændres til "Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes der et KP tillæg nr.6 for at skabe overensstemmelse imellem kommuneplan og lokalplan".

I stk. 3.2 tilføjes "op til en højde på 12 m".

I stk. 3.3 tilføjes "op til en højde på 8,5 m".

Bilag

Bilag - Forslag til Lokalplan nr. 100 - Industriområde, Tranebjerg

Bilag - Kommuneplantillæg nr. 6 - Industriområde, Tranebjerg

Bilag - Vejledning om miljøklasser

Punkt 383: Samsø Golfklub - Forlængelse af lejekontrakt - TU-ØU-KB

S2012-6550

Problemstilling

Samsø Golfklub ønsker at forlænge nuværende lejeaftale, således klubben får mulighed for at optage lån, for derved at kunne foretage investeringer, som er med til at udvikle og fremtidssikre golfklubben.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Lejeaftalen forlænges med 10 år så den løber frem til 2047.
 2. Lejeaftalen forlænges med minimum 23 år i forhold til Vision 2060 - oplæg fra Golfklubben.
 3. Lejeaftalen forlænges med et antal år som besluttet af Kommunalbestyrelsen.
 4. Lejeaftalen forlænges ikke.
 5. Sagen sendes retur til forvaltningen.
- Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at lejeaftalen forlænges med 10 år så den løber frem til 2047 (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Samsø Golfklub blev etableret i 1991 på kommunal jord syd for Besser. Der foreligger en jordlejeaftale og en samarbejdsaftale mellem Samsø Kommune og Samsø Golfklub
Området er omfattet af Lokalplan 21.

Samsø Golfklub arbejder med udvikling af klubben og baneforholdene og ønsker i den forbindelse at optage/forny/ændre realkreditlån til finansiering, hvilket dog kræver en forlængelse af lejeaftalen. Fristen for processen med låneoptagelsen er 15. marts 2024, hvor det skal behandles af golfklubbens bestyrelse og der som led i låneoptagelsen skal en ny indgå lejeaftale med Samsø Kommune.

Golfklubben arbejder med 2 planer - dels en kortere åremålsplan/jordlejeaftale frem til 2047 og dels en længere visionsplan frem mod 2060. Begge planer kræver finansiering via realkreditlån:

Løsningsmulighed 1 - forlængelse af nuværende lejeaftale fra 2037 til 2047:

For at kunne optimere eksisterende baneanlæg og se på muligheder for fremtidige indtjeningsområder, så kræver det investeringer som foretages via realkreditlån. Det handler om at kunne omlægge nuværende F5-lån til nye 20-årige lån, hvor kravene fra Realkreditinstituttet er de 20 år + 24 måneder, hvorfor lejeaftalen ønskes forlænget til 2047. Selve processen med låneoptagelse, inddragelse af golfklubbens bestyrelse og ny lejeaftale kan tidsmæssigt skitseres således: 2024: ny lejeaftale og låneproces / 2025: ny lejeperiode starter + opstart låneperiode / 2045: 20-årig låneperiode slutter / 2047: 20 år inklusiv 24 måneder som krævet af realkreditinstitut.

Omlægning/nyetablering af baneanlæg er investeringer som har en lang levetid, hvilket afspejler sig i klubbens investerings- og finansieringshorisont.

Løsningsmulighed 2 - Vision 2060 - forlængelse af nuværende lejeaftale fra 2037 til 2060:

Visionsplanen skal dels langtidssikre det økonomiske grundlag for klubben og dels gøre det muligt at udvikle klubben og dermed tiltrække flere medlemmer.

- at få flere medlemmer, flere gæstespillere og kunne udvikle indtægter fra andre aktiviteter.
- fastholde den bæredygtige grønne drift af baneanlæg og klimasikre anlæggene fremadrettet.
- langtidssikre og udvikle golfturneringen på Samsø.

De nærmere investeringsindsatsområder og konkrete forslag til investeringer i baneanlæg fremgår af bilag til sagen: "Vision 2060 - Samsø Golfklub".

Samsø Golfklub ønsker en løbetid på mere end 35 år fra i dag, for at kunne løfte omkostningstunge investeringer i baneanlæg, bygninger og maskiner.

Muligheden for overdragelse/køb af jorden har undervejs været drøftet med Samsø Golfklub, hvilket der ikke har været interesse for, eller i givet fald kræver en nærmere undersøgelse blandt andet i forhold til skatter.

Forvaltningens bemærkninger og anbefaling:

At Samsø Kommune forlænger lejekontrakten/-perioden med Samsø Golfklub, så denne løber til 2047.

Dertil anbefales det at Samsø Kommune er positiv indstillet overfor, at medvirke til Samsø Golfklubs Vision 2060.

Økonomi og personale

Der foreligger en lejekontrakt med Samsø Golfklub, som årligt betaler 150.000 kr. for leje af jorden.

Der er i 2020 indgået en samarbejdsaftale med Samsø Golfklub, hvor Samsø Kommune yder golfklubben et tilskud på 150.000 kr. Dette underforudsætning af, at Samsø Golfklub opretholder følgende aktiviteter:

- a. Adgang for borgerne på Samsø til at spille golf.
- b. Tilbud om børne- og ungdomstræning.
- c. Tiltrækning af gæster til øen.

d. Bæredygtig udvikling af driften af golfbanen.

Tidligere beslutninger

28.02.2017 KB pkt.nr. 735: Drøftelse af leje opkrævet hos Samsø Golfklub - TU-ØU-KB

Dialog og høringer

Der har været afholdt dialogmøde imellem Samsø Kommune og Samsø Golfklub i september 2023. I henhold til samarbejdsaftalen holdes der et årligt møde parterne imellem.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at lejeaftalen forlænges med 10 år så den løber frem til 2047 (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Samsø Golfklub - Vision 2060

Punkt 384: Anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til nedrivning af 2 kommunale bygninger - TU-ØU-KB

S2024-298

Problemstilling

Forvaltningen søger om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til nedrivning af 2 kommunale ejendomme - Det Gule Palæ og Den Gamle Real.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Der gives en anlægsbevilling og frigives et rådighedsbeløb på 450.000 kr. til nedrivning af de 2 kommunale ejendomme - Det Gule Palæ og Den Gamle Real.
2. Der gives ikke en anlægsbevilling til nedrivning af de 2 kommunale ejendomme.
3. Midler fra salg af interiør og midler fra "Bymidtepulje" kan anvendes til at dække ekstra omkostninger ved nedrivning af de 2 kommunale ejendomme inklusiv flytning af el, vand og varme.
4. Sagen sendes retur til forvaltningen.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at der gives en anlægsbevilling og frigives et rådighedsbeløb på 450.000 kr. til nedrivning af de 2 kommunale ejendomme - Det Gule Palæ og Den Gamle Real (Løsningsmulighed 1) og at midler fra salg af interiør og midler fra "Bymidtepulje" kan anvendes til at dække ekstra omkostninger ved nedrivning af de 2 kommunale ejendomme inklusiv flytning af el, vand og varme (Løsningsmulighed 3).

Sagsfremstilling

De 2 ældre kommunale ejendomme, beliggende Tingvej 3 i Tranebjerg - Det Gule Palæ (matr. 44ø) og Den Gamle Real (del af matr. 44ah) - er indstillet til nedrivning og der er afsat 450.000 kr. til dette i budget 2024. Arbejdsrapport 1 - punkt 14 c er vedlagt som bilag.

Forvaltningen anmoder nu om en anlægsbevilling og en frigivelse af rådighedsbeløb på 450.000 kr. til at iværksætte et udbud på nedrivning af de 2 ejendomme.

I forbindelse med landsbypuljemidler 2022 er der arbejdet med forpladsen til skolen. I denne proces forespurgt forvaltningen ultimo 2022 om et overslag på nedrivning af de to nævnte ejendomme. Overslaget var på ca. 450.000 kr., hvor der yderligere kan forekomme udgifter ved en screening for miljøfarlige stoffer inden nedbrydning.

Forvaltningen er ydermere blevet opmærksom på, at el, vand og varme har indgang i teknikrum i den Gamle Real. Fra dette teknikrum forsynes Den Gamle Real, Den Nye Real og Det Gule Palæ med el, vand og varme samt Øvelseshuset med varme. Disse tilkoblinger skal flyttes til teknikrum i Den Nye Real, hvilket skønnes at ville koste 140.000 kr.

Ejendomme og Veje har haft et auktionsfirma til at foretage en auktion på interiør fra de to ejendomme. Auktionen sluttede primo februar, men der mangler fortsat en endelig opgørelse. Det forventes dog at auktionen indbringer omkring 25.000 kr. Forvaltningen indstiller at dette beløb anvendes til opgaven med flytning af el, vand og varme.

Samsø Kommune/Teknisk Forvaltning har via Social- og Boligstyrelsen i 2022 og 2023 søgt en såkaldt "Bymidtepulje". Denne pulje kan søges af kommuner med byer i størrelsen 4.000 - 20.000 indbyggere + de største byer på de større øer, blandt andet Tranebjerg. Midlerne fra puljen kan udelukkende anvendes i bymidten af Tranebjerg, men kan modsat tilskud fra "Landsbyfornyelsesmidlerne" godt anvendes til nedrivning af kommunale ejendomme. For at kunne anvende midlerne kræver det en medfinansiering på 40%.

Forvaltningen indstiller at der anvendes et beløb på 56.513 kr. fra budget 2024 (de afsatte 450.000 kr.) til medfinansiering af "Bymidtepuljen", hvilket giver et beløb på 141.283 kr. fra Bymidtepuljen.

Den samlede økonomi kan ses under "Økonomi og Personale".

Økonomi og personale

Kommunalbestyrelsen har bevilget 450.000 kr. ved budget 2024.

Teknisk Forvaltning har i december 2022 fået lavet et overslag på nedrivning af de 2 ejendomme, som ligger meget tæt på de 450.000 kr. Der er tale om et overslag, hvorfor først et kommende udbud vil vise den endelige udgift til opgaven.

Tilgang med el, vand og varme til bygningerne i området går ind i et teknikrum i Den Gamle Real. Denne tilgang skal flyttes til teknikrum i Den Nye Real, hvilket vil skønnes at koste ca. 140.000 kr.

Samsø Kommune/Teknisk Forvaltning har ansøgt og fået tildelt midler fra "Bymidtepuljen" i:

2022: 85.300 kr.

2023: 55.983 kr.

I alt: 141.283 kr. som kræver en medfinansiering på 40% = 56.513 kr.

Samlet kan beløbet til nedrivning af de to kommunale ejendomme ved anvendelse af Bymidtepuljen blive således:

Afsat til nedrivning i budget 2024: 450.000 kr.

Bymidtepuljer 2022 og 2023: 141.283 kr.

I alt: 591.283 kr.

Eventuelt beløb som ikke anvendes til nedrivning kan anvendes til andre formål i bymidten af Tranebjerg.

Tidligere beslutninger

10.10.2023 KB pkt. 405: 2. behandling af budget 2024 og overslagsårene 2025, 2026 og 2027 - ØU-KB

13.12.2016 KB pkt.nr. Beslutning om bygningerne på Samsø Skole - Rottehullet, "Det Gule Palæ" og Den Gamle Real - renovering, sanering, nedrivning, TU-ØU-KB

Dialog og høringer

Ingen bemærkninger.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at der gives en anlægsbevilling og frigives et rådighedsbeløb på 450.000 kr. til nedrivning af de 2 kommunale ejendomme - Det Gule Palæ og Den Gamle Real (Løsningsmulighed 1) og at midler fra salg af interiør og midler fra "Bymidtepulje" kan anvendes til at dække ekstra omkostninger ved nedrivning af de 2 kommunale ejendomme inklusiv flytning af el, vand og varme (Løsningsmulighed 3).

Udvalget gør opmærksom på, at "Greveemblemet" fra Den Gamle Real bevares.

Bilag

01 Arbejdsrapport 1 - økonomisk politik 2024 referat BS2

Punkt 385: Anmodning om frigivelse af havnenes stående anlægspulje for 2024 - TU-ØU-KB

S2014-462

Problemstilling

De Kommunale Havnes oplæg til fordeling af midlerne fra havnenes stående anlægspulje 2024.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Den stående anlægspulje i budget 24 på 452.000 kr. frigives som anlægsbevilling i henhold til sagsfremstillingen og fordeles med 100.000 kr. til reparation af mindre skader, bænke, løst gods mv., 250.000 kr. til klargøring af el-systemer til sejlersæsonen, 30.000 kr. til rådgiverhjælp - havneingeniør og 72.000 kr. til fremtidssikrede løsninger.

2. Der gives ikke en anlægsbevilling.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at den stående anlægspulje i budget 24 på 452.000 kr. frigives som anlægsbevilling i henhold til sagsfremstillingen og fordeles med 100.000 kr. til reparation af mindre skader, bænke, løst gods mv., 250.000 kr. til klargøring af el-systemer til sejlersæsonen, 30.000 kr. til rådgiverhjælp - havneingeniør og 72.000 kr. til fremtidssikrede løsninger (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

De Kommunale Havne har i denne vintersæson været hårdt ramt af klimarelaterede skader. Disse skader er oplyst i TU sag 372 ved foregående TU den 19.01.2024 og listen er vedlagt denne sag som bilag.

Intentionen er først og fremmest at sikre, at havnene er klar til sejlersæsonen, det vil sige få repareret de lettere skader, samt sikret elforsyning, vand og broer.

Dernæst at få afklaret de større sager til politisk beslutning. For eksempel om skadernes omfang og økonomi gør at der skal søges yderligere lånefinansiering til opgaverne.

Til sidst finde fremtidssikrede løsninger, således havnene og deres udstyr bliver mere robuste over for vejr, vind og vand.

De kommunale havne ønsker de 452.000 kr. frigivet til at udbedre:

1. Rød jolle i Ballen. Jollen forsøges repareret, men ellers vil der blive indkøbt en ny, da Jollen har stor historisk værdi for havnens brugere og kommende brugere. Et krabbebad uden den røde Jolle vil for mange være et tomt og kedeligt bassin. Det er både børnene, som elsker at lege med den, men det kan ses at tilskuerne på bænken langs Boardwalken ligeledes nyder at se børnenes leg.
2. Bænke fra bl.a. SMILE-huset og andre ødelagte bordebænkesæt, samt diverse ødelagte bede i Ballen, Langør, Mårup og Sælvig. Der indkøbes nyt eller repareres, der hvor det er fornuftigt at genbruge.
3. Molesten i Ballen. Der undersøges med havneingeniør om der skal større sten til eller bølgeværn. Begge løsninger vil blive taget op politisk inden udførelse.
4. El-standere på nordmolen, 10 stk., ude af drift. El-standerne skal måles igennem og testes og ødelagte komponenter skal udskiftes. Der skal beregnes en løsning så el-systemet er klar til påske og hvor det på den lange bane er højvandsikkert. Her ses der om El-standerne kan kobles sammen med Mårup Energirenovering.
5. Solcelleanlæg på Syd molens plankeværk. Panelerne skal afmonteres og måles igennem. Er fejlen mindre løses den med det samme. Med mindre fejl tænkes her at stik og ledninger sikres ekstra mod højvande. Kræver det en større udskiftning af paneler, vil der komme en politisk sag på det.
6. Krabbebroen. Den gamle reetableres så den kan bruges inden ny bro er færdiglavet.
7. Midterbroen og vestlige langbro i Langør. Begge dele reetableres, så den er sikker at gå henover. Der kommer politisk sag vedrørende den fulde renovering af broen i Langør projektet.
8. El-system i Langør: elkablet ud af vestlige Langbro skal skiftes, da der er flere kabelbrud og det nye kabel skal placeres så den er højvandsikkert. Omfanget er stadig uklart, men alene skift af kablet ud på bro har vi fået tilbud på til ca. 50.000 kr. Det er nødvendigt, for at der kan være strøm og lys på broen. Derudover skal resten af systemet, el-standere og lys gennemgås, når vejret er til at komme sikkert ud på broerne.
9. Nedgangsramper i Mårup. Alle nedgangsramper skal renoveres efter højvandet, så de er sikre at gå på inden sejlersæsonen starter til påske.
10. Mårup El-system: el-systemet gennemgås af elektriker for afledningsfejl, for at systemet er sikkert og klar til sejlersæsonen til påske. Elektriker er sat i gang med fejlsøgningen, men ligesom i Langør, ventes der også her på bedre vejr.
11. Sælvig og Ballen færgehavnens udbedringer kommer på separate politiske sager. Dog bruges der i denne her pulje penge til udbedring af bølgeværn, bænke og affaldsspande, som er gået til i stormene.

Økonomi og personale

Fordeling af havnenes stående anlægspulje på 452.000 kr.:

De 11 beskrevne punkter kan her samles til 4 overordnede kategorier:

1. Reparation af mindre skader, bænke løst gods mv. 100.000 kr.
2. Klargøring af El-systemer til sejlersæson 250.000 kr.
3. Rådgiverhjælp - havneingeniør 30.000 kr.
4. Fremtidssikrede løsninger, 72.000 kr.

Tidligere beslutninger

19.01.2024 TU sag nr. 372: Status på klima- og stormskader på havne, TU

28.02.2023 KB sag nr. 295: Anmodning om frigivelse af Havnenes stående anlægspulje for 2023, TU-ØU-KB

25.01.2022 KB sag nr. 60: Status på igangværende anlægsprojekter samt anmodning om frigivelse af Havnenes stående anlægspulje for 2022 - TU - ØU - KB

26.05.2020 KB sag nr. 528: Anlægsbevilling til havneprojekter indenfor det allerede afsatte budget, TU-ØU-KB.

27.04.2020 KB sag nr. 714: Anlægsbevilling til havneprojekter indenfor det allerede afsatte budget, TU-ØU-KB.

Dialog og høringer

Ingen bemærkninger.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget indstiller, at den stående anlægspulje i budget 24 på 452.000 kr. frigives som anlægsbevilling i henhold til sagsfremstillingen og fordeles med 100.000 kr. til reparation af mindre skader, bænke, løst gods mv., 250.000 kr. til klargøring af el-systemer til sejlersæsonen, 30.000 kr. til rådgiverhjælp - havneingeniør og 72.000 kr. til fremtidssikrede løsninger (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Klimarelaterede skader 2023-2024

Punkt 386: Dispensation fra Lokalplan 83 til etablering af kvashegn i skel - TU

S2023-3321

Problemstilling

Forvaltningen fremstiller sag om dispensation fra Lokalplan 83 til etablering af kvashegn i skel til politisk behandling.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Afslag med henvisning til at der ikke ønskes faste hegn i skel, i tråd med lokalplanen.
2. Principgodkendelse - forvaltningen kan dispensere til at etablere kvashegn mod skel
3. Sagen genfremstilles, hvis der kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høring af lokalplanområdet

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles afslag med henvisning til at der ikke ønskes faste hegn i skel, i tråd med lokalplanen (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Forvaltningen behandler en ansøgning om lovliggørelse af kvashegn, der er opstillet på ejendommen Gråmejsvej 3, Mårup Østerstrand. Hegnet kræver en dispensation fra Lokalplan nr. 83 - sommerhusområderne på Samsø. I henhold til delegationsplanen har forvaltningen kompetencen til at meddele dispensation fra lokalplaner, men den konkrete sag vurderes at være af principiel karakter, der vil danne præcedens for lignende sager fremover. Sagen fremstilles på den baggrund for Teknik- og Miljøudvalget.

Af lokalplan nr. 83 fremgår følgende vedr. hegning:

§ 9.2: Hegning i skel må kun være i form af levende hegn (hæk o.l.). Ved vejskel skal hække plantes på egen grund mindst 30 cm fra skellet. Der kan suppleres med trådhegn, såfremt dette dækkes af det levende hegn. Faste hegn må kun etableres med en maks. højde på 1,2 meter og opsættes i direkte tilknytning til sommerhuset samt i mindre omfang omkring terrasse o.l.

§ 9.3: Eksisterende levende hegn og beplantning bl.a. på fælles opholdsarealer skal i videst muligt omfang bibeholdes og vedligeholdes.

Lokalplanen skelner således mellem levende hegn (hække og anden lignende bevoksning) og faste hegn. Et kvashegn er modsat et levende naturhegn lavet af dødt materiale, f.eks. tørre kviste, grene og andre træstykker. Et kvashegn kan, udover den afskærmende effekt, også have en vigtig biologisk funktion og tilføje et naturligt levested for smådyr, insekter og fugle. På den måde bidrager et kvashegn positivt til at fremme biodiversiteten.

Landskabeligt og visuelt er et kvashegn imidlertid ikke det, der forbindes med et levende hegn. Kvashegn vil på lige fod med andre faste hegn, fremstå som en barriere i landskabet, og det kan potentielt få store konsekvenser for hvordan sommerhusområderne udvikler sig visuelt.

Forvaltningen anbefaler, at intentionen i lokalplanen om at der ikke skal etableres faste hegn fastholdes, således at der ikke meddeles dispensation i den konkrete sag. Der kan endvidere henvises til muligheden for at etablere kvashegn andre steder på grunden, væk fra skellet. En principbeslutning om at dispensere, medfører at forvaltningen skal høre lokalplanområdet om det ansøgte, så andre grundejere har mulighed for at komme med bemærkninger. Det kan overvejes om en eventuel dispensation skal indeholde vilkår om at kvashegnet skal tilplantes med levende, kravlende planter (vedbend o.l.). Det kan dog give en afledt effekt, da det vil åbne op for, at der også bør kunne opnå en dispensation til andet fast hegn / plankeværk, forudsat at der blev plantet tilsvarende på ydersiden.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Tidligere beslutninger

Sagen har ikke tidligere været behandlet politisk.

Dialog og høringer

Hvis Teknik- og Miljøudvalget principgodkender at der kan etableres kvashegn mod skel, sendes ansøgningen i høring i lokalplanområdet, så andre grundejere har mulighed for at komme med bemærkninger til spørgsmålet. Lokalplanen gælder for alle sommerhusområder på Samsø.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget beslutter, at der meddeles afslag med henvisning til at der ikke ønskes faste hegn i skel, i tråd med lokalplanen (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Bilag - Foto af kvashegn

Punkt 387: Miljøforskrift til restaurationsdrift - TU-ØU-KB

S2024-192

Problemstilling

Forvaltningen fremstiller forslag til Miljøforskrift for restaurationsdrift på Samsø, med henblik på at begrænse klager over støj og miljøforhold.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Miljøforskrift for restaurationsdrift godkendes.
2. Miljøforskrift for restaurationsdrift godkendes med specifikke ændringer.
3. Miljøforskrift for restaurationsdrift godkendes ikke.
4. Sagen sendes retur til forvaltningen til fornyet behandling.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at Miljøforskrift for restaurationsdrift godkendes (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Samsø Kommune har ingen Miljøforskrift for restaurationsdrift. Det gør det vanskeligt at forebygge miljømæssig forurening. Samtidig er det svært for nye restaurationer at vide, hvilke krav kommunen stiller. Et forskrift for restaurationsdrift kan give klarere retningslinjer for både virksomheder og borgere, så forurening og nabokonflikter kan begrænses.

Virksomheder med restaurationsdrift har ofte ventilations- eller køleanlæg, der kan skabe generende lugt og støj for de omkringboende. De producerer også fedtholdigt spildevand, der kan belaste den offentlige kloak. Endelig benytter flere virksomheder sig for muligheden for udendørs servering, hvilket øger den samlede støjpåvirkning. De seneste år har forvaltningen modtaget flere klager over støj og musik fra udeserveringer, samt lugt fra ventilationsanlæg.

For at forebygge udfordringerne med fedtholdigt spildevand fra restaurationer og fødevarerforarbejdende virksomheder vedtog Kommunalbestyrelsen i 2023 en tønningsordning for fedtudskillere.

En væsentlig kilde til støjforurening er udeservering, hvor restaurationer tilbyder gæsterne at sidde og spise udenfor, f.eks. på en terrasse eller i en gårdhave. Der er mulighed for at tage alkoholbevillingen med udenfor, hvis der foreligger en tilladelse til udeservering. I kommunens Restaurationsplan fra 2023 henvises restauratører til Teknik og Miljø, for ansøgning om udeservering, men forvaltningen kan kun regulere støj fra restaurationer hvis der er sket overskridelser af de vejledende støjgrænser, medmindre der foreligger et egentlig Miljøforskrift.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at udstede forskrifter om forebyggelse af forurening, med hjemmel i Miljøaktivitetsbekendtgørelsen §20.

Formålet med et Miljøforskrift er således, at give nye og etablerede virksomheder et overblik over kommunens miljøkrav, og dermed forebygge forurening og nabokonflikter.

Forvaltningen har oktober 2023 rettet henvendelse til øens restaurationer for at gøre dem opmærksom på at udeservering kræver en særlig tilladelse. Et Miljøforskrift giver forvaltningen hjemmel, og generelt et bedre grundlag til at udstede udeserveringstilladelser. Forvaltningens henstilling til restaurationsdriften vedlægges som bilag.

Et overblik hos andre kommuner viser, at mange har udarbejdet forskrifter for restaurationsdrift og / eller udeservering, med krav til indretning/drift og regulering af udendørs åbningstider. Som bilag til sagen vedlægges et skema over udvalgte kommuners udendørs åbningstider.

Østjyllands Politi er kommet med nogle opmærksomhedspunkter til forskriften, jf. afsnittet dialog og høringer.

Forvaltningens vurdering og anbefaling

Forvaltningen vurderer, at der godt kan sættes nogle rammer for åbningstider for udeservering, der adskiller sig fra de generelle åbningstider i Restaurationsplanen, da den som udgangspunkt gælder indendørs servering.

Forvaltningen anbefaler, at helligdage vurderes som en hverdag, da forskriften blandt andet handler om at begrænse støj til naboer.

Forvaltningen er enige med politiet i, at rygeloven er et særligt opmærksomhedspunkt, der kan give anledning til gråzone tilfælde mellem rygning udendørs og udeservering, men vurderer, at det er vanskeligt at regulere yderligere via et Miljøforskrift.

Nogle kommuner er mere strikse med åbningstider for udeservering, andre giver mere frie rammer. Forvaltningen anbefaler som udgangspunkt, at åbningstiderne for udeservering på Samsø fastsættes til kl. 08-22 søndag - torsdag og kl. 08-24 fredag og lørdag, som en passende balance mellem hensynet til restaurationserhvervet og hensynet til naboer / borgere på Samsø.

Som bilag til sagen vedlægges:

- Forslag til Miljøforskrift for restaurationsdrift.
- Eksempler på åbningstider for udeservering i andre Kommuner.

- Orienteringsbrev til restaurationer vedr. udeservering.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Tidligere beslutninger

Sagen har ikke tidligere været behandlet politisk.

Dialog og høringer

Forskriften har været i høring hos Østjyllands Politi, der har fremsendt følgende bemærkning:

Bevillings- og Tilladelsessektionen har flg. bemærkninger baseret alene ud fra et politifagligt aspekt (forskriften er ikke juridisk vurderet):

§4, stk. 3 - I forbindelse med tidsrummet for udeserveringer søndag - torsdag samt på helligdage kl. 08.00 - 22.00 og fredag - lørdag kl. 08.00 - 24.00 har følgende bemærkninger:

- *At Samsø kommune jf. vedtaget restaurationsplan har en normal åbningstid lydende kl. 05.00 - 02.00 alle ugens dage med mulighed for at søge udvidet åbningstid til henholdsvis kl. 05.00 på fredage og lørdage samt op til og på helligdage*
 - *(aktuelt 13 udstedte 05.00 bevillinger - primært hoteller og B&B til egne overnattende gæster og enkelte TYPE C restaurationer)*
- *Helligdage - i forbindelse med udeservering vurderes helligdage som en hverdag, hvor i mod helligdage i forbindelse med udvidet åbningstid vurderes som weekend*
- *Rygeloven - udeservering er et vigtigt serveringsområde for restauranterne idet rygning i restaurationslokalerne ikke er tilladt*
- *Flere og flere restauranter på Samsø består primært af udeserveringsdrift*
- *Andre kommuner til sammenligning har mulighed for udeservering i tidsrummet søndag - torsdag kl. 08.00 - 24.00 og fredag - lørdag samt på helligdage kl. 08.00 - 01 / 02.00.*

Bemærkningerne skal ses som opmærksomhedspunkter, bl.a. i forhold til vores erfaringer indhentet fra andre kommuner i Østjyllands Politikreds.

Til forskriftens øvrige §ér har vi ingen bemærkninger.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget beslutter, sagen sendes retur til forvaltningen til fornyet behandling (Løsningsmulighed 4).

Med fokus på at inddrage Restauratørforeningen, således at denne forening kan bidrage/komme med et høringssvar.

Bilag

Bilag - forslag til Miljøforskrift for restauranter

Bilag - Oversigt over åbningstider i andre kommuner

Bilag - Orienteringsbrev vedr. udeservering

Punkt 388: Medfinansiering til ansøgning om indledende arbejde til grøn helhedsplan - TU

S2024-327

Problemstilling

I samarbejde med Samsø Energiakademi og Københavns Universitet arbejdes der på en ansøgning til Plan22+ om at opstarte arbejdet med en grøn helhedsplan for Samsø; til brug i ansøgningen indstilles medfinansiering fra klimapuljen.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Der bevilges 125.000 kr. årligt i 2024 og 2025 fra klimapuljen som medfinansiering til en ansøgning til Plan22+ under forudsætning af, at ansøgningen efterfølgende godkendes af kommunalbestyrelsen
2. Der arbejdes videre med en ansøgning til Plan22+, hvor medfinansiering anvises efterfølgende
3. Der udarbejdes ikke en ansøgning til Plan22+

Sekretariatschefen indstiller, at der bevilges 125.000 kr. årligt i 2024 og 2025 fra klimapuljen som medfinansiering til en ansøgning til Plan22+ under forudsætning af, at ansøgningen efterfølgende godkendes af kommunalbestyrelsen (løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

I erhvervs- og bosætningsstrategien er et af fokusområderne 'udvikling af arealanvendelse', og et mål under dette fokusområde er en 'grøn plan for Samsø', der er beskrevet som en 'samlet plan for arealanvendelsen på Samsø i minimum ti års perspektiv med fokus på bæredygtighed og planlægning, der understøtter den grønne omstilling, herunder vedvarende energianlæg'.

Plan22+ er en femårig indsats i et samarbejde mellem Plan- og landdistriktsstyrelsen og Realdania, hvor de bevilger midler til at understøtte udvikling af nye metoder og redskaber til at indfri klimamålsætninger i kommunerne gennem fysisk planlægning og et helhedsorienteret fokus i planlægningen. Plan22+ vedrører således dele ambitionerne med en grøn plan for Samsø, og vurderingen er, at der kan søges midler til et projekt, der kan danne afsæt for arbejdet med helhedsplanen.

Der er ansøgningsfrist den 29. februar 2024, og mulighederne for et projekt har været drøftet med Samsø Energiakademi og Professor Jørgen Primdahl fra Københavns Universitet, der har været involveret i lignende projekter, blot i mindre skala end Samsø, og han er interesseret i at indgå i samarbejde.

Projektet er endnu ikke udformet, men der arbejdes med at udvikle en fælles fremgangsmåde, der kan anvendes på forskellige emner i et planlægningsperspektiv. Fremgangsmåden vil rumme afdækning af baseline (hvad er udgangspunktet), inddragelse af eksperter (hvordan ser det ud på Samsø i et eksternt perspektiv baseret på den nyeste viden) og involvering af alle relevante parter (hvilke interesser er på spil for lodsejere, borgere og erhvervsliv). For en række emner vil der således kunne opnås et videngrundlag og et langsigtet perspektiv på udviklingen. Projektet vil samtidig kunne danne afsæt til at søge yderligere finansiering både til forskning og involverende processer.

Den endelige ansøgning vil blive fremlagt til godkendelse som forudsætning for, at medfinansieringen udmøntes. Det er dog et krav til ansøgningen, at den ansøgende kommune har afsat midler til projektet, derfor fremlægges sag om medfinansiering selvstændigt før ansøgningsfristen.

Økonomi og personale

Der kan søges om op til ½ mio.kr., der maksimalt kan udgøre halvdelen af projektsummen. Den resterende projektsum skal bestå af minimum 250.000 kr. kommunal økonomisk medfinansiering, mens resten kan være medarbejdertimer og andre finansieringskilder. Idéen er at søge til et to-årigt projekt med en samlet projektsum på 1 mio.kr., og der er således et økonomisk medfinansieringsbehov på samlet 250.000 kr.

Der er 370.000 kr. til dispensation i klimapuljen i 2024 og 570.000 kr. i 2025 og de følgende år. På kommunalbestyrelsesmødet den 30. januar 2024 blev der disponeret cirka 195.000 kr. årligt fra puljen (det præcise beløb afventer konkret budgettering i EU-ansøgninger). Der er således midler til disposition i puljen til at bevilge 125.000 kr. årligt i 2024 og 2025.

Derudover vil der være en medfinansiering på et tilsvarende beløb i medarbejdertimer, disse vil blive delt mellem Samsø Kommune og Samsø Energiakademi.

Tidligere beslutninger

30.1.2024, KB-sag nr. 467: Godkendelse af deltagelse i ansøgning til EU LIFE ACT samt reservation af midler fra Klimapuljen 2025-2033

30.1.2024, KB-sag nr. 468: Godkendelse af deltagelse i ansøgning til EU INTERREG ØKS - Øresund-Kattegat-Skagerak

- Solbruk Living Lab samt reservation af andel af midler fra Klimapuljen 2024-2027
21.3.2023, KB-sag nr. 308: Godkendelse af strategi for erhverv og bosætning

Dialog og høringer

Der har været dialog med Samsø Energiakademi og Professor Jørgen Primdahl, Københavns Universitet, om samarbejde om ansøgning og projekt.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget beslutter, at der bevilges 125.000 kr. årligt i 2024 og 2025 fra klimapuljen som medfinansiering til en ansøgning til Plan22+ under forudsætning af, at ansøgningen efterfølgende godkendes af kommunalbestyrelsen (løsningsmulighed 1).

Punkt 389: Høringssvar til Havplanen - TU

S2022-13713

Problemstilling

Forvaltningen fremstiller udkast til fælleskommunalt høringssvar vedrørende havplanen til politisk godkendelse.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Samsø Kommune tilslutter sig høringssvaret som vedlagt.
2. Samsø Kommune tilslutter sig høringssvaret med med specifikke tilføjelser / særbemærkninger.
3. Samsø Kommune tilslutter sig ikke det fælleskommunale høringssvar.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at Samsø Kommune tilslutter sig høringssvaret som vedlagt (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Miljøministeriet har den 28. september 2023 sendt Havstrategiens indsatsprogram og udpegning af nye beskyttede havstrategiområder i høring. Indsatsprogrammet beskriver de nationale initiativer, der har en direkte eller indirekte positiv effekt på tilstanden i havmiljøet. Både staten, regionerne og kommunerne vil i deres forvaltning være bundet af indsatsprogrammet.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. december 2023 et fælleskommunalt høringssvar til Havstrategiens indsatsprogram.

Miljøministeriet har ligeledes i oktober 2023 sendt en ændring af den gældende Havplan i høring. Havplanen indeholder rammerne for den fysiske planlægning på havet, og planen berører derfor mange aktører og myndigheder, herunder også kommunerne. Den politiske aftale om at ændre Havplanen betyder bl.a., at der skal udlægges mere areal til placering af vedvarende Energi, at 6% af det danske havareal bliver strengt beskyttet nu, og at 10% skal være strengt beskyttet i 2030. I 2021 gik flere østjyske kommuner sammen om et fælles høringssvar til Havplanen. I Samsø Kommune blev høringssvaret tiltrådt af kommunalbestyrelsen d. 24. august 2021. Set i lyset af udviklingen i de kystnære havområder i de senere år er der blandt de 7 østjyske kommuner, som deltager i havsamarbejdet, et ønske om fortsat at afgive et fælles høringssvar.

Høringssvaret til Havplanen kan ikke nå en politisk behandling i alle 7 kommuner inden høringsfristen 5. februar 2024, og er dermed indsendt med forbehold for politisk godkendelse i alle 7 kommuner. Fristen for godkendelse er den 29. februar 2024.

Havsamarbejdets høringssvar til Havplanen består af følgende overskrifter:

1. Der bør udpeges to beskyttede Havstrategiområder i den østjyske havregion
2. Muslingeproduktion bør ændres fra skrab af havbunden til bæredygtigt opdræt af skaldyr på liner, forudsat at vandområdet tilstand ikke påvirkes negativt af anlægget
3. Områder udlagt til fiskeopdræt i åbne net bør ikke øges
4. Reduktion i arealudpegning til råstofindvinding (sandsugning) ønske
5. Sikring af naturtilstand ved udbygning af vedvarende energi på havet

Som bilag til sagen vedlægges høringssvar til Havplanen, hvor ovenstående punkter uddybes nærmere, samt det tidligere godkendte og nu indsendte høringssvar til Havstrategiens indsatsprogram.

På grund af tidsfristen med udgangen af februar 2024 er det Teknik- og Miljøudvalget, der på vegne af Samsø Kommune skal forholde sig til en tilslutning til høringssvaret.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Tidligere beslutninger

12.12.2023, KB-sag nr. 446: Høringssvar til Havstrategiens indsatsprogram - TU-ØU-KB

20.09.2022, KB-sag nr. 204: Tværkommunalt samarbejde om havmiljøet i den østjyske del af Kattegat - TU-ØU-KB.

24.08.2021, KB-sag nr. 784: Godkendelse af fælles høringssvar til den kommende Havplan - TU-ØU-KB

03.03.2020, KB-sag nr. 479: Orientering om Havplan for Kattegat - TU-ØU-KB.

Dialog og høringer

Havsamarbejdet er tværkommunalt og har en politisk styregruppe, bestående af borgmestrene fra de 7 kommuner, og en faglig styregruppe bestående af miljøchefer. Der er ansat en fælles Havmiljøkoordinator, der fungerer som bindeled

mellem den politiske og faglige styregruppe samt understøtter det arbejde, som frivillige og andre interessenter udfører for at forbedre det kystnære havmiljø.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget beslutter, at Samsø Kommune tilslutter sig høringssvaret som vedlagt (Løsningsmulighed 1).

Bilag

Bilag - Høringssvar til Danmarks Havplan

Bilag - Havsamarbejdets Høringssvar til Danmarks Havstrategi

Punkt 390: Genfremstilling - udstykning på Vinkelvej, Ballen - TU

S2023-4084

Problemstilling

Forvaltningen genfremstiller sag om udstykning af ejendommen Vinkelvej 8, Ballen, på baggrund af høringsvar fra nabo.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Tilladelse til udstykning til to grunde på hhv. 552 og 355 kvm. med henvisning til den tidligere principbeslutning og helhedsvurdering.
2. Afslag med henvisning til nabohensyn / bekymringer og at grundstørrelsen ikke udgør de sædvanlige 700 kvm.
3. Sagen returneres til forvaltningen til yderligere behandling.

Chefen for Teknik Forvaltning indstiller til politisk drøftelse og beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har jf. delegationsplanen kompetence til at meddele tilladelser / afslag til udstykninger efter planlovens § 35. Da beslutningen har principiel karakter og vil sætte retning for lignende ansøgninger (præcedens), er sagen efter ønske fremstillet til politisk drøftelse og beslutning.

Sagen har også tidligere været fremstillet politisk med anmodning om principiel stillingtagen til muligheden for udstykning af to grunde på hver 439 kvm. Teknik- og Miljøudvalget principgodkendte på det tidspunkt udstykningen, og besluttede samtidig, at sagen skulle genfremstilles, hvis der kom væsentlige nabo indsigelser i forbindelse med en konkret ansøgning.

Grundejer har efterfølgende, via en landinspektør, fremsendt en ansøgning om udstykning af Vinkelvej 8, Ballen, matr.nr. 20ce Brundby By, Tranebjerg. Der ansøges om udstykning af ejendommen til to grunde med eksisterende beboelse på 552 kvm, og ombygning af eksisterende garage på 68 kvm til beboelse på den nye grund på 355 kvm.

Ansøgningens betydning for bebyggelsesprocenten

Vinkelvej 8 er 878 kvm. Boligen mod vest har et boligareal på 101 kvm. samt et drivhus på 10 kvm. En udstykning af en mindre grund på 552 kvm, giver en bebyggelsesprocent på 20,1 %. Dette stemmer overens med byggeretten, hvor bebyggelsesprocenten på et fritliggende hus maks. må være 30 % af grundens areal. På en ny grund mod øst på 355 kvm vil en bebyggelsesprocent på 30 % give mulighed for at bygge 106,5 kvm bebyggelse, hvilket er mere end den eksisterende bebyggelse på 68 kvm.

Bemærkninger fra nabo

Ansøgningen har været sendt i naboorientering, hvor der er kommet ét høringsvar, der kan opdeles i følgende emner:

Plangrundlaget: Det beskrives i høringsvaret at plangrundlaget ikke er til stede for en udstykning.

Forvaltningens bemærkning: Der er tidligere redegjort for, at området ikke er omfattet af en lokalplan med bebyggelsesregulerende bestemmelser. I kommuneplanen er området udlagt til blandet bolig og erhverv, men der er ingen særlige bestemmelser om grundstørrelser (Kommuneplanramme nr. 2). Da området ikke er lokalplanlagt, kræves der landzonetilladelse til en eventuel udstykning.

Anvendelse og byggeret: Høringsvaret kommenterer på at den registrerede erhvervsbygning på ejendommen er i brug som garage og opbevaring, og grundet byggetekniske emner (rumhøjde, brand, isolering), menes der ikke at bebyggelsen kan omdannes til beboelse.

Forvaltningens bemærkning: Forvaltningen har tidligere gjort opmærksom på, at det er tvivlsomt om produktionsbygningen (vurderes til udhus) på 68 kvm, kan ombygges til bolig, bl.a. fordi den kan ligge for tæt på naboskel. Det vil kræve en landinspektøraftsætning og særskilt afgørelse i forbindelse med en eventuel senere byggesag på den nye grund.

Området og helhedsvurdering: Planmæssigt menes der i høringsvaret, at det ikke er korrekt at udstykke to mindre grunde uanset at der i området er flere grunde under 700 kvm, da husene fra starten af er opført og tilpasset mindre grunde.

Forvaltningens bemærkning: Der henvises til at bebyggelsesprocenten på 30% for området regulerer hvor meget og hvor tæt der må bygges. Bebyggelsesprocenten bevirker, at der skal arbejdes med at tilpasse nye bygninger til mindre grunde. Da området ikke har en lokalplan, som fastlægger mindstegrundstørrelser, og de evt. kommende grunde ikke overholder byggeretten på min. 700 kvm., kan forvaltningen fastlægge grundstørrelsen ud fra en helhedsvurdering.

Den helhedsvurdering blev fremlagt ved forrige fremstilling af sagen. Her har forvaltningen bl.a. set på, hvad der er sædvanligt for området, og hvad der tilstræbes i området. Det tilstræbte i området svarer til kommuneplanens ramme. Forvaltningen har i den konkrete sag også set på grundstørrelsen på de eksisterende ejendomme omkring Vinkelvej 8, hvilket giver en gennemsnitlig grundstørrelse i nærområdet på 596 kvm. Der er 2 grunde umiddelbart øst for Vinkelvej 8, der er mindre end de ansøgte grunde.

Bemærkninger fra ansøger

I bemærkninger til høringssvaret fra ansøger beskrives det at der arbejdes på et projekt, der ved ombygningen (primært indvendigt), vil overholde krav til rumhøjde, isolering, brand. Der vil dog ansøges om dispensation til indretning bolig i en mindre del ca. 1 m² indenfor en afstand på er 2,5m meter til skel, dvs. hushjørnet mod nordøst. Ansøger understreger at det er ønsket at bevare den nuværende bygning og omdanne denne til beboelse, således at familie kan benytte ejendommen fremadrettet. Den nuværende plan for garagen er at den skal renoveres i respekt for områdets karakteristika, således at bygningen efter renovering vil passe godt ind i området.

Forvaltningens samlede vurdering:

Forvaltningen gør opmærksom på at der er forskel på grundstørrelserne fra principgodkendelsen og til den konkrete ansøgning fra grundejeren.

Forvaltningen vurderer dog fortsat at det ud fra en helhedsvurdering er muligt at tillade en udstykning med henvisning til, at mindre grunde på 552 m² og 355 m² ikke vurderes at være usædvanlige i det specifikke nærområde.

Forvaltningen vurderer dog samtidig, at det også er muligt at meddele afslag begrundet i nabo hensyn / bekymringer og med henvisning til den gennemsnitlige grundstørrelse, at det ikke kan siges at være sædvanligt med så små grunde i området, og i øvrigt at grundstørrelsen ligger noget under den normale byggeret på 700 kvm.

Generelt har forvaltningen også fortsat vurderet, at der på begge grunde kan:

- Sikres friarealer til ophold mv.
- Sikres adgangsforhold via Vinkelvej langs grundenes nordside.
- Etableres parkering til 2 biler.

Som bilag til sagen vedlægges:

- Ansøgningen (Udstykningskort, skematisk redegørelse)
- Høringssvar fra nabo, Aavej 20
- Bemærkninger fra ansøger til høringssvaret
- Foreløbige tegninger for omdannelse af udhuset.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ikke budgetmæssige konsekvenser.

Tidligere beslutninger

06.09.2023, TU-sag nr. 291: Principforespørgsel om udstykning på Vinkelvej, Ballen - TU

Dialog og høringer

Grundejeren har tidligere været inviteret til foretræde for Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med sagens behandling. Grundejeren har siden, og via en landinspektør, fremsendt en konkret ansøgning om udstykning af Vinkelvej 8, som har været i naboorientering fra. 9. januar til d. 23. januar 2024. Der er kommet ét høringssvar som er vedlagt som bilag.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Der blev begæret afstemning:

For løsningsmulighed 1: Tilladelse til udstykning til to grunde på hhv. 552 og 355 kvm. med henvisning til den tidligere principbeslutning og helhedsvurdering stemte: Karina Knobelauch, Kjeld Bønkel, Per Urban Olsen og Michael Kristensen

For løsningsmulighed 2: Afslag med henvisning til nabohensyn / bekymringer og at grundstørrelsen ikke udgør de sædvanlige 700 kvm stemte: Søren Wiese

Flertallet beslutter, at der gives tilladelse til udstykning til to grunde på hhv. 552 og 355 kvm. med henvisning til den tidligere principbeslutning og helhedsvurdering.

Med baggrund i at der i området er flere små grunde i forvejen.

Bilag

Bilag - Ændringskort for udstykning

Bilag - Skematisk redegørelse

Bilag - Høringssvar fra Aavej 20

Bilag - Bemærkninger til Høringssvar

Bilag - Foreløbig tegninger

Punkt 391: Ballen Lystbådehavn - lejeaftale - areal til elcykler og ladestandere - TU

S2024-296

Problemstilling

Der skal tages beslutning om åremålsleje af areal til elcykler på Ballen Lystbådehavn.

Løsningsmuligheder og indstilling

1. Der kan indgås en 5-årig sæsonlejeaftale omkring elcykler på Ballen Lystbådehavn.
2. Der kan ikke indgås en 5-årig sæsonlejeaftale omkring elcykler på Ballen Lystbådehavn.
3. Der kan indgås en sæsonlejeaftale omkring elcykler som aftalt på udvalgsrådet.
4. Sagen sendes retur til forvaltningen.

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan indgås en 5-årig sæsonlejeaftale omkring elcykler på Ballen Lystbådehavn (Løsningsmulighed 1).

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning / Kommunale Havne er blevet kontaktet af et privat Samsøfirma Ø-Hjul, som gerne vil sæsonleje et areal på Ballen Lystbådehavn til udleje af elcykler.

Der er et ønske om at få etableret nogle overfladiske elementer i forbindelse med udleje af elcykler. Der vedlægges bilag med grafisk materiale, som visualiserer hvordan det kan komme til at se ud.

Her er selve ansøgningsteksten:

Ansøgning

(Ø-Hjul.dk, c/o Highfield Enterprises) ansøger om at få etableret strømudtag til ladere, der kan servicere 26 elcykler på indersiden af den sydvendte mole (fra bom og mod øst, til molehegnet stopper) på Ballen Lystbådehavn, lige overfor vinterbadernes saunavindue. Vi er meget interesseret i at indgå en lokal lejeaftale (fx 5 år, i sæsonperioden fra påske til 30. september), såvel en bred lejeaftale med de andre havne på Samsø om etablering af ladeløsning og standpladser til vores elcykeludlejning. Derudover vil vi gerne have en dialog om, hvordan vi bedst muligt får afmærket området så brugerne får de bedste betingelser for at kunne selvbetjene elcyklerne via vores app- og web-løsning.

Vi er helt sikre på, at en ladeløsning vil skabe større værdi for brugere, havnene og os (servicepartner) de næste mange år frem.

Forvaltningens bemærkninger:

Ved denne her aftale vil de kommunale havne også tage hensyn til æstetikken og sørge for havnen ikke bliver begrænset i forhold til fremtidsplanerne i forhold til kommende sydvendte badebro. Der har i flere år været et godt uformelt samarbejde med firmaer, der lejer cykler ud på de kommunale havne uden skriftlige aftaler. Formaliseringen her sker i forhold til få klarlagt aftale om el-installationer, æstetik og skiltning i samme stil, som der er blevet lavet med el-bilsudlejning. Forvaltningen ser det derfor som en fordel at få det formaliseret via faste aftaler. Forvaltningen anbefaler derfor at imødekomme denne ansøgning og Kommunale Havne vil fremad arbejde på, at få fastlagt aftaler for alle havne i forhold til lejeaftaler for elbiler og -cykler. Dette arbejde indebærer en skitsering af placering på de enkelte havne. Når dette arbejde foreligger vil udvalget blive inddraget i forhold nuværende afklaring og fremtidige udlejningsmuligheder.

Økonomi og personale

Ved valg af løsningsmulighed 1 eller 3 vil Kommunale Havne udarbejde en lejeaftale til indgåelse med lejer.

Tidligere beslutninger

Ingen tidligere beslutninger.

Dialog og høringer

Der har været dialog imellem ansøger og Kommunale Havne, som i forvejen har et uformelt samarbejde omkring elcykler på havnene.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Udvalget beslutter, at sagen sendes retur til forvaltningen (Løsningsmulighed 4).

Da udleje af et kommunalt areal skal i udbud.

Bilag

Ø-hjul Skitseplan ladestationer Ballen

Punkt 392: Orientering om overdragelse af private fællesveje - TU

S2024-295

Problemstilling

Forvaltningen giver en status på sager, hvor der afventes en overdragelse af en privat fællesvej til en grundejerforening.

Løsningsmuligheder og indstilling

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Foranlediget af sagen vedr. vejadgange og klassifikation for "Bakken" i Tranebjerg, giver forvaltningen en status over tilsvarende sager, hvor en privat fællesvej afventer at blive overdraget til en grundejerforening.

Situationen kan opstå i forbindelse med at kommunen selv udstykker nye boligområder, og ikke optager vejene indenfor området som offentlige veje. I de fleste nyere udstykninger er vejene således ikke blevet optaget som offentlige veje, men bibeholdt som private fællesveje. Ved kommunale udstykninger ligger ansvaret for etablering af de nye veje samt vedligeholdelse, snerydning mv. midlertidigt hos kommunen som bygherre / ejer, og ikke fordi at vejen er optaget som en offentlig vej.

Vejene og det medfølgende ansvar for vedligeholdelse mv. skal efterfølgende overdrages til grundejerne, typisk når en tilstrækkelig del af grundene er solgt og en eventuel grundejerforening er blevet dannet. Det bør fremgå af en lokalplan for det aktuelle område, hvornår en privat fællesvej skal overdrages til grundejerne, og om der stilles krav om en grundejerforening.

Forvaltningen har undersøgt emnet nærmere, og har på den baggrund kendskab til 2 private fællesveje veje fra en kommunal udstykning, hvor der afventes en overdragelse til grundejerne:

"Bakken": Vejen er ejet af Samsø Kommune, men er ikke udskilt som offentlig vej med vejlitra (7000 nummer). På landinspektørrids i forbindelse med udstykningen er vejen angivet som en privat fællesvej. Kommunalbestyrelsen besluttede 25.04.2023, at "Bakken" skulle overdrages til grundejerne og bibeholde status som privat fællesvej. Vejen afventer at blive overdraget til grundejerforeningen for Bakken og skal forinden bringes i god vedligeholdelsesstand.

"Toften": Ifølge lokalplan nr. 63 skal alle veje udlægges som private fællesveje og der skal dannes en grundejerforening når 75% af grundene er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Vejen har således status som privat fællesvej og skal på sigt overdrages grundejerforeningen i god vedligeholdelsesstand. Det kan i den forbindelse oplyses, at 12 ud af 28 grunde på Toften er solgt (42,9 %).

Situationen kan også opstå, selvom det ikke er en kommunal udstykning, hvis kommunen på anden vis bliver ejer af en privat fællesvej. Forvaltningen har i den forbindelse kendskab til en enkelt vej mere, der afventer overdragelse til grundejerne:

"Drachmansvej": Vejmatiklen er ikke udskilt som offentlig vej og har status som privat fællesvej. Vejen er imidlertid ejet af Samsø Kommune, da den udgør en del af matr. nr. 20ed, Brundby By, Tranebjerg (Strandvejen 78, Ballen) som kommunen tidligere har erhvervet. Vejen bør således overdrages til grundejerne i god vedligeholdelsesstand, tilsvarende "Bakken" og "Toften".

Forvaltningen har ikke kendskab til andre private fællesveje der afventer overdragelse, og vurderer på den baggrund at øvrige veje på Samsø er ajourført i forhold til klassifikation og ejerforhold.

Forvaltningen har i forbindelse med undersøgelsen også fundet eksempler på veje, der er optaget som offentlige, men ikke udskilt i matiklen med vejlitra (7000 nummer). Dette er imidlertid en anden udfordring af mere teknisk karakter, og der er i de tilfælde ikke tvivl om at vedligeholdelsesforpligtelsen ligger hos kommunen. I følge § 61 i lov om offentlige veje er kommunen forpligtet til, via en landinspektør, at foretage en matrikulær udskillelse af de offentlige veje. En del offentlige veje er udskilt på Samsø, men der er også en del der fortsat mangler, da det er en ressourcetung proces.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Tidligere beslutninger

25.04.2023, KB-sag nr. 330: Vejadgange og status for "Bakken" i Tranebjerg - TU-ØU-KB

Dialog og høringer

Der har ikke været inddragelse af andre i sagens forberedelse.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 393: Orientering om tærskke- og sprøjtehus på Samsø - TU

S2022-3201

Problemstilling

Forvaltningen giver en kort orientering om tærskke- og sprøjtehus på Samsø med særlig fokus på bevaringsværdi.

Løsningsmuligheder og indstilling

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har tidligere drøftet emnet og bedt forvaltningen undersøge det bevaringsværdige i disse bygninger og tilsvarende sprøjtehus. Ligeledes at undersøge muligheden for at bruge Landsbypuljemidler til en bevarelse af tærskkehus og sprøjtehus samt fællesjord på Samsø.

Da udbredelsen af tærskkeværkerne tog fart i starten af 1900-tallet, var et tærskkeværk en stor investering for de mange små landbrug. Inspireret af andelstidens store succeser på andre fronter gik man mange steder sammen om at investere i fællesjede tærskkeværker. I nogle tilfælde stod tærskkeværket i en af landmændenes driftsbygninger, men ofte blev der opført et eget skur til opbevaring af tærskkeværket i den, for tærskkeværkets uproduktive del af året. Disse tærskeskure eller tærskkehus blev som regel opført langs med en vej, på en af andelshavernes matrikler, hvorfor de i dag er privatejede.

Tærskkehusene blev opført som både murede huse og brædde- eller blikskure.

Da mejetærskkerne begyndte at vinde frem i 1960'erne, blev mange af tærskkehusene overflødige. De var sjældent tilstrækkeligt store til at rumme mejetærskkerne og de lå ofte lidt afsides.

Lokalhistorisk arkiv har i 1991 registreret og i nogen grad dokumenteret blandt andet tærskkehus på Samsø. Der er dengang registreret 19 tærskkehus. En del af disse er i dag revet ned og nogle har gennemgået en renovering/modernisering. Da registreringen i 1991 ikke placerer tærskkehusene på adresse eller matrikel, er kun ca. halvdelen genfundet gennem kartografisk undersøgelse. En mere dybdegående undersøgelse vil sandsynligvis resultere i flere fund, men være meget tidskrævende.

Samsø Museum ser positivt på et samarbejde om en nærmere undersøgelse af tærskkehusenes aktuelle status og historie. Tærskke- og sprøjtehusene vurderes i kraft af deres historik at være bevaringsværdige, men det er muligvis tilstrækkeligt at bevare et udvalg af husene. Museet påpeger også at et registreringsarbejde vil være ressourcekrævende, særligt hvis bygningerne skal registreres og dokumenteres enkeltvis i felten. Et sådant arbejde vil kunne ligge til grund for eventuel udvælgelse af bygninger til bevaring. Tærskke- og sprøjtehusene er ikke omfattet af en generel beskyttelse, men kan fredes individuelt.

Bygninger som tærskkehus, brandsprøjtehus samt fælles arealer kan forskønnes ved hjælp af Landsbypuljemidler. Det kræver dog de rette omstændigheder for projekterne. Først og fremmest skal bygningerne være omfattet af et geografisk defineret indsatsområde / områdeprogram. En restaurering af enkelte bygninger spredt rundt på Samsø, kan ikke kategoriseres som et områdeprogram. Dernæst skal restaureringer kunne tjene et fællesskabsdannende formål. Dette gør sig f.eks. gældende for brandsprøjtehuset i Onsbjerg, som omdannes til formidlingshus.

For de privatejede tærskkehusenes vedkommende bør restaurering for Landsbypuljemidler følges op af en fredning eller anden bevaring af bygningerne, så restaureringen ikke umiddelbart kan gøres om eller bygningen fjernes ved f.eks. ejerskifte. Dernæst vil bygningens anvendelse til det givne formål skulle sikres for fremtiden.

Brandsprøjtehusene ligger på vejmatriklen/landsbyjord, hvilket forenkler processen ved restaurering med Landsbypuljemidler.

Økonomi og personale

Løsningsmulighederne har ikke budgetmæssige konsekvenser. Eventuel yderligere undersøgelse eller opstart af fredningssager mv. kræver som udgangspunkt, at der særskilt afsættes projektmidler til formålet, f.eks. via Landsbypuljemidlerne.

Tidligere beslutninger

16.03.2022, TU-sag nr. 62: Drøftelsessag - bevarelse af tærskkehus på Samsø - TU

Dialog og høringer

Forvaltningen har været i dialog med Samsø Museum og Lokalhistorisk arkiv, der tidligere har foretaget en registrering af tærskkehus på Samsø.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Der gøres opmærksom på, at det ikke var Lokallhistorisk Arkiv der i 1991 registrerede dem, men i stedet Jens Øster Mortensen.

Punkt 394: Orientering om faciliteter for vinterbadere i Maarup Havn - TU

S2024-297

Problemstilling

Forvaltningen giver en orientering om nuværende aftale med vinterbadere i Maarup Havn og følger op på henvendelse fra Sankt Pouls mødet i Nordby.

Løsningsmuligheder og indstilling

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning/Kommunale Havne er blevet kontaktet angående ønsket om muligheden for, at vinterbadere ved Maarup Havn kan bruge sejlerstuen til omklædning.

Havnefogeden har indgået følgende aftale med vinterbaderne:

Sejlerstuen kan lige som sidste år først bruges af andre end sejlere, når sejlersæsonen er slut, som er fra uge 43 og frem til påske eller 1. april.

I må gerne klæde om før og efter det tidspunkt, men jeg ser helst, at I så gør det mere diskret på f.eks. toilettet i sejlerstuen.

I må ligeledes også godt opholde jer i rummet, men der kan på det tidspunkt også være betalende sejlere, som opholder sig der og laver mad mv.

Jeg har aktiveret den kode du fik sidste år: XXXX, som du kan bruge til at komme ind med hvis der er låst.

Jeg vil gerne vide hvilke faste ugentlige dage og tidspunktet på dagen I vil bruge sejlerstuen i vintersæsonen af hensyn til planlægning med andre brugere af sejlerstuen i løbet af vinteren?

Vinterbaderne har i indeværende sæson meddelt følgende tider:

Vi vil gerne holde fast i at være i Sejlerstuen på følgende ugedage og klokkeslæt:

Onsdage kl. 8-10 ca.

Søndage kl. 15-17 ca.

Særligt nu, hvor vi ikke har adgang til sauna, håber vi det er ok, at vi sætter varme på i Sejlerstuen?

Der har på Sankt Pouls mødet i Nordby været rejst spørgsmål omkring tidligere beløb til sauna og vinterbadere i netop Maarup. Historikken er imidlertid at midlerne i sin tid gik til medfinansiering af sejlerstuen i Maarup.

Der er gjort klar til en sauna i Maarup. Men der mangler ovn og faciliteter til omklædning. Saunarummet anvendes i dag som depot for havnens materiel til rengøring med mere. Der er endvidere kun 1 toilet i bygningen med saunaen.

Den nuværende "aftale" omhandler udelukkende brug af sejlerstuen til omklædning for vinterbaderne. Skal der laves forhold som dem, der findes for vinterbaderne i Ballen, så er der følgende overvejelser at gøre sig:

1. Saunaen i Ballen løber kun lige rundt med de 75 (å 750 kr.) almindelige brugere + 15-20 (å 375 kr.) (medlemmer fra Vinterbadeklubben SIKU)
2. Det vil kræve mere end en Saunaovn for at starte. Der skal opsættes bænke og lys, samt saunagrej.
3. Omplacering af vaskeri for sejlere. Vi vil foreslå en placering i den gamle toiletbygning i forbindelse med energirenovering.
4. Omplacering af lager - mindre ting, men der skal findes plads et andet sted, som også har en omkostning.
5. Omkostningerne for at drive det i Maarup er sammenligneligt med Ballen, det vil sige at der skal gøres rent 2 gange om ugen á 3 mandetimer.
6. Der skal vinterbekæmpes.
7. Der skal holdes gang i den gamle toiletbygning for omklædning og bad til de brugere, som ikke vil Unisex omklædning og bad.
8. Der vil formentligt også komme krav/ønsker om at de kan bade i havnen, som i Ballen. Det vil derfor kræve 2 stk. badestiger med sikkerhedsnet og lys.

De Kommunale Havne skal have dækket deres omkostninger med mindre faciliteterne skal tilbydes med et driftstab til følge.

Vinterbaderne har via Nordby Sogns Borgerforening i 2023 fremsendt ansøgning om vinterbadefaciliteter i Maarup. Det var ikke muligt at medtage det ved budgetforhandlingerne til budget 2024 - men det vil kunne gøres til budget 2025.

Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Økonomi og personale

Det vil kræve investeringer at lave tilsvarende faciliteter for vinterbadere i Maarup som dem, der findes for vinterbaderne i Ballen.

For nuværende løber det næsten rundt i Ballen - altså indtægter og driften af faciliteterne.

For Maarup vil der skulle laves en beregning, som derefter skal holdes op mod det faktisk antal brugere, såfremt det skal være brugerfinansieret.

Tidligere beslutninger

Ingen tidligere beslutninger.

Dialog og høringer

Der har været afholdt et møde med repræsentant for vinterbaderne, formand for Teknik- og Miljøudvalget og Teknisk Forvaltning.

Endvidere har der pågået en løbende dialog imellem vinterbaderne og Kommunale Havne.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Ansøgning fra norddoens vinterbadere pr. 11.6

Punkt 395: Meddelelser fra formanden - 21. februar 2024

S2021-6236

Sagsfremstilling

Meddelelser fra formanden - 21. februar 2024

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Orientering om ejerskifte af lejemål.

Punkt 396: Efterretningsliste - 21. februar 2024

S2021-6743

Problemstilling

Chefen for Teknisk Forvaltning, forelægger efterretningslisten til mødet 21. februar 2024

Løsningsmuligheder og indstilling

Chefen for Teknisk Forvaltning indstiller, at Teknik og Miljøudvalget tager efterretningslisten til efterretning

Sagsfremstilling

Chefen for Teknisk Forvaltning, forelægger efterretningslisten til mødet 21. februar 2024

Økonomi og personale

Løsningsforslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

Tidligere beslutninger

Tidligere beslutninger bliver ikke gengivet i forhold til efterretningslisten.

Dialog og høringer

Ingen bemærkninger.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Efterretningslisten taget til efterretning.

Bilag

Årsplan TU - 21. februar 2024

Efterretningsliste til møde i Teknik og Miljøudvalget 21. februar 2024

Punkt 397: Øvrige meddelelser - 21. februar 2024

S2021-6236

Sagsfremstilling

Øvrige meddelelser - 21. februar 2024

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 21-02-2024

Træer langs cykelsti.
Badebro ved Sælvig.
Renovation ved Nordby.

Punkt 398: Lukket: Øvrige meddelelser - 21. februar 2024

S2021-6236