

# REFERAT 2022-25: Teknik-, By- og Boligudvalget d. 24-08-2022

|                      |                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mødedato</b>      | Onsdag d. 24. august 2022 kl. 09:29                                                          |
| <b>Mødested</b>      | Magistratssalen, Sønderborg Rådhus                                                           |
| <b>Mødedeltagere</b> | Kirsten H. Bachmann, Tage Petersen, Kristian Beuschau, Erik Krogh, Ganeswaran Shanmugaratnam |

**Indholdsfortegnelse**

|                                                                                                  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Godkendelse af dagsorden.....                                                                    | 3 |
| Godkendelse af høring af forslag til lokalplan 3.3-1 og kommuneplantillæg nr. 19 for Sommerhusol | 4 |
| Underskriftsark.....                                                                             | 8 |

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

22/428

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- dagsordenen.

### **Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 24-08-2022**

Godkendt.

## **Punkt 2: Godkendelse af høring af forslag til lokalplan 3.3-1 og kommuneplantillæg nr. 19 for Sommerhusområde ved Fiskerløkken, Sarup, Lysabild**

21/21949

### **Sagsresumé**

En virksomhed ønsker at etablere et antal større sommerhuse i sommerhusområdet ved Fiskerløkken i Mommark. Teknik- og Miljøudvalget godkendte på mødet den 1. juni 2021, at der igangsættes en proces med henblik på en retlig lovliggørelse af sommerhusene. Forvaltningen vurderer, at retlig lovliggørelse kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Den 23. juni 2021 godkendte Teknik- og Miljøudvalget derfor igangsættelsen af lokalplan 3.3-1 Sommerhusområde ved Fiskerløkken, Sarup, Lysabild.

I forbindelse med udarbejdelsen af ny lokalplan for sommerhusområdet har forvaltningen afholdt borgermøde den 13. december 2021 og efterfølgende tre dialogmøder med interessenter i området. Mødernes formål var at få afklaret fordele og ulemper ved tre forskellige vejadgange ind til sommerhusområdet. På møderne blev det desuden drøftet, hvor mange sommerhuse, som kan bygges inden for lokalplanområdet.

Der er foretaget en miljøscreening, som viser, at forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke har været behov for at foretage en miljøvurdering.

Forudsat udvalgets godkendelse sendes lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i offentlig høring i otte uger. Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et borgerinformationsmøde i forbindelse med den offentlige høring, da der allerede er afholdt et borgermøde og tre dialogmøder.

Sagen er i tråd med Byrådets vision om at udvikle og styrke Sønderborg Kommune som turistdestination.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, sendes i offentlig høring i otte uger
- miljøscreeningen for området.

### **Supplerende indstilling til Teknik-, By- og Boligudvalget den 24. august 2022**

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- vejføringsforslag B1
- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, revideres
- igangsættelse af ny miljøscreening for området.

eller

- vejføringsforslag B2
- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, sendes i offentlig høring i otte uger
- miljøscreeningen for området.

eller

- vejføringsforslag B2b
- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, revideres
- igangsættelse af ny miljøscreening for området.

eller

- vejføringsforslag C
- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, revideres
- igangsættelse af ny miljøscreening for området.

eller

- vejføringsforslag C1
- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, revideres
- igangsættelse af ny miljøscreening for området.

## Sagsfremstilling

En virksomhed ønsker at opføre 23 større sommerhuse ved Fiskerløkken i Mommark. Området er omfattet af lokalplan LY 27 For et sommerhusområde ved Mommark, vedtaget i 2007. Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 55 sommerhusgrunde i området. Siden lokalplanen blev vedtaget, har området ligget uberørt.

I 2019 ansøgte en virksomhed om muligheden for at opføre færre men større sommerhuse i området. Forvaltningen vurderede, at virksomhedens ønske om at opføre sommerhuse krævede dispensation fra lokalplanen til forøgelse af bebyggelsesprocenten, terrænregulering og overkørsler til de enkelte matrikler. Forvaltningen vurderede desuden, at projektet i sin helhed kunne rummes inden for selve lokalplanen og at det ikke var i strid med lokalplanens principper. Derfor dispenserede forvaltningen ikke for ændringerne i udstykningsplanen.

I klageperioden har Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose i det tilstødende sommerhusområde indgivet klage til Planklagenævnet. Grundejerforeningen har blandt andet påklaget, at Sønderborg Kommune ikke har sendt sagen i høring eller sagsbehandlet det forhold, at ansøgers projekt afviger fra gældende lokalplan LY 27. Den 19. maj 2021 ophævede Planklagenævnet Sønderborg Kommunes afgørelse om, at udstykningsplanen er i overensstemmelse med lokalplan nr. LY 27. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder. Planklagenævnet ophævede derfor også kommunens afgørelse om dispensation, som dermed blev uaktuel. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede derfor på deres møde den 1. juni 2021, at der skal igangsættes en proces med henblik på retlig lovliggørelse af sommerhusene. Forvaltningen vurderede, at en retlig lovliggørelse kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Derfor godkendte Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 23. juni 2021 at igangsætte arbejdet med at udarbejde et lokalplanforslag.

Området ligger i landzone og sommerhusområde og forbliver i landzone og sommerhusområde efter lokalplanudarbejdelsen.

I forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan for sommerhusområdet, har forvaltningen afholdt borgermøde den 13. december 2021 og efterfølgende tre dialogmøder med henholdsvis virksomheden, de tilstødende grundejerforeninger samt lokale og landsbylaug fra både Sarup og Mommark. Møderne formål var at få afklaret fordele og ulemper ved tre forskellige vejadgange ind til sommerhusområdet. På møderne blev det desuden drøftet, hvor mange sommerhuse, som kan bygges inden for lokalplanområdet. Efterfølgende er de forskellige vejadgange og antal sommerhuse drøftet på Teknik-, By- og Boligudvalgs mødet den 5. april 2022.

Forudsat udvalgets godkendelse sendes lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i offentlig høring i otte uger. Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et borgerinformationsmøde i forbindelse med den offentlige høring, da der allerede er afholdt et borgermøde og tre dialogmøder.

Det estimeres at etablering af den nye vejføring vil koste ca. 4,5 millioner kroner. Forudsat Byrådets godkendelse af lokalplanforslaget tilføjes omkostningerne forbundet med etablering af ny vej til anlægsprioriteringslisten. Det bemærkes, at der ikke vurderes at være lovhjemmel til ekspropriation, hvorfor arealerhvervelse skal ske via frivillige aftaler. Såfremt frivillige aftaler ikke er muligt, fastholdes de eksisterende vejforhold, hvor lokalplanområdet vejbetjenes fra Fiskervej.

Trafikale forhold

Påvirkning af trafikale forhold vurderes i forbindelse med miljøscreeningen.

## **Supplerende sagsfremstilling til Teknik-, By- og Boligudvalget den 9. august 2022**

Teknik-, By- og Boligudvalget besluttede den 31. maj 2022 at udsætte sagen med henblik på yderligere belysning.

Forvaltningen har undersøgt mulighederne for at lade vejføringen fortsætte langs med sommerhusområdets afgrænsning mod vest i stedet for at slå et sving vest om den §3-beskyttede sø. Forvaltningen vurderer, at dette sandsynligvis kan lade sig gøre. Vejføringsforslaget vil overskride den nuværende afgrænsning for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget. Valg af denne vejføring vil derfor medføre, at begge planforslags afgrænsning skal udvides, samt at lokalplanens øvrige bilag konsekvensrettes. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg redigeres med præcisering af denne vejføring, før de udsendes i offentlig høring. Se vedlagte reviderede udgave af lokalplanforslagets kortbilag 2.

## **Supplerende sagsfremstilling til Teknik-, By- og Boligudvalget den 24. august 2022**

Teknik-, By- og Boligudvalget besluttede den 9. august 2022 at tage sagen af dagsordenen. Forvaltningen fremlægger fem alternative løsninger på vejadgangen:

Løsning B1 – Vejen placeres nord for markhegnet og kobler Sarupvej til sommerhusområdet ved Fiskervej og leder videre til eksisterende adgang mellem sommerhusområderne.

Løsning B2 – Vejen placeres syd for markhegnet og kobler Sarupvej til den sydlige del af Fiskerløkken. Vejen placeres vest for eksisterende sø.

Løsning B2b – Vejen placeres syd for markhegnet og kobler Sarupvej til den sydlige del af Fiskerløkken. Vejen placeres øst for eksisterende sø og løber langs Fiskerløkkes vestlige matrikler.

Løsning C – Vejen placeres i tilknytning til det gamle banetracé og kobler Sarupvej til den sydlige del af Fiskerløkken.

Løsning C1 – Alternativt vejforslag til løsning C, hvor vejen forskydes fra banetracéet.

Alle løsninger undtagen B2 vil medføre revision af lokalplanforslag og kommuneplantillæg samt fornyet miljøscreening. Vedlagte notat skitserer løsningerne samt deres respektive anlægsoverslag.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 31-05-2022**

Udsættes med henblik på yderligere belysning.

## **Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 09-08-2022**

Punktet er taget af dagsordenen.

## **Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 24-08-2022**

Et flertal i udvalget godkender følgende:

- vejføringsforslag B2
- at forslag til lokalplan 3.3-1, inklusive kommuneplantillæg nr. 19, sendes i offentlig høring i otte uger
- miljøscreeningen for området.

For stemte: Kirsten H. Bachmann (S), Tage Petersen (V) og Erik Krogh (V).

Imod stemte: Kristian Beuschau (A) og Ganeswaran Shanmugaratnam (A).

Mindretallet ønsker vejføringsforslag C1.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 3.3-1 og Kommuneplantillæg nr. 19

Miljøscreening 3.3-1

Kortbilag 2 med alternativ vejføring og ændring af afgrænsning

Vejføringsforslag

## **Punkt 3: Underskriftsark**

22/432

### **Sagsresumé**

Brug knappen GODKENDT i venstre side for at godkende/underskrive.