

Til

Samsø kommune, Teknisk og Miljø udvalget
og andre med interesse for udviklingen i Ballen

Høringsvar vedr. Lokalplan nr. 97 – Ballen Havn

Vi er mindst **36** ejendomme i Ballen, som hermed gerne vil give deres mening til kende vedr. det udsendte forslag til Lokalplan nr. 97 – Ballen Havn.

Her kan nævnes:

Drachmannsvej 1, Drachmannsvej 2, Drachmannsvej 9, Drachmannsvej 12
Drachmannsvej 14, Drachmannsvej 15D, Drachmannsvej 16, Drachmannsvej 17
Drachmannsvej 24
Nylandsvej 2, Nylandsvej 5, Nylandsvej 6, Nylandsvej 14, Nylandsvej 15
Nylandsvej 16A, Nylandsvej 18A, Nylandsvej 19, Nylandsvej 20, Nylandsvej 21A
Nylandsvej 23, Nylandsvej 24, Nylandsvej 26, Nylandsvej 28, Nylandsvej 31
Nylandsvej 36, Nylandsvej 38, Nylandsvej 46
Strandvejen 60, Strandvejen 75/1, Strandvejen 75/2, Strandvejen 68
Ørbyvej 1
Åvej 10A, Åvej 13, Åvej 15, Åvej 17

Listen over samtlige **medunderskrivere** (samt dette dokument m.m.) kan ses her:

<https://rehne.dk/samsoe/lokalplan97>

På vegne af alle ejendommene:



Søren Rehné, Nylandsvej 14, 8305 Samsø
Email: soren@rehne.dk, Tlf.: +45 4028 7771

Indholdsfortegnelse

<u>FORKORTELSER BRUGT I DETTE HØRINGSSVAR</u>	<u>2</u>
<u>INDSIGELSE MOD LOKALPLANEN.....</u>	<u>3</u>
<u>PARKERINGSFORHOLD – MANGLENDE P-PLADSER</u>	<u>4</u>
<u>VEDR. DELOMRÅDE 1 OG 3</u>	<u>6</u>
ØNSKE OM STABILT OG TROVÆRDIGT SAMARBEJDE MELLEMM KOMMUNEN OG BORGERNE	6
HVORI LIGGER ÆNDRINGERNE?	6
<u>VEDR. DELOMRÅDE 2.....</u>	<u>7</u>
BEBYGGELSESGRADEN AF DELOMRÅDE 2	7
INDSIGELSE MOD ALLE BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE 2!	7
SKAL HANDICAPPEDES BEHOV TILSIDESÆTTES/IGNORERES	8
RISIKO FOR AT MISTE TURISTER I HAVNEN	9
ANLÆGGELSE AF FORTOV I OMRÅDE 2 – TYVERI ELLER EKSPROPRIATION?.....	9
BRUD PÅ ”KYSTBESKYTTELSLOVEN”?	10
SIGNALFORVIRRING OM STØRRELSEN PÅ NY HAVNEUDVIDELSE	10
KONKLUSION VEDR. DELOMRÅDE 2	11
<u>KONKLUSION</u>	<u>12</u>

Forkortelser brugt i dette høringssvar

- KB:** Bruges som forkortelse for ”Kommunalbestyrelsen”
- TM udvalget:** Bruges som forkortelse for ”Teknik og Miljø udvalget”
- Medunderskriverne:** Bruges om borgerne, som er medejere/brugere/repræsentanter for de ejendommene, som igennem dette fælles høringssvar ønsker at ytre deres mening vedr. Lokalplan 97 – Ballen Havn

Indsigelse mod lokalplanen

Medunderskriverne på dette hørings svar vil gerne på det kraftigste tage afstand fra den fremlagte lokalplan.

Der er naturligvis rigtig mange gode intentioner om eksempelvis brug af Sydmolen. Men overordnet set mener **medunderskriverne**, at forslaget stillet af **KB** og **TM udvalget** bærer præg af ikke at være ordentligt gennemarbejdet, og at man nok fortsat mangler en del. Dette gælder specielt i forhold til delområde 2 og parkeringsforholdene i Ballen. Ellers er det meget svært for borgerne at give opbakning til lokalplanen.

Hvorvidt "de manglende beskrivelser/beslutninger" er bevidst med en holdning fra **KB** og **TM udvalget** om, at "går den – så går den" eller, om man bare vil prøve at få en meget bred og uigennemskuelig lokalplan gennemført, så man senere – uden borger inddragelse – kan få lavet udvidelse af lystbådehavnen ... ja det kan vi jo ikke vide, men vi finder, at fremgangsmåden mangler transparens og ikke er fremmende for et godt demokrati og medborgerskab.

Den fremlagte lokalplan giver anledning til rigtig mange spekulationer. Ved at lave en mere grundig lokalplan, så kunne **KB** og **TM udvalget** "hjælpe alle" – herunder især sig selv – ved at fjerne muligheden for spekulationer og misforståelser. Mere klarhed og præcision ville også kunne give meget bedre og mere konstruktive hørings svar fra alle borgere.

Medunderskriverne er ikke imod forandring – blot det gøres med sund fornuft og god omtanke!

Medunderskriverne håber, at uddybningerne af holdningen nedenfor kan synliggøre overfor **KB** og **TM udvalget**, at der skal "laves en del justeringer", hvis borgerne i området skal bakke op om lokalplanen.

Lad os alle i stedet fremme samarbejdet mod en bedre løsning for Ballen – og Samsø.

Parkeringsforhold – manglende p-pladser

Det kommer som en meget stor overraskelse for **medunderskriverne**, at der overhovedet ikke er taget noget som helst initiativ i lokalplanen til at finde en løsning på de manglende parkeringsforhold.

Der er ikke angivet anlæggelse af en eneste ny parkeringsplads.

En af de store problemstillinger med lokalplanen er fortolkningen af, hvor Sydmolen starter og stopper.

På side 6 skrives der ”De eksisterende parkeringsarealer langs Havnevej, Strandvejen, Fiskemolen og på vinterliggepladsen bevares og tidsbegrænses, mens trafik og parkering på Sydmolen lukkes af.”

Men samtidig nævner man i §4.4.

”På Sydmolen udlægges areal til kajgade med vendeplads som vist på bilag 3.”

Hvis man vil ”lukke af” for trafik – hvad skal man så bruge en vendeplads til?

På side 25 vises eksisterende parkeringspladser på Kajgade.



Hvis inkonsistensen i lokalplanen medfører at disse parkeringspladser nedlægges – så vil **medunderskriverne** gerne tage kraftigt afstand fra dette.

Overordnet set har der igennem de sidste mindst 3 år været meget dialog med både **KB** og **TM udvalget**. Og man har forsøgt at fælde vildtbeplantning på et fællesområde ved Drachmannsvej for at anlægge nye parkeringspladser. Den sag har vist nok førte til brug af

mange advokattimer, og den sag er vist ikke afsluttet endnu. En håndtering fra **KB** og **TM udvalgets** side, som bestemt ikke gavner samarbejdet med borgerne.

Derudover har en borger med grund ned mod vandet følt sig nødtvunget til at udlægge store sten på sin ejendom, da kommunen ikke ville finde en løsning i samarbejde med ejeren af matriklen.

Uanset hvad der er korrekt eller blot løse rygter i disse sager, så er det noget, som rigtig mange borgere i Ballen og nærområdet har diskuteret kraftigt.

Det undrer derfor, at **KB** og **TM udvalget** har valgt totalt at undlade at "vise en retning", når det kommer til parkeringspladser.

Man har i stedet "stukket hovedet i busken" og blot noteret sig:
"Mulighed for langtidsparkering skal findes uden for bymidten."

Man ønsker altså på den ene side at udvide aktiviteterne i Ballen omkring havneområdet med mulighed for opførelser af boliger på op til 4.000 m² ... men man ønsker ikke at løse parkeringspladsproblemerne som disse udvidede private/erhvervsmæssige aktiviteter giver anledning til.

Vi oplever derfor, at **KB** og **TM udvalget** fuldstændig negligerer borgerne i Ballen ved helt at undlade at anvise en løsning på det MEGET diskuterede og MEGET konfliktfyldte problem med parkeringspladser.

Uden tilføjelse af en løsning på opførelsen af parkeringspladser er det **medunderskrivernes** anbefaling, at ingen bør støtte denne lokalplan.

Vedr. Delområde 1 og 3

Ønske om stabilt og troværdigt samarbejde mellem kommunen og borgerne

Generelt vil **medunderskriverne** gerne komme med en opfordring til, at **KB** og **TM udvalget** udviser særlig agtpågivenhed overfor ikke at føre en "slinger kurs", når det kommer til iværksættelse og godkendelse af nye tiltag (lokalplaner m.m.). Borger og virksomheder, som ønsker at investere, har brug for, at man "holder ord" – at der føres en ensartet stabil linje. Man kan ikke det ene øjeblik give en tilladelse, for derefter at fjerne denne ved at lave om via lokalplaner. "Slinger kurs" fjerner alle investorers lyst til at ville investere i Samsø. Hvad enten det drejer sig om privat bebyggelse, erhvervsejendomme – eller investeringer i udlejningsejendomme.

Det vil risikere at give Samsø kommune et dårligt ry omkring demokrati og offentlig styring, som gør, at såvel fuldtids-, som fritidssamsinge måske vil søge andre og mere sikre kommuner at bosætte sig. Der er mange andre områder, som i disse år oplever positive tilstrømninger som eksempelvis Djursland.

Og det ville også kunne resultere i, at erhvervslivet mister lysten til at forsøge at lave investeringer i bl.a. udlejningsboliger. Noget som Samsø virkelig mangler.

Hvori ligger ændringerne?

Mange af formuleringerne under bestemmelser er ret entydige.

De pæne ord omkring formål m.m. er naturligvis noget, som skaber sympati for planen. Men hvad bliver konsekvenserne af den samlede lokalplan for disse områder?

Begge delområder 1 og 3 omfatter en række matrikler (som også nævnt under §2.2)

Det er meget svært at gennemskue, hvad denne nye lokalplan medfører af ændringer for matrikelejerne i forhold til tidligere lokalplaner og eventuelle - for **medunderskriverne** - ukendte dispensationer. Især fordi der bruges formuleringer, som eksempelvis §1.1 under "afspejler oprindelige funktioner", der er meget "op til fortolkning".

Medunderskriverne vil overlade det til matrikelejerne for disse 2 områder til selv at lave indsigelse / høringssvar, hvis man finder det ønskværdigt.

Det skal dog nævnes, at mange borgere har efterspurgt, at der på Sydmolen blev anlagt flere parkeringspladser. Umiddelbart ud fra Bilag 3 ser det ikke ud til, at man har anlagt yderligere parkeringspladser, og mangel på parkeringspladser er en af de helt store ankepunkter mod lokalplanen.

Vedr. delområde 2

Medunderskriverne vil gerne på det kraftigste tage afstand fra hele inddragelsen af delområde 2 i den fremførte lokalplan.

Medunderskriverne føler, at **KB** og **TM udvalget** ikke udviser rettidig omhu, når man beder borgerne om at tage stilling til noget, der er SÅ svagt formuleret.

Nedenfor fremføres en række eksempler på, hvorledes en dårlig beskrevet lokalplan kan fortolkes.

Bebyggelsesgraden af delområde 2

Delområde 2 er meget stort. Løst opmålt via Google Maps er der tale om ca. 210m * 230m = 48.300. I lokalplanen fremgår det, at man vil tillade op til 10% bebyggelse. **KB** og **TM udvalget** ønsker altså mulighed for at opføre over 4.000 kvadratmeter bolig.

Den fremsatte lokalplan tillader – i hvert fald i forhold til **medunderskrivernes** fortolkning – i teorien, at store dele af delområdet fyldes med jord, og at der bygges rigtig mange kvadratmeter bolig.

Medunderskriverne ønsker IKKE at give **KB** og **TM udvalget** mulighed for at opføre 20, 30 eller ja helt op til mere end 50 boliger i delområde 2.

Indsigelse mod alle bestemmelser for delområde 2!

Mange borgere – både fastboende Samsø men også turister – vil nok mene, at det er meget charmerende, at man i delområde 1 og 3 ønsker at "fastholde den gamle stil"
Eksempelvis er §7.2 jo nok indført for at sikre dette:
"Udvendige bygningsider må kun fremtræde i farver bestående af hvide, gule eller røde pigmenter som fremgår af den klassiske pigment-farveskala."

Men **medunderskriverne** mener ikke, at ovenstående bestemmelse nødvendigvis bør gælde, hvis det drejer sig om det løst definerede delområde 2.
Skulle man eksempelvis vælge at bygge over 4.000 m² bolig ud for Nylandsvej på denne måde:

Bilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold



Ja så er byggeriet jo meget afkoblet fra den gamle del af havnen, og derfor ville det være meget forkert ikke at tillade andre farver – eksempelvis træ.
I øvrigt undrer det, at det ældst brugte materiale i havne – nemlig træværk – ikke tillades. Det er jo hverken hvid, gul eller rød. Hvorfor må en havn ikke længere ligne en havn?

Hvis man gennemser mange af bestemmelserne, så virker de som om, at de nok er målrettet mod område 1+3. Men uden at have en meget mere konkret plan for byggeri i delområde 2, ja så er **medunderskriverne** nødt til at tage afstand fra alle bestemmelserne! Bestemmelserne skal jo ses i kontekst af, hvad man prøver at skabe.

Skal handicappedes behov tilsidesættes/ignoreres

En potentiel udvidelse af havnen i delområde 2 helt hen til Nylandsvej vil højst sandsynlig medføre en fjernelse/flytning af den privat opførte badebro, som i øjeblikket er en central og vigtig mulighed for handicappede (både fastboende og turister) i at bade i området omkring Ballen.

KB og TM udvalget har hidtil ikke ønsket at deltage/bidrage til etablering/vedligeholdelse af denne mulig.

Borgerne i lokalområdet har derfor selv stået for etablering og vedligehold og herigennem sikret en rigtig god oplevelse for rigtig mange handicappede – herunder også mange turister.

Det undrer **medunderskriverne**, at **KB** og **TM udvalget** i den fremsatte lokalplan ikke har taget stilling til, hvad der skal ske med broen, og endnu vigtigere, hvordan de handicappedes behov skal tilgodeses.

Det ville være godt, hvis man i lokalplanen viste, hvordan vil man sikre, at handicappede fortsat har de bademuligheder, som der er investeret mange frivillige timer i at etablere og vedligeholde.

Risiko for at miste turister i havnen

Delområde 2 er et MEGET stort område at inddrage i lokalplanen til at skabe en udvidelse af havnen.

Det undrer **medunderskriverne**, at der ikke er blevet diskuteret om en så stor udvidelse ikke kunne fjerne al hyggen fra havnen således, at sejlbådsturisterne ville begynde at søge mod andre havne. Der er en meget fin linje og balance mellem at bevare en lille hyggelig havn og så pludselig stå med mange ubenyttede bådpladser i en tom og intetsigende havn.

Anlæggelse af fortov i område 2 – tyveri eller ekspropriation?

I lokalplanen vises det, at man ønsker at anlægge fortov hen langs Strandvejen.

Bilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold



Det undrer, at **KB** og **TM udvalget** ikke kommenterer på, hvorledes, at man vil sikre dette. Så vidt **medunderskriverne** er bekendt, så er der privat ejendomsret fra flere ejere på det meste af strand stykket. Og betyder dette ikke, at man er nødt til at bruge en masse af kommunens penge på at overtage / ekspropriere disse grunde? Har man tænkt sig at

forsøge samme strategi, som da en borger måtte skaffe store sten for at beskytte sin ejendomsret? Det ville være rart at vide, hvad **KB** og **TM udvalget** her konkret har tænkt, da man skrev det ind i planen.

Hvis tanken er ekspropriation, så beder man vel også borgerne om lov til at bruge et ukendt stort beløb på denne erhvervelse. **Medunderskriverne** mener ikke, at dette er en rimelig kondition for tilsagn til en lokalplan, som i forvejen nok koster Samsø borgerne et anseeligt beløb. Det ville være godt at kende beløbenes størrelser, inden man som borger siger ja til at bruge skatte kroner på opkøb af strandområde.

Brud på "Kystbeskyttelsesloven"?

Under punktet "Kystbeskyttelsesloven" påpeges det at:
"Administrationsgrundlaget gør det muligt at tillade fornuftige og gennemarbejdede projekter, som støtter op om den rekreative brug af søterritoriet eller som skaber vækst i samfundet, med respekt for de marine økosystemer.

Medunderskriverne vil gerne påpege som det ses af ovenstående, at man netop IKKE finder at lokalplanen er "fornuftig og gennemarbejdet", når det kommer til brug af det store delområde 2!

Og området kan derfor heller ikke kan tilsidesætte kystbeskyttelsesloven!

Signalforvirring om størrelsen på ny havneudvidelse

Medunderskriverne har hørt, at borgmesteren har udtalt, at man faktisk ikke ønsker, at havnen skal have en "nordmole" ud for Nylandsvej.
Men hvorfor laver man så en lokalplan, som er meget større og totalt uigennemskuelig og specifik for borgerne?

Hvorfor laver man ikke åbenhed for borgerne og fremlægger den konkrete plan?

1. Ønsker man ikke transparens?

Har **KB** og **TM udvalget** ikke tillid til, at borgerne kan forstå de konkrete ønsker til udvidelser, og siden disse ikke synliggøres for borgerne

2. Delområde 2 er ikke færdigudviklet

Medunderskriverne føler sig overbevist om, at 1) ikke er svaret men, at man faktisk mangler at finde ud af, hvordan forslaget til havneudvidelsen skal se ud. Hvis dette er tilfældet, så undrer man sig over, at man bruger mange penge på udarbejdelse af en lokalplan uden at få sådanne meget centrale elementer lavet færdigt. Det virker på ingen måde ikke gennemtænkt og skaber ikke tillid til såvel **KB** og **TM udvalget's** arbejde.

Konklusion vedr. delområde 2

I lokalplanen står der:

” I henhold til kommuneplanen skal lystbådehavnen sikres udvidelsesmuligheder med et nyt havnebassin mod nord med henblik på en øget kapacitet for lystbåde.”

Medunderskriverne har hørt rygter om, at nordmolen er i meget dårlig forfatning. Det ville være godt, hvis man samtidig med en nyetablering også kunne kigge på at lave udvidelse mod nord til flere sejlere.

Men havnen – og hyggen omkring denne – rummer rigtig mange følelser blandt borgerne, som benytter området. Og det er derfor uhørt vigtigt, at man synliggør intentionerne.

Som punkterne ovenfor dokumenterer, så giver den stillede lokalplan ALT for vide rammer til, hvad man ønsker, at der skal ske i området.

Og så kan det godt være, at man ikke ønsker at gå helt så langt, som beskrevet ovenfor – men hvis man vil have borgernes input og ikke mindst accept af planen, ja så er man simpelt hen nødt til at ”vise hvad man vil” og ikke frarøve borgerne medindflydelsen på, hvordan SÅ store ændringer skal gennemføres fornuftigt.

En havneudvidelse med mole ud fra Nylandsvej er helt uacceptabel. Men hvem ved om eksempelvis et forslag som vist til højre måske godt kunne give accept blandt borgerne. Et forslag som kunne signalere respekt for det gamle lokale miljø, men som alligevel give mere plads til både.



Det virker desværre som om, at **KB og TM udvalget** overhovedet ikke ønsker borgerinddragelse, når man prøver at snyde nye store tiltag ind ”under gulvtæppet” med en meget generel beskrivelse af delområde 2. Hvor er det ærgerligt, at man er nået hertil.

Konklusion

For at det overhovedet kan komme på tale at lokalplanen – mod forventning – alligevel skal finde en vej til at kunne godtages, så bør der findes 1 af 2 løsninger:

1) Delområde 2 fjernes fra lokalplanen

Medunderskriverne kunne se en let løsning på **KB** og **TM udvalgets** manglende grundighed i arbejdet med delområde 2. Eftersom man ikke har haft lyst til at beskrive det reelle behov i denne fremlagte lokalplan, ja så kan man ganske enkelt fjerne delområde 2 fra lokalplanen.

Herved kunne man måske opnå enighed med de berørte matrikler om at gennemføre ændringerne til delområde 1 og 3. Sydmolen har stået færdig længe. Den fortjener endeligt, at **KB** og **TM udvalget** gør den brugbar.

Medunderskriverne foreslår også en anden løsning:

2) Lokalplanen udbygges markant uden fordækte planer

Hvis **KB** og **TM udvalget** erkender, at borgerne ikke har haft et grundigt og ”veloplyst grundlag” til at tage stilling til lokalplanen og laver en ny version af lokalplanen, hvor man bliver meget mere konkret på, hvor meget der reelt skal bruges for at kunne lave en ”lille” udbygning af lystbådehavnen, ja så kan det være at borgerne også får en reel chance til at omfavne ændringerne på en positiv måde.

Men derudover skal der altså sikres, at næste version af forslag til lokalplan også indeholder en løsning af, hvor man vil opføre parkeringspladser.

**Vi er ikke imod forandring – blot at det gøres med sund fornuft og god omtanke!
Det synes vi, at såvel borgerne som Samsø fortjener!**