

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 2 June 2022 16:04:10 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Subject:** Høringssvar lokalplan 97 Ballen  
**Attachments:** høringssvar Samsø 2022.docx

Hermed mit nye høringssvar.  
mvh.  
Torben Faarborg

Roskilde den 2. juni 2022.

### Hørings svar vedr. lokalplan 97.

Jeg opretholder mit tidligere svar til lokalplanen, høringssvar nr. 5/2021. Derudover tilføjes følgende til fornyet høring jfr. Brev af 16. maj 2022.

1. Der er stort set kun ændringer i den nye plan i forhold til tidligere delområde 2, hvor indsigelser fra lodsejerne er tilgodeset.
2. Der er derudover ikke imødekommet andre indsigelser, især omkring trafik og parkering. Kommunen fastholder en lukket Sydmole, og der er derudover i tidspunktet fra 1. udkast til 2. udkast etableret adskillige jernbede på molen som umuliggør parkering og vendemuligheder. Det forekommer ikke som om kommunen egentlig ønsker en demokratiseringsproces omkring denne lokalplan.
3. Det skal tilføjes, at på side 15 er det anført, at efter offentliggørelse af forslaget må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
4. Der er ligeledes i perioden mellem 1. og 2. udkast etableret en voldsom udvidelse af udeserveringen på Fiskemolen. Denne voldsomme udvidelse er sket på bekostning af mindst 3 parkeringspladser. Da kommunen samtidig i §4 stk. 11 fastlægger, at parkering på egen grund der for restauranter gælder med 1 p-plads pr. 5 siddepladser, må det forventes at kommunen har taget stilling til denne voldsomme udvidelse.
5. Da §4.11 forekommer voldsomt indsnævrende for området, og da den efterfølgende undtagelse: Hvor områdets forholdsvis snævre plads ikke tillader ovenstående parkeringsnormer overholdes, må disse anvises uden for lokalplanområdet. Da lokalplanens område i det hele taget er omfattet af snæver plads, foreslås det at hele afsnit 4.11 slettes. Det giver ingen mening at indføre de anførte regler, jfr. ovenstående udvidelse af Fiskemolen (som jo blot er en lang gentagelse gennem de seneste 25 år).
6. Det er jo så tilmed heldigt, at denne udvidelse er foretaget inden lokalplanens vedtagelse, idet der i §13 er anført, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før : der er etableret veje, stier og andre færdselsarealer, samt parkering Jr. §4 stk. 11. (tilføjelse bør være: loven gælder ikke for Grønland, Færøerne og Samsø).
7. Tidsbegrænsningen i området imødeses med spænding, idet der andre steder på øen langs strand m.v. er anført en tidsgrænse på 5 timer, selv de mest øde steder på øen. Måske er det disse steder kommunen forestiller sig en langtidsparkering udenfor bymidten?
8. Det er anført at man vil opføre opholdstrapper foran Sejlerstuen. Hvis dette gennemføres, må kommunen (og vi andre) forvente endnu større problemer med nattelivet omkring diskoteket på Dokken mv. Håber ikke vi oplever folk falder i vandet om natten i opløftet tilstand.
9. Det anførte fiskeplateau yderst på Sydmolen kan udelukkende bruges om vinteren, idet området bliver voldsomt besejlet om sommeren, især af de små jetskibåde. Dette støjområde er ikke nævnt som et problem i planen.
10. Det fremgår ikke af planen, hvad den store bygning som opføres foran batterihuset er for noget. Er det aktivitetspladsen om er nævnt på side 8?
11. På side 6 er nævnt Kutter Jan som et fikspunkt. Det erfares, desværre, at Kutter Jan fjernes fra havnen, hvorfor teksten bør rettes.

Torben Faarborg [REDACTED]

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 7 June 2022 14:59:44 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Subject:** Høringssvar vedr. lokalplan 97 Ballen Havn  
**Attachments:** fornyet høring om lokalplan 97.docx

Til Teknik og Miljø

Hermed vedhæftes fornyet høringsvar om forslag til Lokalplan 97 Ballen Havn.

mvh

Jørgen Jessen og Bente de Kruiff

Til Teknik og Miljø

Samsø kommune

### **Høringssvar til Fornytt høring om forslag til Lokalplan 97, Ballen Havn.**

Med baggrund i den fornyede høring om forslag til Lokalplan 97- Ballen Havn, skal vi som fritids samsinger igen knytte vores kommentarer til Lokalplan 97. Vi vil samtidig udtrykke vores undren over at vi ikke har modtaget nogen form for respons i forhold til vores tidligere indsendte høringssvar af d. 12. august 2021, hvor vi blandt andet stillede spørgsmål.

Vi vil derfor igen rette vores høringssvar i forhold til delområde 1.

- I forhold til illustrationsplan for skitseforslag til Ballen Havn, side 9, er der indtegnet opholdstrapper langs Ålebækkens udløb. Vi må tage stærkt afstand fra opførelse af sådanne trapper, da vi som nærmeste nabo, frygter, at netop dette område vil blive brugt til "efter-party" når Dokken lukker.

I forvejen er vi i sommerperioden udsat for megen støj og larm fra musik og højlydt råberi i forbindelse arrangementer på Dokken, hvor dørene oftest i sommervarmen holdes åbne. En trappe ned mod åens udløb vil være et oplagt sted at feste med høj musik fra sound bokse, både før og efter at Dokken lukker, og det åbner muligheden for at larme specielt i nattetimerne.

- Parkering

Det fremgår ligeledes at man også i denne lokalplan ønsker at gøre eksisterende parkeringsarealer langs Havnevej, Strandvejen, Fiskermolen samt på vinterliggepladsen tidsbegrænset.

Vi har som fritids samsinger adresse i Pakhuset på Havnevej 4, og har gennem alle årene haft mulighed for at parkere på Havnevej eller fiskermolen. Da dette er vores eneste mulighed for parkering, idet der ikke findes plads på matriklen, vil vi på det kraftigst protestere mod tidsbegrænsning.

Indføres tidsbegrænset parkering vil vi foreslå at der udstedes en gratis parkeringslicens til beboerne på de oplyste stækninger.

Vi forstår ikke, hvordan det kan være lovligt at fjerne eksisterende parkeringspladser fra fiskemolen, når der i forvejen mangler parkeringspladser (i højsæsonen) samt laver nybyggeri midt i en høringsperiode. Hvordan og hvem har givet tilladelse til at Ballen Fisk kan nedlægge parkeringspladser samt udvide restaurant område med 80 ekstra siddepladser, midt i en høringsperiode for lokalplan 97, Ballen havn?

Mvh

Jørgen Jessen og Bente de Kruiff



Afsendt på e-mail d. 07.06.2022



**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 7 June 2022 15:31:03 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Subject:** Indsigelse mod lokalplan nr 97.  
**Attachments:** LP97\_rev 2 v1.pdf, LP97\_svar\_v5.pdf

**Hejsa**

**OBS:** Bekræft venligst modtagelsen af denne email ;-)

-----  
Jeg skal hermed på vegne af 37 medunderskrivere indsende hørings svar i forbindelse med 'Lokalplan nr 97 - Ballen Havn'.

Desværre indeholder den genudsendte lokalplan en - for os - kristisk fejl/bevist vildledning af borgerne.

Vi mener derfor, at denne lokalplan bør droppes helt.

Jeg håber, at I vil bekræfte modtagelsen, så jeg kan informere de øvrige medunderskrivere om, at hørings svaret vil indgå i den fortsatte behandling af forslaget.

Jeg vedlægger også tidligere hørings indsigelse, da det ikke ser ud til at borgernes bekymringer er blevet hørt.

Med Venlig Hilsen / With Kind Regards / Mit freundlichen Grüßen / Med Vänlig Hälsning / Met vriendelijke groet / Cordialement

Søren Rehné

[REDACTED]

[REDACTED]

**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 **37** 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 71, 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, [redacted]  
[redacted]

## Indsigelse mod lokalplanen

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

Lokalplanen er godt nok kommet i en revideret version – men indholdet hænger ikke sammen.

På tegningerne fremstår det som om, at området ved nordmolen er blevet reduceret



2

Tilgængæld skriver man fortsat i lokalplanen at:

*” Delområde 2 omfatter matriklerne 5bs, 5bx, 20eh og 7000ab ”*

Som borger kan man efterhånden ikke længere finde rundt i, hvad kommunen egentlig mener. Det er umuligt at tage stilling til den fremsendte lokalplan uden at få bistand af en advokat som kan hjælpe med at fortolke på kommunens dårlige formuleringer.

Lokalplanen som den er fremlagt må på det kraftigste afvises og vores indsigelse fra første høring er derfor stadig gældende!



**Til**

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

## **Hørings svar 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, [redacted]  
[redacted]

## 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 m<sup>2</sup> ... 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 fritidssamsøing 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 m<sup>2</sup> 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!**

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 7 June 2022 18:39:12 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Subject:** Høringssvar lokalplan nr 97 Ballen Havn

Vi har gennemlæst forslaget og har følgende indsigelse:

1. Parkering på Havnevej foran Brugsen og Havnevej 8 bør ophæves, da det er meget kaotisk, især holder der mange store lange biler og andre kan derfor ikke passere.  
Endvidere er det beskæmmende med alle disse biler, midt i den skønne kulturperle som Ballen Havn er. Alle os fastboende og turister elsker Ballen Havn, som den var og med respekt for hele kulturen, der er en meget stor værdi for Ballen og ikke mindst for hele Samsø.
2. Gule striber bedes opmalet igen foran Havnevej 8, så biler ikke også holder vandret her, samtidig med at de holder skråparkeret på modsatte side af Havnevej.
3. Alle erhverv bør stille P pladser til rådighed for sig selv og kunder.
4. Ballen bør ikke udvides yderligere, vi kan ikke rumme flere gæster, max af mennesker i højsæson er nået for længe siden, Ballen mister hele sin charme, hvis vi bliver ved med at udvide.
5. Samsø kommune bør købe eller leje noget jord nær byen og anlægge en parkeringsplads, så vi kan få løst parkeringsproblemet.
6. Strandvejen bør fartbegrænses med chikaner eller bump, efter at færgehavnen er blevet etableret er trafikken blevet meget tiltaget, vi burde ikke få alle trafikanter fra Ballen færgehavn igennem Ballen og videre ud af Strandvejen.  
Den nyetableret vej fra færgehavnen til Brundby bør benyttes af færge bilister.

Man kunne gøre Slagterivej til blind vej, således at færgetrækket ikke kunne køre til Ballen, det ville ikke genere beboerne på Slagterivej.

Vi har også meget stor trængsel på Strandvejen i højsæson samt under festival, alle skal færdes på kørebanen - gående, cykellister og bilister.

Med venlig hilsen  
Wicki Strande Pedersen  
Karina Strande Schaloffsky  
Tommy Schaloffsky

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 7 June 2022 22:04:48 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Cc:** [REDACTED]  
**Subject:** Svar på høring af LP 97 Ballen Havn

Til Samsø Kommune.

Der protesteres mod at LP 97 Ballen Havn inddrager matriklerne 5bx og 5bs til fortorv/cykelsti jævnfør pkt. 2.2 delområde 2.

Reelt er det kun i uge 28/29/30 altså tre uger om året, at der er så mange mennesker på Strandvejen, at der kan være et behov for et fortorv/cykelsti på den korte strækning, der foreslås.

De udgifter, som anlæggelsen af et fortorv/cykelsti vil koste – herunder ekspropriation til de berørte ejere – står ikke mål med nødvendigheden i de ca. 3 uger om året.

Problemet/udfordringen må kunne løses på en anden måde, f.eks. ved en ensretning af trafikken i de "værste" uger.

Man kunne også forbyde bilkørsel i de pågældende uger i Ballen by bortset fra varekørsel til butikker og restauranter og faste beboere. Disse forslag koster ikke andet end et par vejskilte.

Samsø kommune bør i stedet tænke langsigtet og bruge pengene på en omfartsvej rundt om Ballen by – f.eks. fra Strandvejen ved Energiakademiet og op til Ballenvej. Hvis Ballen by skal udvikles som planlagt, bliver det alligevel nødvendigt at anlægge en omfartsvej.

Vi anmoder om at få oplyst, hvad begrundelsen er for at ændre matriklerne 5bx og 5bs til byzone. Først når vi kender begrundelsen og virkningerne heraf, kan vi tage stilling til dette punkt. Er hensigten måske i virkeligheden at gennemføre den oprindelige havneudvidelse med byggeri foran Ole Norre's og min grund - ad bagdøren på samme vis som tilfældet er m.h.t. bopælspligt, jf. Mette Løkke's planer om boligbyggeri ved Strandvejen.

Med venlig hilsen

Sys Kroman Vinther

og

ejer af matrikel 5bx  
Nels Kristian Vinther



**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 8 June 2022 12:25:08 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Cc:** [REDACTED]  
**Subject:** Sagsnr. S2020-6467 - Indsigelse vedrørende Lokalplansforslag nr. 97 - Ballen Havn - Andersen Partners j.nr. 327603  
**Attachments:** Brev til Samsø Kommune - Indsigelse overfor lokalplan forslag nr. 97.PDF

Se venligst vedhæftede brev med indsigelser mod lokalplansforslag nr. 97 fra advokat Sanne Alrik Sørensen.

Jeg anmoder venligst om en bekræftelse på modtagelse af denne mail, idet høringsfristen udløber i dag.

Med venlig hilsen

**Sanne Alrik Sørensen**

v/ Majbrit Berg  
Specialist - fast ejendom

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Ansvarlig Partner: Michael R. Skovgaard

---

**ANDERSEN | PARTNERS**

[REDACTED] | CVR 34717850



---

Du kan læse vores persondatapolitik [her](#) samt vores persondatapolitik der gælder for konkursboer [her](#).

---

*Denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer kan indeholde fortrolige og juridisk beskyttede oplysninger og er kun beregnet for den påtænkte modtager. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes du venligst straks underrette afsenderen og slette meddelelsen og eventuelle vedhæftede filer fra dit system. Du bedes undlade at kopiere, videresende eller gemme e-mailen.*



Samsø Kommune  
Søtofte 10  
8305 Samsø

Att.: Teknik og Miljø

Andersen Partners  
Advokatpartnerselskab

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Sagsnr. S2020-6467 - Indsigelse vedrørende Lokalplansforslag nr. 97 -  
Ballen Havn**

8. juni 2022  
Journalnr. 327603-MBE

På vegne af Cathrine Nygaard og Peder Rasmussen, der er ejer af Strandvejen 74A, 8305 Samsø, som er beliggende umiddelbart udenfor lokalplansforslagets område, skal jeg hermed komme med indsigelser til ovennævnte lokalplansforslag.

Sanne Alrik Sørensen  
Advokat

[REDACTED]

Majbr t Berg/SAS  
Specialist - fast ejendom

[REDACTED]

Indledningsvist bemærkes, at lokalplansforslaget er rettet i et vist omfang, og mine klienter er glade for, at der fra Kommunens side er lyttet til en del af mine klienters tidligere indsigelse. Mine klienter er herunder tilfredse med, at det af lokalplansforslaget nu fremgår, at delområde 2 ikke må bebygges, og at den eksisterende offentlige strand bibeholdes.

Michael Skovgaard  
Ansvarlig partner

Det er dog stadig uklart, hvilke planer eller rammer Kommunen konkret har for den i lokalplansforslaget nævnte havneudvidelse herunder særligt, hvordan havnen vil se ud i fremtiden.

På lokalplansforslagets side 3 fremgår det, at *"Delområde 2 omfatter Nordstranden samt et havareal nord for den eksisterende havn, hvor der i fremtiden bliver mulighed for at udvide lystbådehavnen."* Endvidere følger det af side 4 under redegørelse af formål med lokalplanen, at *"I henhold til kommuneplanen skal lystbådehavnen sikres udvidelsesmuligheder med et nyt havnebassin mod nord med henblik på en øget kapacitet for lystbåde."*

De ovenstående afsnit kunne tale for, at Samsø Kommune planlægger, at der kan ske en havneudvidelse i delområde 2, men det stemmer imidlertid ikke med lokalplansforslagets afsnit om "Anvendelse" (side 6), hvoraf det kun synes at være delområde 1, og ikke delområde 2, som kan anvendes til havneformål, jf. ordlyden *"Lokalplanens delområde 1 må anvendes til havneformål... (...)"* og *"Lokalplanens delområde 2 indeholder offentlig strand og vejanlæg hvilket fortsat vil være den ønskede funktion."*

Det formål, som er beskrevet på lokalplanens side 3 og 4 (dvs. havneudvidelse mod nord/i delområde 2), er dog heller ikke at genfinde under lokalplanens bestemmelser (side 16), hvor en formulering om udvidelse af havn slet ikke er nævnt i bestemmelserne "§ 1 Lokalplanens formål".

Bestemmelserne om anvendelse i § 3 (side 16) synes umiddelbart også kun at tillade, at delområde 1 anvendes til havneformål og således ikke delområde 2. Beskrivelsen på side 3 og 4 samt bestemmelserne i §§ 3.5. og 3.6. bør dog gøres mere klare og præciseres således, at det klart fremgår, hvilken anvendelse lokalplanen giver mulighed for i delområde 2, når det i bestemmelserne anføres, at *"Delområde 2 kan ikke udnyttes uden Kystdirektoratets eksplicitte tilladelse til opfyld."* og videre *"Lokalplanen bevarer den eksisterende anvendelse af delområdet som offentlig strand."*

Kort sagt er det på det foreliggende grundlag uklart for mine klienter, om lokalplanen tilsigter, at delområde 2 kan anvendes til opfyld, en eventuel havneudvidelse eller anvendes som anført under "Anvendelse" (side 6), hvoraf det som nævnt ovenfor kun synes at være delområde 1, og ikke delområde 2, som kan anvendes til havneformål, jf. *"Lokalplanens delområde 1 må anvendes til havneformål... (...)"* og *"Lokalplanens delområde 2 indeholder offentlig strand og vej anlæg hvilket fortsat vil være den ønskede funktion."*

Mine klienter kan på det foreliggende grundlag ikke vurdere, om der med det seneste lokalplansforslag tilvejebringes et lokalplanretligt grundlag for, at der kan ske udvidelse af havnen i delområde 2 og/eller i hvilket omfang en udvidelse af havnen vil kunne få betydning for mine klienter og deres ejendom.

Det bemærkes i den forbindelse, at størstedelen af havneudvidelse umiddelbart synes at skulle ske i vandområdet lige ude foran mine klienters ejendom. Sker havneudvidelse i delområde 2, er der derfor en formodning for, at en udvidelse af havnen kan få væsentlig betydning for mine klienter, herunder for værdien af deres ejendom.

Mine klienter oplyser supplerende, at de har svært ved ud fra lokalplansforslaget sammenlignet med "Udviklingsplanen for Ballen" (godkendt af Kommunalbestyrelsen den 24. juni 2020) at se, hvordan den fremtidige udvikling af havnen vil se ud, og det gør mine klienter usikre. Mine klienter oplyser, at de er meget åbne for, at der skal ske havneudvidelse, men de gerne vil have viden, indsigt og indflydelse herpå.

Mine klienter ønsker derfor, at lokalplansforslaget gøres mere klart, konkret og detaljeret i forhold til, hvilken udnyttelse og anvendelse af delområde 2, som lokalplanen giver plangrundlag for, herunder om det kan ske til havneformål, som nævnt på side 3, eller skal bibeholdes som offentlig strand og vejanlæg, som nævnt på side 6.

Såfremt lokalplanen på nuværende tidspunkt kun skal give mulighed for, at delområde 1 anvendes til havneformål, foreslås det konkret, at afsnittet om udvidelse af havnen i delområde 2 slettes fra side 3 og 4 og, at § 3.5. ændres til, at *"Delområde 2 kan kun anvendes til offentlig strand og til det eksisterende vejanlæg. Delområde 2 kan ikke anvendes til havneformål."*

Grundet uklarheden, og at der fortsat indgår et større vandområde i lokalplansforslaget, gentages og fastholdes tidligere fremsendte indsigelser (jf. brev af 8. september 2021) derfor i et vist omfang. Således skal jeg overfor det seneste Lokalplansforslag nr. 97 gentage mine indsigelser nedenfor tillige med de øvrige indsigelser i nærværende brev.

#### Genfremsættelse af tidligere indsigelser overfor Lokalplansforslag:

En helt grundlæggende indsigelse er, at kommunen udelukkende kan planlægge på land, idet planloven kun finder anvendelse på land, og kun kan fraviges i de særlige tilfælde, hvor der er fastsat udtrykkelige bestemmelser herom, som angiver i hvilke områder og/eller for hvilke anlæg eller anvendelser, der kan lokalplanlægges. I planlovens § 15, stk. 2 er der fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan (lokalplankataloget). I planlovens § 15, stk. 2, nr. 27 og 28 er der således fastsat bestemmelser for vandområder. Derudover er der ikke i planloven fastsat bestemmelser for vandområder. De pågældende bestemmelser i planlovens § 15, stk. 2, nr. 27 og 28 vedrører begge såkaldte byomdannelsesområder, jf. planlovens § 11d, som har følgende ordlyd:

*Et byomdannelsesområde, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 5, skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.*

Konkret er der ikke tale om et byomdannelsesområde, og kommunen har ikke hjemmel til at lokalplanlægge, sådan som det er tilfældet med det lokalplansforslag, hvor store arealer, som det ses på kortbilag nr. 1, er vandområder. Allerede af den grund må forslaget forkastes med dets nuværende form og indhold.

Andet:

Det bemærkes afslutningsvist desuden for god ordens skyld, at der bør ske en konsekvensrettelse af ordlyden i lokalplansforslaget side 3 og 16, hvoraf det fremgår, at delområde 2 omfatter matriklerne 5bs og 5bx. De nævnte matrikler synes at være udgået af lokalplansforslaget på tegningerne/kortbilagene og bør således også udgå af lokalplanens tekst.

Mine klienter er forståeligt nok utilfredse med, at de, grundet en uklar lokalplanlægning, må se sig nødsaget til at bruge ressourcer, tid og penge på indsigelse.

Med venlig hilsen

Sanne Alrik Sørensen

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 8 June 2022 12:38:06 (UTC +02)  
**To:** Samsø Kommune - Hovedmail <kommune@samsøe.dk>; Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsøe.dk>  
**Cc:** Bertel Meilvang <aubme@samsøe.dk>  
**Subject:** Høring om forslag til Lokalplan nr. 97 - Ballen Havn

Til Samsø Kommune  
Att. Bertel Meilvang

Vedrørende delområde 3 i lokalplan 97 for Ballen Havn, fremgår det af forslaget, at mængden af bevaringsværdige bebyggelse nu omfatter område 3's alle bygninger, foruden garagerne.

Vi finder, at det alene bør være følgende bygninger, der bør være omfattet af lokalplanen om bevaringsværdige bebyggelse:

"Købmandsboligen"  
"Kornmagasinet"  
"Trælasten"  
"Lysthuset"

Endvidere i punkt 3.7, for god ordens skyld, at anvendelsesområdet udvides til at omfatte "Restauration", idet at dette er anvendelsen allerede i dag.

I forhold til lokalplan punkt 8.7, omkring friholdt grønning, bemærkes det, at der allerede i dag forefindes beplantning. Endvidere påtænkes det, at der etableres et begrænset antal parkerings plader op imod den eksisterende toiletbygning i den sydvendte del af de friholdte grønning.

I denne forbindelse, deltager vi meget gerne i en videre drøftelse, herunder en fremvisning af matriklen.

Med venlig hilsen

Hans Christian Hesseldal  
[REDACTED]

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** 8 June 2022 20:18:38 (UTC +02)  
**To:** Teknik og Miljø - Samsø Kommune <teknikogmiljoe@samsoe.dk>  
**Subject:** Høringssvar - (Lokalplan nr. 97 - Ballen Havn)  
**Attachments:** SUPPLERENDE HØRINGSSVAR (Værftet).pdf, SUPPLERENDE HØRINGSSVAR (Strandvejen 74).pdf, signaturbevis.txt

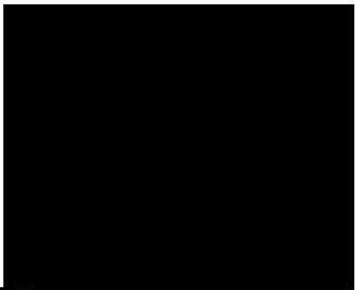
**Til Samsø Kommune**

Med henvisning til emnefeltets lokalplansforslag vedlægger jeg hermed to supplerende høringssvar på vegne af hhv. (1) Værftet Anno 2020 ApS, ejer af Strandvejen 81, samt (2) ejerne af Strandvejen 74.

Jeg skal bede om bekræftelse på modtagelsen.

Med venlig hilsen

Jacob Pedersen  
Advokat



[REDACTED] e-mail kan indeholde fortrolig information, der alene er tiltænkt adressaten(-erne). Hvis De har modtaget denne e-mail ved en fejl, beder vi Dem venligst informere os herom ved at ringe på tlf. 87 34 34 34 eller ved at returnere denne mail med meddelelse herom.

**Sendt pr. e-mail til: [teknikogmiljoe@samsoe.dk](mailto:teknikogmiljoe@samsoe.dk)**

Samsø Kommune  
Søtofte 10  
8305 Samsø

Att. Teknik og Miljø

[Redacted]

Lars Sundtoft Madsen  
Advokat (H), Partner

[Redacted]

Dato:  
08.06.2022

J.nr.:  
382380

Sekretær:

[Redacted]

Vedr.: Høringssvar - Værftet Anno 2020 ApS (Lokalplan nr. 97 - Ballen Havn)

Som advokat for Værftet Anno 2020 ApS, ejer af Strandvejen 81, 8305 Samsø, anerkender jeg modtagelsen af den fornyede høring om forslag til lokalplanen for Ballen Havn mv., og skal samtidig benytte lejligheden til at fremkomme med følgende supplerende bemærkninger.

Det fastholdes i sin helhed, at lokalplanen udgør en væsentlig indskrænkning i min klients udviklingsmuligheder af sin ejendom, idet den *gældende lokalplan* giver mulighed for etablering af op til 11 lejligheder og 3 butikker i 2½ etage med en maksimal højde på 10 meter, hvilket ikke tillades i den nye lokalplan.

Min klient har med berettiget forventning indstillet sig på udvikling af sin ejendom i henhold til den kun 3 år ældre lokalplan, der konkret fastsatte planforholdene for min klients ejendom og skabte betydeligt bedre udviklingsmuligheder for Ballen.

Opmærksomheden henledes på, at der foreligger en meddelt byggetilladelse til et omfattende byggeri den 7. august 2018, ligesom der foreligger en gældende lokalplan, der giver mulighed for etablering af op til 11 lejligheder og 3 butikker i 2½ etage med en maksimal højde på 10 meter. Min klient har allerede i 2021 indgivet formel byggeansøgning, der overholder gældende lokalplan og bygningsreglementet.

Der er således klar og tilstrækkelig dokumentation for, at min klients byggeønske er reelt, og derfor udgør lokalplanen et ekspropriativt indgreb.

Såfremt lokalplansforslaget vedtages, vil min klient påføres en urimelig stor værdiforringelse af sin ejendom.

Der tages i den anledning forbehold for at kræve ejendommen overtaget af kommunen i overensstemmelse med planlovens § 48 mod fuld erstatning i forhold til min klient udviklingsmuligheder af ejendommen i henhold til nugældende lokalplan.

Samsø Kommune må i den anledning påregne at skulle erstatte min klients mistede byggemuligheder, herunder indtægtsmuligheder for fremtiden. Der er tale om et betydeligt beløb, som kommunen må forvente at erstatte.

Hertil kommer endeligt, at lokalplansforslaget i øvrigt er behæftet med væsentlige retlige mangler, der gør den ulovlig og ugyldig.

Som advokat for ejeren skal jeg derfor fremkomme med indsigelser imod vedtagelsen af lokalplanen, allerede fordi det forekommer overflødigt at fastsætte nye begrænsende vilkår for udviklingsmuligheder på min klients ejendom, når den nugældende lokalplan er forholdsvis ny og målrettet netop min klients ejendom.

På ovennævnte grundlag skal jeg derfor fremkomme med klare anbefalinger om at forkaste lokalplanen for området, alternativt muliggøre at min klient har de samme udviklingsmuligheder som i den nugældende lokalplan.

Det gentages, at byggefeltet er uhensigtsmæssigt og bør udstrækkes til hele matriklen. Min klient er i øvrigt efterladt i en uvished om dimensionerne på en evt. ny mole, og det er umuligt at kende til mulighederne for at bebygge mod vandet.

Hertil kommer, at byggehøjden i lokalplansforslaget er særdeles begrænset og bør udvides til det samme som nugældende lokalplan. Lokalplansforslaget indeholder endvidere ingen nærmere afklaring af, hvordan byggehøjden beregnes for min klients ejendom.

Endvidere bemærkes, at lokalplansforslagets vilkår om udtryk og farver på bebyggelse opleves alt for indgribende og ikke er foreneligt med min klients ønsker om udviklingen af ejendommen.

Min klient har i øvrigt oplyst, at der for nuværende er tinglyst deklaration om "slæbested" på matriklen, og denne deklaration bør også ophæves.

Endeligt er min klient ikke indstillet på at meddele kommunen "fri passage" øst om ejendommen for offentligheden, idet det er et offentligt anliggende, som kommunen på egen hånd må anlægge på egne arealer.

Med venlig hilsen

Jacob Pedersen  
Advokat



**Sendt pr. e-mail til: [teknikogmiljoe@samsoe.dk](mailto:teknikogmiljoe@samsoe.dk)**

Samsø Kommune  
Søtofte 10  
8305 Samsø

Att. Teknik og Miljø

[Redacted]

Lars Sundtoft Madsen  
Advokat (H), Partner

[Redacted]

Dato:  
08.06.2022

J.nr.:  
382380

Sekretær:

[Redacted]

Vedr.: Høringssvar - Strandvejen 74 (Lokalplan nr. 97 - Ballen Havn)

Som advokat for ejerne af Strandvejen 74, 8305 Samsø, anerkender jeg modtagelsen af den fornyede høring om forslag til lokalplanen for Ballen Havn mv., og skal samtidig benytte lejligheden til at fremkomme med følgende supplerende bemærkninger.

Det fastholdes i sin helhed, at lokalplanen forekommer særdeles u hensigtsmæssig og som et uforholdsmæssigt indgreb i forhold til det ønskede formål om at gøre Ballen til "en by for fuldblodssam-singe, fritidssam-singe, turister" mv., jf. Udviklingsplanen for Ballen 2019.

Der er således ikke overensstemmelse med ønsket om at udvikle Ballen og det konkrete tiltag, som kan virke direkte ødelæggende for området.

Opmærksomheden henledes særligt på, at det på det foreliggende grundlag ikke vil være muligt – hverken *retligt eller faktisk* – at etablere en havneudvidelse som den påtænkte uden uoprettelig skade på såvel miljøet og naturen, herunder den unikke udsigt langs Nordstranden.

Havneudvidelsen vil utvivlsomt ændre de naturlige havstrømninger med stor risiko for at ændre strandarealet nord for havnen. Der er flere eksempler på havneanlæg i Danmark, hvor det er blevet fast arbejde for kommuners driftsenheder at fjerne bl.a. ophobning af tang, der skyldes etableringen af anlægget.

Der er hverken sket undersøgelse eller foretaget en nærmere vurdering af disse miljøpåvirkninger.

Det vil skade områdets værdifulde landskab at etablere anlæg langs stranden, idet anlægget vil fremstå voldsomt, når det særligt tages i betragtning, at kystlandskabet ellers fremstår åbent og friholdt for forstyrrende elementer.

For så vidt angår lokalplanens hjemmel i planloven, fastholdes i øvrigt det tidligere anførte herom, idet lokalplanen fortsat ses at være behæftet med væsentlige retlige mangler, der gør den ulovlig og ugyldig.

Der er ikke med Samsø Kommunes reviderede lokalplanforslag fremkommet nye oplysninger eller synspunkter, som kan føre til et andet resultat end ovennævnte.

Mine klienter er ejere af de kystnære ejendomme, benævnt matr.nr. 5b og 5bs Brundby By, Tranebjerg, og ønsker at værne om det naturlige helhedsindtryk, som vil blive ødelagt ved etablering af kystanlæg på stranden.

Det må bero på en fejlskrift, når lokalplanforslagets pkt. 2.2 angiver, at delområde 2 omfatter mine klienters ejendom 5bs Brundby By, Tranebjerg, idet denne burde være udtaget i det reviderede høringsmateriale.

Lokalplanforslagets bilag 3 er endvidere behæftet med fejl, når det er anført på tegningerne, at min klients arealer udlægges som offentligt fortov/gangareal.

På ovennævnte grundlag skal jeg derfor fremkomme med klare anbefalinger om at forkaste lokalplanen for området, alternativt afgrænse lokalplanområdet til ikke at omfatte delområde 2.

Med venlig hilsen

Jacob Pedersen  
Advokat