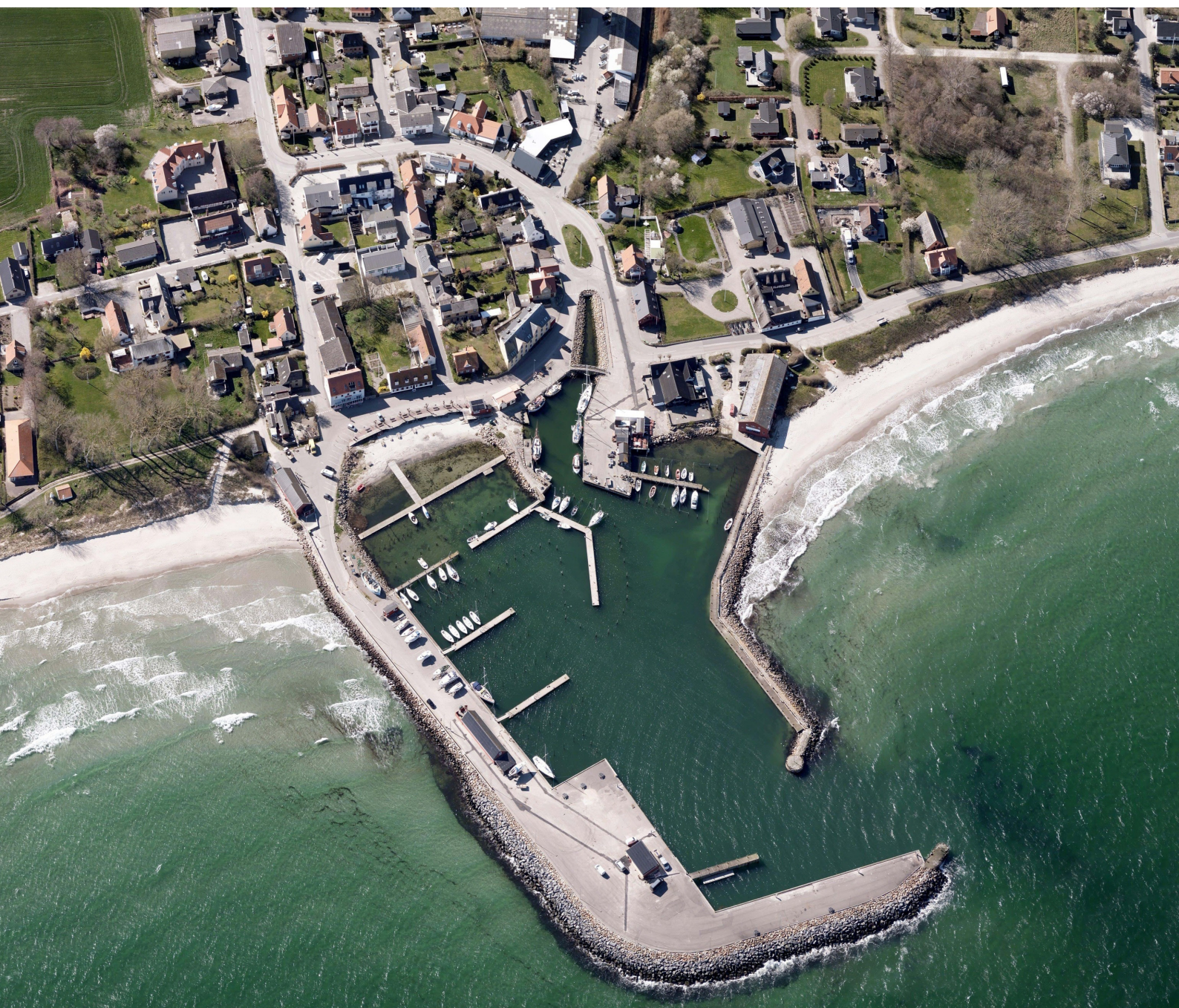
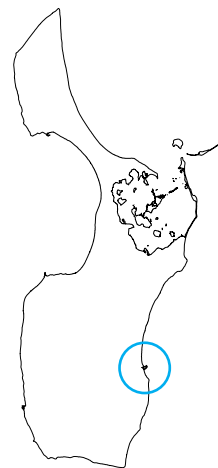


Lokalplan nr. 97  
**Ballen Havn**



**SAMSØ KOMMUNE**  
- vi gør det sammen

## FØRSTE DEL | **Redegørelse**

3	Lokalplanområdets beliggenhed
3	Baggrund for lokalplanen
4	Formål med lokalplanen
5	Eksisterende forhold
6	Lokalplanens indhold
10	Lokalplanens forhold til anden planlægning
13	Tilladelser fra andre myndigheder
14	Screeningsafgørelse
14	Teknisk forsyning
15	Servitutter
15	Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger

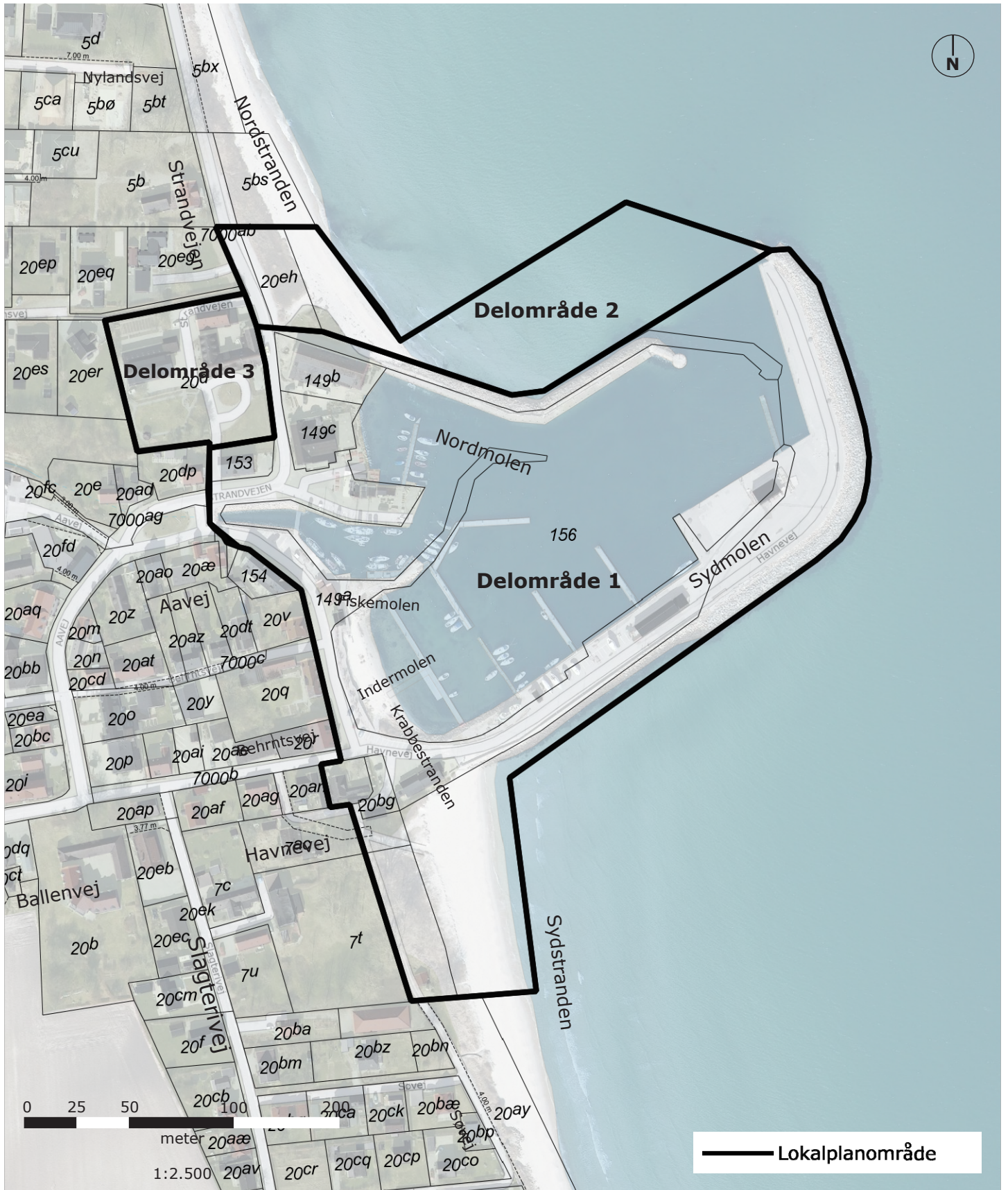
## ANDEN DEL | **Bestemmelser**

16	§ 1	Formål
16	§ 2	Lokalplanens område
16	§ 3	Områdets anvendelse
17	§ 4	Vej-, sti- og parkeringsforhold
18	§ 5	Tekniske anlæg
18	§ 6	Bebyggelsens placering og omfang
20	§ 7	Bebyggelsens udseende og bevaring
20	§ 8	Ubebyggede arealer
21	§ 9	Øvrige bestemmelser
21	§ 10	Grundejerforening
21	§ 11	Servitutter
21	§ 12	Ophævelse af planer
21	§ 13	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
22	§ 14	Lokalplanens retsvirkninger
22	§ 15	Varepåtegning

## BILAG

23	Bilag 1 - Lokalplanens område
24	Bilag 2 - Anvendelse
25	Bilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold
26	Bilag 4 - Bebyggelse og beplantning
27	Bilag 5 - Miljøscreening

## FØRSTE DEL | Redegørelse



## Lokalplanområdets beliggenhed

---

Ballen Havn ligger på den sydlige del af Samsø på østsiden ud til Samsø Bælt. Lokalplanområdet grænser mod vest op til Ballen by. Nylandsvej afgrænser området mod nord, mens Kalkovnen og Søvej markerer grænsen mod syd. Lokalplanområdet dækker et areal på 10,3 ha og er inddelt i tre delområder.

Delområde 1 omfatter området for lystbådehavnen og Sydstranden med matriklerne 20ah, 20bg, 149a, 149b, 149c, 153, 156 samt en del af matriklerne 7ac og 7 t (jf. bilag 1).  
Delområde 2 omfatter Nordstranden samt

et havareal nord for den eksisterende havn, hvor der i fremtiden bliver mulighed for at udvide lystbådehavnen. Delområde 2 omfatter matriklerne 5bs, 5bx, 20eh og 7000ab

Delområde 3 omfatter området med Købmandsgården, som er beliggende på matrikel 20d.

## Baggrund for lokalplanen

---

Samsø Kommune har besluttet at udarbejde denne lokalplan for Ballen Havn på baggrund af det igangværende udviklingsarbejde for Ballen, der startede i 2018. Lokalplanen skal sammenfatte det arbejde, der har pågået vedrørende havnens udvikling.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 6 og lokalplan nr. 82, som omfatter dele af havneområdet med Købmandsgården, Sejlerstuen, Dokken, Værftet og Fiskemolen. Lokalplanforslaget bliver en samlet plan for hele havneområdet samt de nærmeste omgivelser med udgangspunkt i "Udviklingsplanen for Ballen", som blev godkendt af Kommunalbestyrelsen d. 24. juni 2020. Udviklingsplanen fastlægger de overordnede rammer og visioner for Ballens udvikling. Lokalplanens indhold konkretiserer forslag og delprojekter beskrevet i udviklingsplanen inden for lokalplanområdet og taler ind i den samlede vision for byen.

Udviklingsplanen for Ballen er blevet til med grundlag i en dialog med lokalsamfundet, og materialet fra denne proces er samlet i rapporten "Borgernes perspektiver". Borgernes ønsker og overvejelser samt inputs fra dialog med relevante aktører er blevet inddraget i udarbejdelsen af lokalplanen.

Med lokalplanens bestemmelser er ønsket at bevare det lokale kulturmiljø på havnen gennem bevaring af det fysiske miljøes karakter og udtryk, samt at sikre en fortsat udvikling med udgangspunkt i kerneværdierne om kvalitet, mangfoldighed og bæredygtighed, så Ballen forbliver en attraktiv bosætningsby og turistdestination.

## Formål med lokalplanen

---

Lokalplanens hovedformål er at sikre udviklingen af havneområdet og de nærmeste omgivelser ved at bevare og styrke det lokale liv og miljø gennem bosætning, erhverv og turisme.

Lokalplanbestemmelserne er udarbejdet med formålet at bevare områdets karakter ved de eksisterende bygningers ydre fremtræden, som spiller en væsentlig rolle for oplevelsen af havnen og dens kulturmiljø. Samtidig giver bestemmelserne mulighed for at bygge inden for rammer, der respekterer det bestående miljø, afspejler oprindelige funktioner og skaber sammenhæng mellem nyt og gammelt. Desuden skal bebyggelse placeres så udsigten samt uderum foran bebyggelsen bevares.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at havnen forbliver offentlig tilgængelig og forbedre adgang til strand og vand. Området skal ses som en destination, for både lokale og turister, der giver mulighed for rekreativt ophold på havneområde og maritime aktiviteter.

Endvidere skal planen fastlægge trafik-, sti- og parkeringsforhold inden for området, så der skabes overblik og sikkerhed for alle typer trafikanter.

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



## Eksisterende forhold

---

Ballen er en havneby med en broget historie og et rigt havneliv. Brundby Balle hed stedet før, da man endnu kunne få øje på en flad bakke, en "balle", ved kysten øst for Brundby. Her opstod havnen i bunden af en vig med marint forland, hvor Ålebækken udmunder. Havnen er anlagt og udbygget af flere omgange, og der kom dampskibsroute til København, små fragtskibe (i perioder blev der udskibet op til 12 både med kartofler om dagen) og fiskerbåde. På og omkring havnen blev opført købmandsgård, pakhus og skibsværft. Ballen blev også de rejsendes indgang til øen, og det var dermed her, øens turisme startede med sommerpensioner og badegæster.

I dag er Ballen Samsøs ferieby nr. 1 med øens største og mest besøgte lystbådehavn. Samtidig er byen et hjem for de lokale og "et andet hjem" for fritidssamsinger. Det er vigtigt i planlægningen at værne om det hyggelige og stemningsfulde havnemiljø og kvaliteter som mangfoldighed og nærhed.

Fra nord ankommer man til Ballen Havn ad Strandvejen. Fra Ankerpladsen leder Havnevej mod syd langs havnefronten, karakteriseret ved promenaden og trærækken langs Krabbestanden. Landkrabben samler børnefamilier til aktiviteter på Krabbestranden og omkring Kutter Jan. Fortsætter man mod syd ad markvejen langs Sydstranden, finder man den bygningsfredede Kalkovn.

Ballen Havn ejes af Samsø Kommune og består af en yderhavn med anløbspladser for lystbåde og af den gamle inderhavn, som benyttes af lokale fiskerbåde.

Købmandsgården, Værftet, Dokken og Skipperly har egne grundejere og tilsammen rummer bebyggelsen på havnen restauranter, caféer, butikker, enkelte ferieboliger samt sejlerstue og havnekontor. På Fiskemolen kan man handle hos Ballen Fisk, og i de små røde skure holder bl.a. BFFF til.

Den eksisterende bebyggelse på Sydmolen rummer toilet- og badefaciliteter for sejlerne, sauna til alles benyttelse, men særlig brugt af vinterbaderne, samt SMILE (Smart Islands Energy System) huset med batterianlæg, der sikrer grøn elektricitet til havnens lystbåde. Der er installeret omkring 155 m<sup>2</sup> solceller på havnens tage og Sydmolens lange plankeværk, hvilket dækker godt halvdelen af havnens strømforbrug.

Ballen Havn ligger i kystlandskabet med sandstrand og krystalklart vand både mod nord og syd. Mod nord er der uhindret kig op langs kystlinjen, mens der mod syd er udkig til kystklint og Ballen Færgehavn.

## Lokalplanens indhold

---

### Anvendelse

Lokalplanens delområde 1 må anvendes til havneformål i form af lystbådehavn med relaterede erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger. Derudover kan områderne anvendes til offentlige og rekreative formål. Der kan i bebyggelses stueplan indrettes handels- og restaurationsvirksomheder, kulturelle og maritime aktiviteter, mens de øvrige etager kan anvendes til beboelse. Anvendelsen skal have en naturlig tilknytning til havnen samt have fokus på at skabe et levende lokalsamfund året rundt.

Havnen inddeles i zoner som har til formål at samle butiks- og restaurantliv langs havnefronten, skabe et område for børnefamilier omkring Landkrabben og Krabbestranden til leg og formidling, mens Sydmolens faciliteter skal betjene lystsejlere og være rammen for maritime aktiviteter og foreningsliv. Den sidste zone skal sikre bevarelse af den gamle inderhavns historiske spor og lokale fiskermiljø.

Lokalplanens delområde 2 indeholder offentlig strand og vejanlæg hvilket forsat vil være den ønskede funktion.

Lokalplanens delområde 3 er en del af et blandet byområde og kan anvendes til boliger, butikker, museum, service, erhvervsfunktioner mv.

### Trafik-, sti- og parkeringsforhold

Trafikken i Ballen og på havnen kan gennem højsæsonen opleves kaotisk. Det er vigtigt, at der er plads til alle typer trafikanter, og at det føles trygt at færdes i byen. Der er brug for at prioritere gående og cyklister, mens der holdes

fast i adgangen og parkeringsmuligheder for den kørende trafik.

Infrastruktur skal have fokus på at skabe sikkerhed og overblik ved at sænke farten og øge opmærksomheden. Der skal gøres plads til cyklister og gående langs Strandvejen gennem afstribning og anlæggelse af fortove dette muliggøres efter dialog med berørte lodsejer, mens fartdæmpende foranstaltninger skal markere overgangen til havnen og bymidten.

Det er ønsket at mindske antal billister og tung trafik, f.eks. turistbusser, på havnefronten, og derved skabe et behageligt havne- og udemiljø. Sæsonbaseret ensretning af Havnevej og skift i belægningsmateriale og -farve kan forenkle flowet og skabe et overskueligt møde mellem forskellige slags trafikanter.

De eksisterende parkeringsarealer langs Havnevej, Strandvejen, Fiskemolen og på vinterliggepladsen bevares og tidsbegrænses, mens trafik og parkering på Sydmolen lukkes af. Mulighed for langtidsparkering skal findes uden for bymidten.

Det er vigtigt at sikre den offentlige adgang på havnen og skabe mulighed for, at gående kan bevæge sig foran trafik og bebyggelse langs vandkanten. Den eksisterende promenade langs Havnevej fortsættes mod syd til Kutter Jan, og der etableres ligeledes en promenade foran Dokken og Værftet, så havnen forbindes fra syd til nord, hvor adgangen til strandene også forbedres.

Havnefronten bindes sammen med midtbyen gennem byens nye akse ad Behrntsvej. Aksen ender i en trappe, som giver mulighed for

ophold og adgang til Krabbestranden.

Få minutters gang fra Ballen Havn ligger den bygningsfredede Kalkovn. Lokalplanen skal sikre fortsat adgang fra havnen til Kalkovnen ad markvejen.

Det er vigtigt at tænke tilgængelighed som inkluderende og sikre lige adgang for alle. Universelt design imødekommer mangfoldigheden af brugere og deres behov.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Ballen er karakteriseret ved lav tæt bebyggelse. Bygningerne på havnen er i hovedtræk rektangulære, også kaldet lænehuse, med symmetrisk sadeltag og med den ene gavlfacade orienteret mod havnebassinet.

Inden for delområde 1 skal bebyggelse placeres inden for de byggefelter, som er markeret på bilag 4. Placeringen af bebyggelse skal værne om udsynet fra byen mod havet og det lange kig op ad kysten samt de åbne uderum som skabes foran bygningerne langs havnefronten.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser som skal sikre at bebyggelse holdes i en skala, så store facader ikke kommer til at dominere det fysiske miljø. Der differentieres mellem bebyggelse i 1 etage og op til 2,5 etager afhængig af bygningernes placering på havnen (jf. bilag 4).

Lystbådehavne betragtes planlægningsmæssigt som et ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen, og derfor skal særlige hensyn varetages. Bebyggelse må derfor ikke opføres i en højde over 8,5 meter fra det omgivende terræn uden en særlig planmæssig begrundelse. Da bebyggelsen ligger i forreste række mod

havet, vil en opførelse af højere bygninger, blive en markant overgangen fra byens lavere bebyggelse til havnen og skabe en tydelig ændring i kystprofilen.

Bygningerne skal fortsat opføres som lænehuse, som kan være forskudte eller sammensatte, symmetrisk sadeltag og den ene gavlfacade orienteres mod havnebassinet. På Sydmoen må der maksimalt bygges i 1 etage og 5 meters højde og bygninger placeres i grupper for at bevare karakteren af lav tæt bebyggelse samt at påvirke kystprofilen mindst muligt.

Delområde 2 friholdes for bebyggelse.

Inden for delområde 3 må ny bebyggelse opføres i 1,5 etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter fra det omgivende terræn

### **Bebyggelsens udseende og bevaring**

Forskellighed og mangfoldighed i det fysiske miljø bidrager til byens stemning, og det snørklede, skæve og charmerende værdsættes og ønskes bevaret i udviklingen. Bygninger og udformning af omgivelserne er historiefortællende spor. Særligt Værftet, Dokken, Købmandsgården, Røgeriet og Kalkovnen fremhæves som en vigtig del af historien om byen og livet på havnen. Det er en prioritet at bevare og vedligeholde den eksisterende bebyggelse, og derfor regulerer bestemmelserne bebyggelsens ydre fremtræden, og særligt farvevalg, så bygningerne også i fremtiden vil være genkendelige, selvom de fremstår med et nutidigt liv.

Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i konteksten og oprindelige funktioner og passe naturligt ind i det maritime kulturmiljøet. Ny bebyggelse skal opføres i



materialer og farver, som kan relateres til den eksisterende bebyggelse, så der opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng i området. Det er vigtigt at havnen fortsat opleves hyggelig og afslappet med plads til alle.

### **Ubebyggede arealer**

Havnens ubebyggede arealer har fokus på det gode udeliv året rundt gennem rekreativt ophold og maritime aktiviteter som bl.a. fiskeri, vinterbadning og vandsport. Der skabes en ny adgang til vandet på Sydmolen i forbindelse med sauna og evt. grejbank. På Sydmolen laves der områder til grill og spisning, opholdsterrasser og en aktivitetsplads, som kan danne ramme om forskellige midlertidige aktiviteter som markedsdage, events med livemusik og fællesarrangementer.

Landkrabben får bedre faciliteter med en oplevelsesplatform i vandet og mulighed for overdækning med sejl. Området omkring Kutter Jan kan også aktiveres med hængekøjer, bålplads og rustikke pæle til leg og bevægelse.

Trærækken langs Havnevej skal bevares. Etablering af beplantningsbælter og sporadisk selvgroet vegetation skal bidrage til at trække naturen fra kyststrækningerne ind på havnen. Kystens beplantning er hårdfør og kan tåle stærk vind og saltvand. Denne type beplantning er oplevelsesrig og kræver meget lidt vedligeholdelse, da slid, vejr og vind naturligt vil fordre en langsom vækst.





Illustrationsplan for skitseforslag til Ballen Havn

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

---

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af:

Lokalplan nr. 6 – Et område ved Ballen Havn, som har et karakterbevarende formål, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Formål videreføres i lokalplanen.

Lokalplan nr. 79.1 - For området omkring den Gamle Købmandsgård, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 82 – For området ved værftet, dokken samt fiskemolen, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Karakterbevarende formål og mulighed for ordnet bebyggelse videreføres i lokalplanen.

Lokalplan nr. 86 – Boligkvarter nord for Ålebækken, som sikrer et samlet og ensartet boligområde og rekreativt grønt areal, ophæves for nærværende lokalområde, som omfatter vej-, parkerings- og strandareal.

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er udlagt i Kommuneplanen for Samsø Kommune 2017. Kommunalbestyrelsen har i planperioden forpligtet sig på at arbejde for at sikre Ballens muligheder for udvikling af turismeerhverv på havnen og i byen, samt at åbne for bosætningsmuligheder i Ballen gennem byfortætning.

Lokalplanen er omfattet af:

Kommuneplanens rammeområde nr. 2 Ballen, som fastlægger rammen til blandet byområde med blandet bolig og erhverv. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 60 %, og der må bygges i maks. 8,5 meters højde med 1,5 etage.

Kommuneplanens rammeområde nr. 11 Ballen – Havn, som fastlægger rammen til rekreativt område med lystbådehavn. Området kan anvendes til havneformål, herunder erhvervs- og servicefunktioner som har naturlig tilknytning til et havneområde samt enkelte boliger. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50 % og maksimal byggehøjde er 12 meter.

Kommuneplanens rammeområde nr. 12 Ballen – Lystbådehavn, som fastlægger rammen til rekreativt område med lystbådehavn. Området kan anvendes til havneområde i form af lystbådehavn samt relaterede erhvervs- og servicefunktioner. Særlige bestemmelser fastlægger, at der skal sikres areal til faste jollepladser og udsætningsramper for småbåde. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 10 %, og der må maks. bygges i 8,5 meters højde med 1,5 etage.

### Kystnærhedszonen

Der er kystnærhedszone på hele Samsø, og lokalplanen er således omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområder. Der inddrages med lokalplanen ikke nye arealer i byzone. Udvidelse af lystbådehavnen sker i tilknytning til eksisterende havneanlæg og bymæssig kontekst.

Inden for kystnærhedszonen må der som udgangspunkt ikke opføres bygninger, der

er højere end 8,5 meter. Kommuneplanens rammeområde nr. 11 giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse op til 12 meters højde. I lokalplanen fastsættes der bestemmelse om, at bygninger ikke må opføres i en højde højere end 8,5 meter. Forbi Ballen by er karakteriseret af lav bebyggelse med kig ud over havnen og havet, skal bygninger på havnen bevares i en højde, som er med til at sikre denne oplevelse fremadrettet. Der ændres altså ikke på den visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanen giver kun i begrænset omfang mulighed for nybyggeri. Placering af ny bebyggelse på Sydmolen er begrundet i behovet for nye faciliteter med fokus på maritime aktiviteter, som kan styrke og udvikle havnen for fastboende og gæster. Grundet bebyggelsens havneformål samt områdets forholdsvist snævre plads, vurderes det ikke muligt at finde alternativ placering for bebyggelsen. Byggeri på Sydmolen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og må opføres i maks. 1 etage som ikke overstiger 5 meters højde. Den visuelle påvirkning af kysten bliver på den måde minimal.

Kystnærhedszonens formål er desuden at sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysten. Med lokalplanen sikres offentlighedens adgang langs vandet og bevægelse på tværs af havnen fra strand til strand.

### **Strandbeskyttelse**

Strandene nord og syd for havnen er beskyttet i medfør af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse. Formålet med beskyttelsen er at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til kysterne. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

Lystbådehavne og de landarealer, der er udlagt til havneformål, er undtaget fra strandbeskyttelsen. Det for moler, kajer og andre konstruktioner, som er nødvendige for havnens funktion som havn.

### **Kulturarv**

Ballen Kalkværk (i daglig tale 'Kalkovnen') er fredet under Slots- og Kulturstyrelsen siden 1997. For fredede bygninger gælder, at både ind- og udvendige ændringer, ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Bevaringsværdi er et redskab til at passe på vores bygningskultur. I Kommuneatlasset for Samsø er registreret bygninger med bevaringsværdi efter SAVE-metoden. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" – eller på dansk "Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet". Vurderingen af bygningernes bevaringsværdi foretages på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljø, originalitet og tilstand samt en samlet vurdering af bygningens bevaringsværdi angivet på en skala fra 1-9:

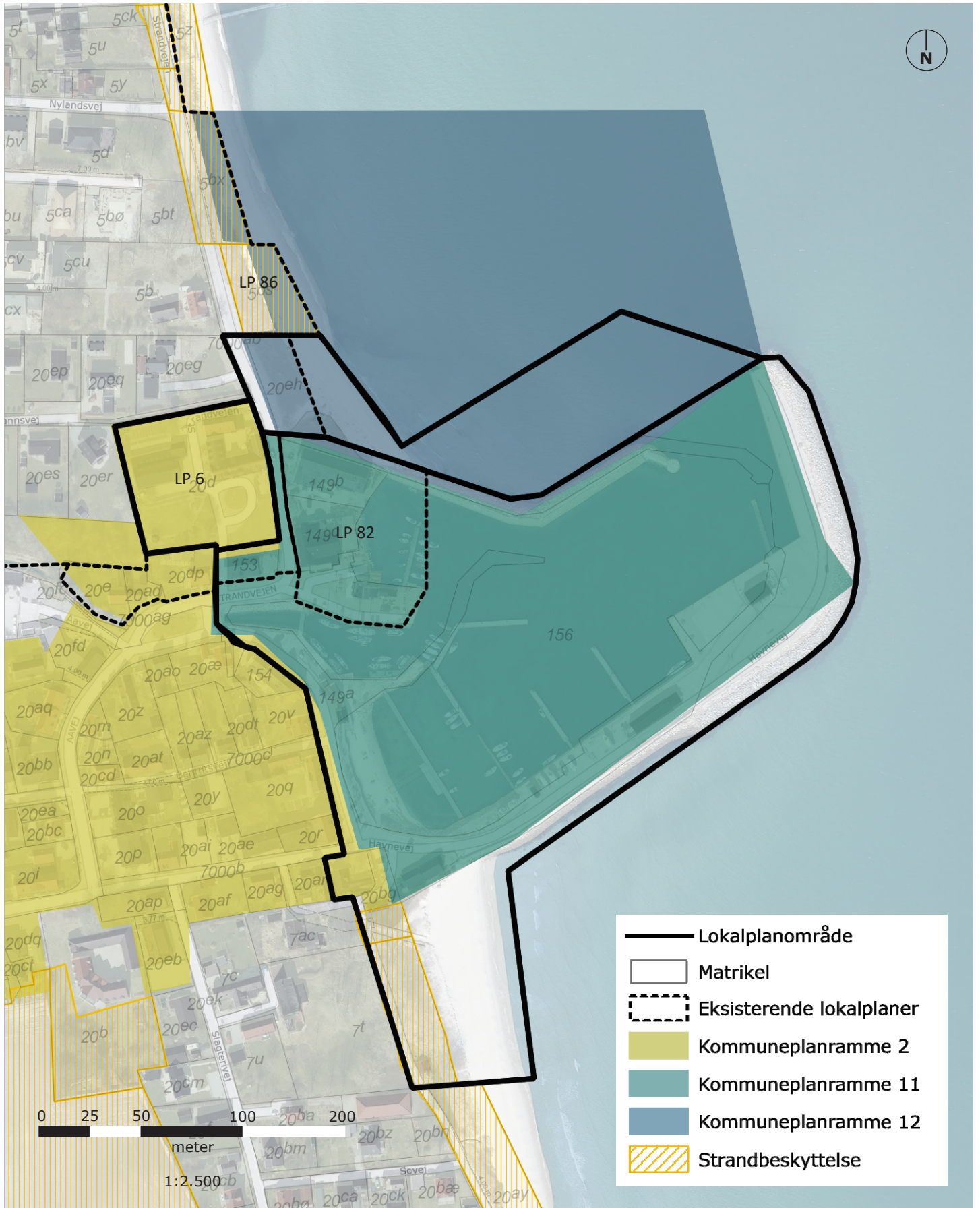
Strandvejen 76 (Købmandsgården) er vurderet til en samlet bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi).

I forbindelse med Købmandsgården ønskes kornmagasinet, værkstedsbygningen, Lysthuset, trælastladen og kampestensbrønden bevaret.

Aavej 2 (Sejlerstuen) er vurderet til en samlet bevaringsværdi på 5 (middel bevaringsværdi)

Havnevej 9 (Skipperly) er vurderet til en samlet bevaringsværdi på 7 (lav bevaringsværdi)

Der er ikke ved lokalplanens udarbejdelse registreret bevaringsværdi for lokalplanområdets øvrige bebyggelse.



## Tilladelser fra andre myndigheder

---

### **Kystbeskyttelsesloven**

Etablering af anlæg eller udførelse af aktiviteter på søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. kystbeskyttelsesloven. Anlæg omfatter faste eller forankrede etableringer, f.eks. lystbådehavne og havnebade. Aktiviteter omfatter bl.a. gravning.

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.

### **Museumsloven**

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jf. kapital 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, der berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres, jf. Museumslovens §27. Derfor kan der med fordel foretages en undersøgelse af området.

### **Jordforureningsloven**

Flytning af jord væk fra området skal anmeldes i henhold til kommunens Regulativ for områdeklassificering samt jordstyring.

Der er inden for lokalplanområdet kortlagt to lokaliteter med jordforurening klassificeret på vidensniveau 1 (V1); hvis der er en faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på arealet, som gør at den kan være forurennet, iht. Jordforureningsloven. Forurening er kortlagt inden for matrikel nr. 20eh samt en del af 149a begrænset hovedsageligt til Fiskemolen.

Skal der foregå bygge eller anlægsarbejder på et kortlagt areal kræver dette, at der søges om tilladelse efter §8 i Jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på yderligere jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

### **Færdselsloven**

Anlæg af nyt vejanlæg, er kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, kræver, at der indhentes samtykke fra politiet, jf. Færdselslovens §100.

### **Miljøvurderingsloven**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planmyndigheden udarbejde en miljøvurdering af planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning. Planer, som omfatter et mindre område på lokalt plan, skal kun miljøvurderes, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. I forbindelse med forslag til lokalplan foretages der en screening, dvs. en oversigtlig vurdering eller skøn af, om der skal laves en miljøvurdering.

## Screeningsafgørelse

---

Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af screening af lokalplanens indvirkning på miljøet ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering er baseret på, at

- Lokalplanen fastlægger rammerne for fremtidig anlægstilladelser projekter omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 punkt 12 b Lystbådehavne, men er undtaget fra det obligatoriske krav om miljøvurdering, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.
- Lokalplanen fastholder anvendelsen af de respektive rammeområde i kommuneplanen og eksisterende lokalplaner.
- Lokalplanen har et karakterbevarende formål, og fastlægger mulighederne for udbygning af lokalområdet med respekt for kulturmiljøet.

- Lokalplanens tiltag skal styrke det lokale liv og miljø i overensstemmelse med Kommuneplanen og Udviklingsplan Ballen.

Der foretages høring af screeningsresultatet med beslutning om, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Følgende berørte myndigheder skal høres:

- Bolig- og Planstyrelsen
- Kystdirektoratet
- Moesgaard Museum

Se bilag 5 for miljøscreening og klagevejledning.

## Teknisk forsyning

---

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Sydsamsø Vandværk og er tilsluttet det offentlige kloaknet.

Der er ikke tilslutningspligt til nogen bestemt form for varmforsyning.

## Servitutter

---

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet:

Matrikel nr.149b og 149c, Brundby By, Tranebjerg

Tinglyst: 05.09.2011

Titel: Deklaration om sti og slæbested

Påtaleberettiget: Samsø Kommune

Samsø Kommune har ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

## Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger

---

Efter offentliggørelse af lokalplanforslaget måde ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år efter offentliggørelsen.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen,

ifølge Planlovens §18 udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af bebyggelse, anlæg eller anvendelse, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser eller afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



## ANDEN DEL | **Bestemmelser**

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. april 2020 om planlægning med senere lovændringer, fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Formålet med lokalplanen er, at:

- 1.1** Skabe gode rammer for udvikling hvor ny bebyggelse passes ind i det maritime kulturmiljø, afspejler oprindelige funktioner og skaber sammenhæng mellem gammelt og nyt byggeri.
- 1.2** Bevare områdets karakter og udtryk ved de eksisterende bygningers anvendelse, ydre fremtræden og farver samt at sikre offentlig adgang til kajarealerne og forbedre adgang til strand og vand.

### **§ 2 Lokalplanens område og zonestatus**

- 2.1** Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1 og omfatter et areal på 10,3 ha inkl. havnebassin og søterritorie. Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3 og afgrænses som vist på bilag 1.

- 2.2** Området omfatter følgende ejendomme;

Delområde 1:

Matrikel nr. 20ah, 20bg, 149a, 149b, 149c, 153 og 156 samt en del af matrikel nr. 7ac og 7t (jf. afgrænsning på bilag 1) alle Brundby By, Tranebjerg.

Delområde 2:

Matrikel nr. 5bs, 5bx, 20eh og 7000ab alle Brundby By, Tranebjerg.

Delområde 3:

Matrikel nr. 20d Brundby By, Tranebjerg.

- 2.3** Ved offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres de § 2.2 nævnte matrikler inden for lokalplanens afgrænsning til byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

Anvendelse af delområde 1:

- 3.1** Lokalplanen fastlægger anvendelsen af delområderne til havneformål i form af lystbådehavn med tilhørende erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger. Endvidere til offentlige og rekreative formål samt parkering. Anvendelsen skal efter kommunalbestyrelsens skøn have naturlig tilknytning til havnen.

- 3.2** Stueetagen i bygninger forbeholdes offentlige formål eller erhvervs- og servicefunktioner, mens de øvrige etager kan anvendes til beboelse.
- 3.3** Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til kontorer eller lignende, ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration.
- 3.4** Lokalplanområdet er inddelt i zoner som på bilag 2, hvor anvendelsen fastlægges til:
  - Butikker og restaurationer med udeservering.
  - Maritim leg og formidling orienteret mod børnefamilier.
  - Faciliteter til betjening af lystsejlere samt maritime aktiviteter og foreningsliv.
  - Lokalt fiskermiljø og bevaring af den gamle inderhavn.

Anvendelse af delområde 2:

- 3.5** Delområde 2 kan ikke udnyttes uden Kystdirektoratets eksplicite tilladelse til opfyld
- 3.6** Lokalplanen bevare den eksisterende anvendelse af delområdet som offentlig strand.

Anvendelse af delområde 3:

- 3.7** Lokalplanen udlægger området som en del af et blandet byområde og kan anvendes til boliger, butikker, service, erhvervsfunktioner mv.

#### **§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold**

- 4.1** Lokalplanområdet har vejadgang ad Strandvejen, Aavej, Behrnstvej og Havnevej.
- 4.2** Det enkelte lejemål og den enkelte matrikel skal tilsluttes det eksisterende vejnet.
- 4.3** Nye veje skal befæstes, ligesom blinde veje skal anlægges med vendemulighed.
- 4.4** På Sydmolen udlægges areal til kajgade med vendeplads som vist på bilag 3, der skal fungere som brandvej og for nødvending havnerelateret trafik.
- 4.5** Der udlægges areal til fortov med en bredde på mindst 1,5 meter langs den ene side af Strandvejen som vist i princippet på bilag 3.
- 4.6** Havnepromenaden, udlagt som vist på bilag 3, skal friholdes til gående og udføres med niveaufri adgang.
- 4.7** Knudepunkter for forskellige typer trafikanter, markeret på bilag 3, skal markeres med skift i belægning eller farve samt eventuelle fartdæmpende foranstaltninger.

- 4.8** Adgang til Kalkovnen ad markvejen langs Sydstranden skal bibeholdes.
- 4.9** Der kan anlægges fartdæmpende foranstaltninger på Strandvejen.
- 4.10** Der udlægges parkeringspladser inden for de parkeringsarealer, som er vist på bilag 3.
- 4.11** Areal til parkering skal etableres på egen grund og udlægges efter følgende fordeling:  
1,5 p-plads pr. bolig  
1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> for butikker samt øvrige funktioner  
1 p-plads pr. 5 siddepladser for restaurationer
- Hvor områdets forholdsvis snævre plads ikke tillader at ovenstående parkeringsnormer overholdes, må disse anvises uden for lokalplanområdet.
- 4.12** Der må ikke parkeres køretøjer uden for de afmærkede p-pladser, herunder lastbiler, campingvogne, autocampere eller nogen form for langtidsparkering på adgangsveje i lokalplanområdet.

## **§ 5 Tekniske anlæg**

- 5.1** Alle permanente ledninger og kabler skal fremføres under terræn.
- 5.2** Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i henhold til kommunens spildevandsplan.
- 5.3** Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer samt ubebyggede arealer må kun etableres efter Samsø Kommunes nærmere godkendelse.
- 5.4** Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer og lign. Såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.
- 5.5** Der må opsættes energiproducerende anlæg, f.eks. solcelleanlæg og solfanger. Anlæg må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne.

## **§6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1** Ny bebyggelse opføres iht. det til enhver tid gældende bygningsreglement medmindre der er anført andet under bestemmelserne for de enkelte byggefeltet.
- 6.2** Eksisterende bygninger må ikke, uden tilladelse fra Samsø Kommune, nedrives, ændres eller ombygges hvorved deres nuværende udvendige karakter ændres.
- 6.3** Kommunen vil i forbindelse med byggetilladelser fastsætte en mindste sokkelhøjde ud fra

prognoser for en fremtidig vandstandsændring. Prognose for vandstandsændringer kan ses på DMIs klimaatlas. P.t. er anbefalingen min. 2,45 (DVR90).

For delområde 1 gælder følgende bestemmelser:

- 6.4** Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er markeret på bilag 4.
- 6.5** Der kan bygges ud til skel, hvor det er markeret ved byggefeltets afgræsning.
- 6.6** Bebyggelsesprocenten er 50 % med mindre andet er angivet for de enkelte matrikler.
- 6.7** Bebyggelsesprocenten for matrikel 149b må ikke overstige 122 % for ejendommen.
- 6.8** Bebyggelsesprocenten for matrikel 149c må ikke overstige 105 % for ejendommen.
- 6.9** Bebyggelsesprocenten for matrikel 20ah må ikke overstige 100 % for ejendommen.
- 6.10** Inden for byggefelterne må der etableres bebyggelse, som markeret på bilag 4, som opfylder henholdsvis:
  - A** Ny bebyggelse må opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 5 meter målt fra terræn.
  - B** Ny bebyggelse må opføres i 2,5 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter målt fra terræn.

For bebyggelse på skrånende terræn måles fra en kote, der fastlægges i byggetilladelsen som en middeltote i forhold til koterne i grundens hjørner. Bebyggelsen skal nøje tilpasses de terrænmæssige forhold, ligesom det skal sikres, at der ikke vil være væsentlig indbliksgener ift. naboer.

- 6.11** Ny bebyggelse skal udformes som længehuse, der må være forskudte eller sammenbyggede, med symmetriske sadeltage (maks. 45 graders hældning).

Et længehus er et hus, hvis grundplan er et rektangel og hovedintentionen er én lang bygningskrop, hvor kroppen er mindst 1,5 gange længere end bredden.
- 6.12** Ny bebyggelse på Sydmolen må udover symmetrisk sadeltag udformes med flad eller ensidig taghældning.
- 6.13** For matrikel 149b og 149c gælder, at bygningskroppens ene gavl placeres i byggefeltets afgræsning ud mod havnebassinet.

For delområde 2 gælder følgende bestemmelser:

- 6.14** Delområdet friholdes for bebyggelse.

For delområde 3 gælder følgende bestemmelser:

- 6.15** Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60 %.
- 6.16** De på bilag 4 viste bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives, hvorved deres nuværende udvendige karakter ændres.
- 6.17** Ny bebyggelse må opføres i op til 1,5 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter målt fra terræn. Bebyggelsen skal nøje tilpasses de terrænmæssige forhold, ligesom det skal sikres, at der ikke vil være væsentlig indbliksgener ift. naboer.

## **§7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1** Til udvendige bygningssider samt tagflader og solenergianlæg må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, således at der ikke opstår refleksgener.
- 7.2** Udvendige bygningssider må kun fremtræde i farver bestående af hvide, gule eller røde pigmenter som fremgår af den klassiske pigment-farveskala.
- 7.3** Facadebehandling, farver samt valg af tagmaterialer skal godkendes af Samsø Kommune.
- 7.4** Eksisterende bygningers udvendige materiale eller farver må ikke ændres uden godkendelse af Samsø Kommune.
- 7.5** Mindre udhusbygninger, overdækninger, garager og lign. skal fremtræde med et materiale- og farvevalg, der matcher med den øvrige bebyggelse.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

- 8.2** Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag.
- 8.3** Der kan ske terrænregulering i forbindelse med etablering af nødvendig sokkelkote ved nybyggeri. Dog må terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.4** Hegning i skel må kun være i form af levende hegn (hæk og lign.). 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.
- 8.5** Faste hegn må kun etableres med en maks. højde på 1,2 meter.
- 8.6** Rækken af træer langs Havnevej, markeret på bilag 4 må ikke fældes eller fjernes. Går et træ ud, skal det erstattes af et nyt træ af samme eller lignende sort.

**8.7** Arealet på matrikel 20d markeret som "friholdt grønne" på bilag 4 må ikke beplantes.

## **§ 9 Øvrige bestemmelser**

**9.1** Inden for lokalplanområdet må der kun etableres aktiviteter inden for miljøklasserne 2-5.

**9.2** De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af den enkelte aktivitet.

**9.3** Virksomheder skal placeres og indrettes så boliger og omgivelserne generes mindst muligt.

## **§ 10 Grundejerforening**

**10.1** Ejere af ejendomme i lokalplanområdet skal oprette en grundejerforening eller tilslutte sig eksisterende grundejerforening. Pligten til at være medlem indtræder på samme dato som overtagelsen af ejendommen.

**10.2** Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af hovedafgangsveje, interne veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer.

**10.3** Grundejerforeningens vedtæger skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## **§ 11 Servitutter**

**11.1** Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanforslaget, ophæves ingen deklamationer. Dokumentet om ændringerne udformes som en påtegning til den oprindelige deklamation. Bestemmelsen om slæbestedet er således stadig gældende. Det eneste der ændres på er stiarealer, hvor der laves en påtegning, der sikrer offentlighedens adgang øst om bygningen og involvere matrikel nr. 149b og 156, Brundby By, Tranebjerg.

## **§ 12 Ophævelse af planer**

**12.1** Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 86 for hvad angår den del, der ligger inden for afgrænsningen af den foreliggende plan. Lokalplan nr. 6 og 82 aflyses.

## **§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

**13.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

1. Der er etableret veje, stier og andre færdselsarealer, samt parkering jf. § 4.11

2. Der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 5.2

## **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1** Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

- 14.2** Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.3** I henhold til Planlovens § 47 kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- 14.4** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.
- 14.5** Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

## **§ 15 Vedtagelsespåtegning**

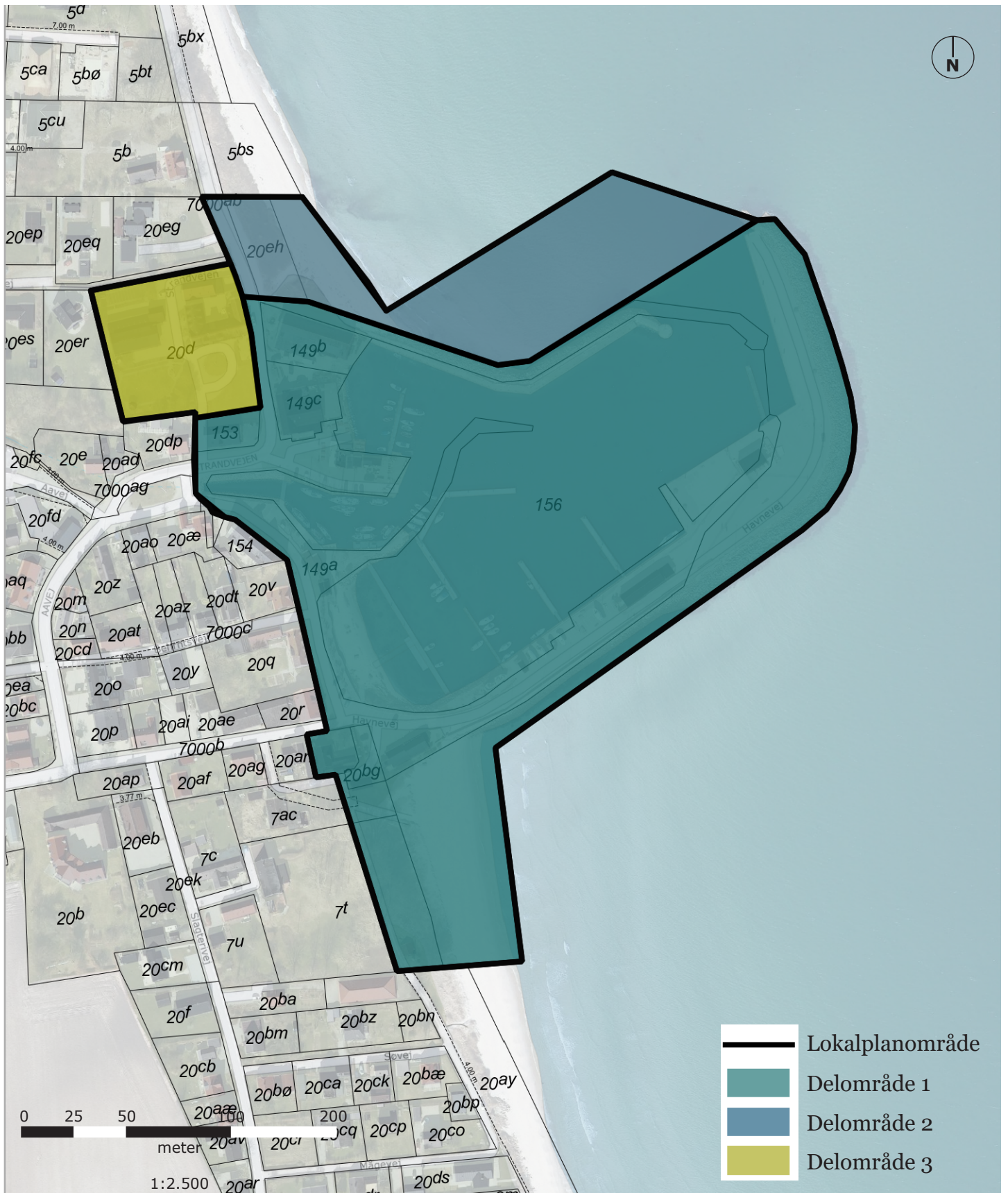
Lokalplan nr. 97 er vedtaget af Samsøs Kommunalbestyrelse på møde den xx. måned 2021 og har været offentligt fremlagt i perioden fra xx. måned 2021 til xx. måned 2021.

På kommunalbestyrelsens vegne den (dato)

**Marcel Meijer**  
Borgmester

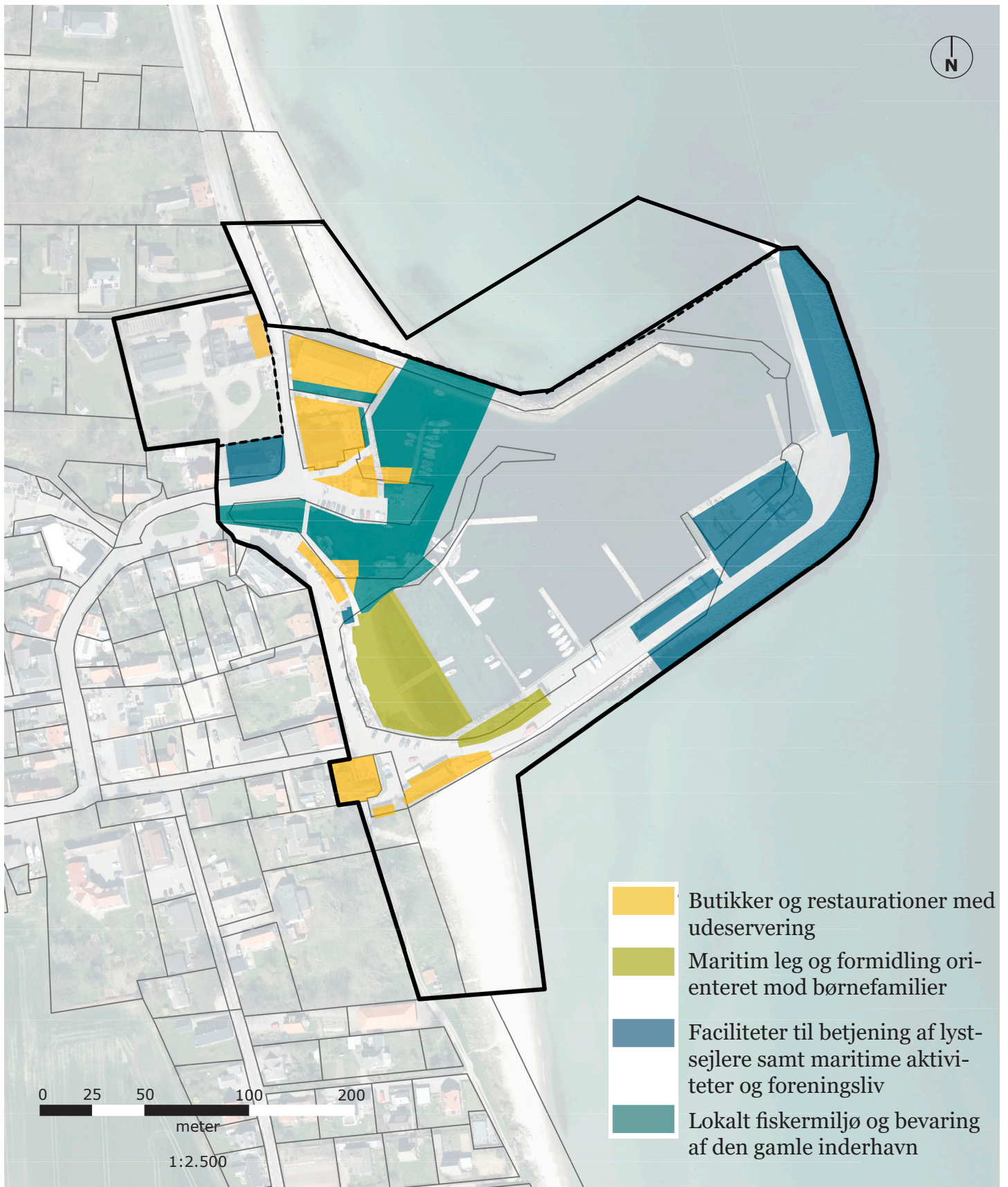
**Mogens Wehrs**  
Kommunaldirektør

## Bilag 1 - Lokalplanens område

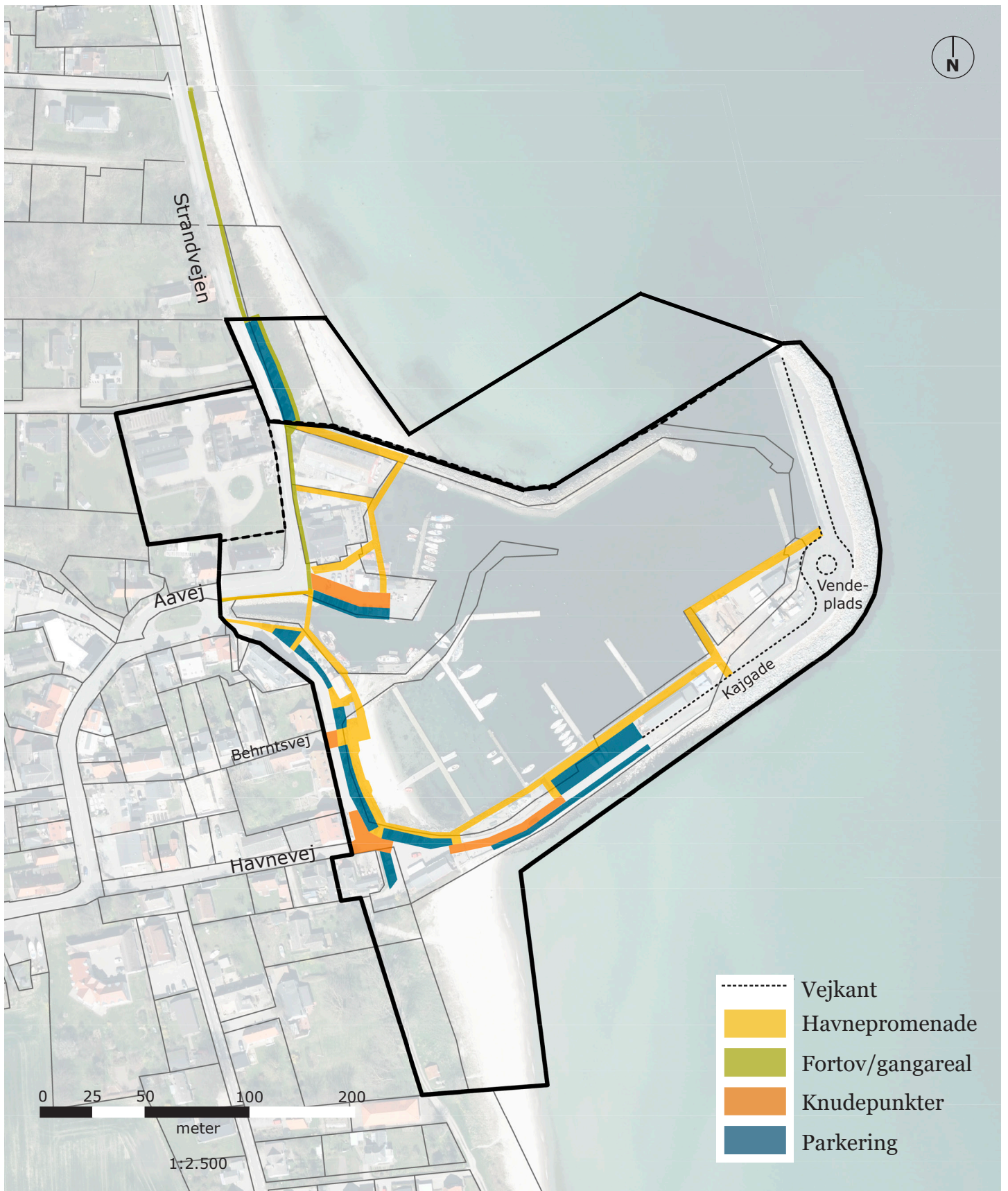




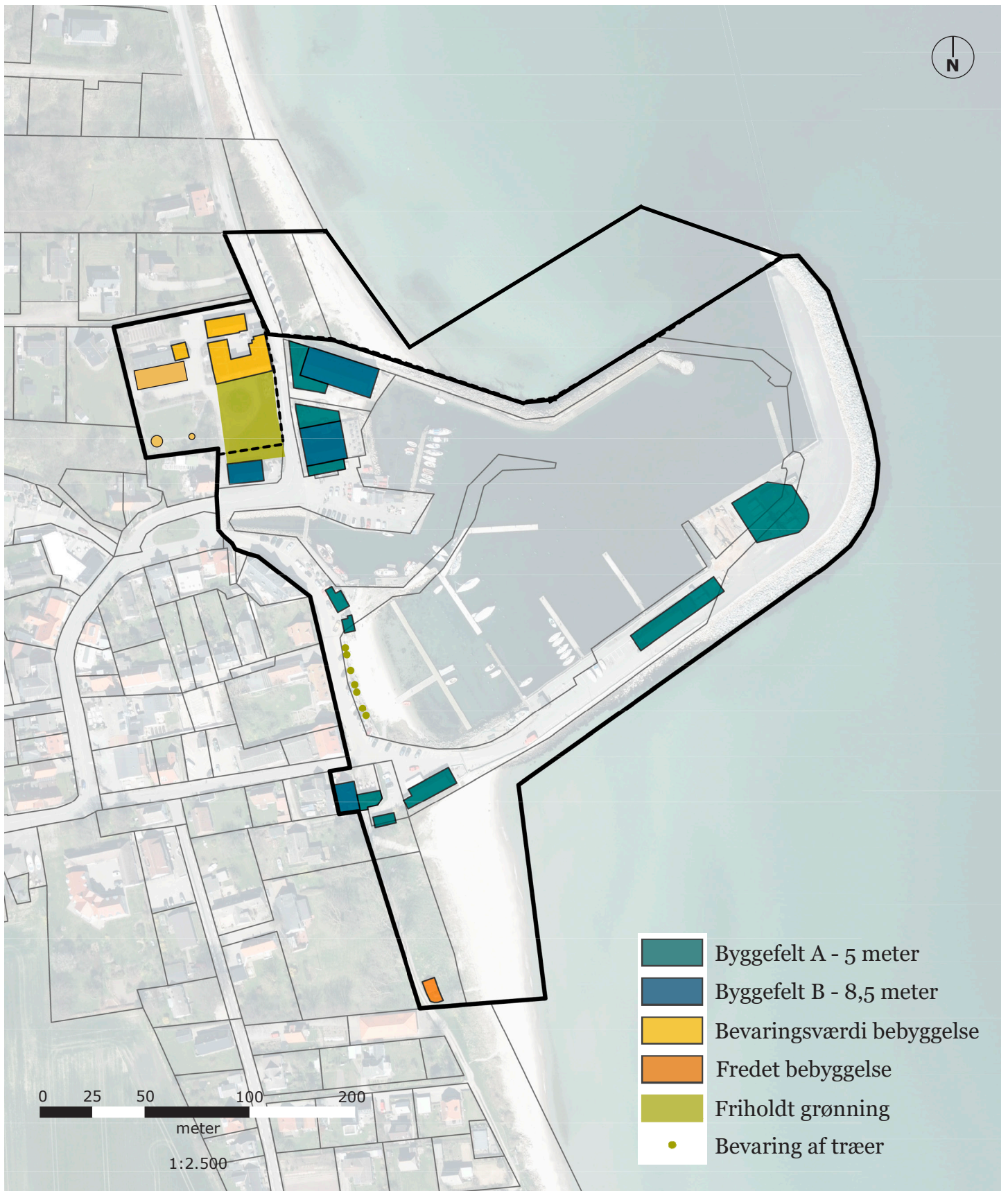
## Bilag 2 - Anvendelse



### Bilag 3 - Vej-, sti- og parkeringsforhold



## Bilag 4 - Bebyggelse og beplantning



## Bilag 5 - **Miljøscreening og klagevejledning**

### **Vurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslag til lokalplan nr. 97 – Ballen Havn er udarbejdet for at udvikle havneområdet og de nærmeste omgivelser med respekt for det bestående miljø. Lokalplanen skal sikre den offentlige tilgængelighed og fastlægge trafik-, sti- og parkeringsforhold inden for området. Havneområdet skal udvikles med fokus på rekreative formål og giver mulighed for at udvide lystbådehavnen mod nord.

Der er på de følgende sider foretaget en screening af planforslaget. I screeningen er der taget udgangspunkt i planforslaget mulige konsekvenser på det omgivende miljø. Det er samlet set kommunens vurdering, at lokalplan nr. 97 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Afgørelse om at der ikke skal foretages en miljøvurdering**

Samsø Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at forslaget ikke vil være ensbetydende med væsentlige indvirkninger på miljøet, og at det er i overensstemmelse med øvrig kommunal og statslig planlægning.

Samsø Kommune har endvidere vurderet, at planen ikke vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt, beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-dyrearter eller ødelægge levestederne for bilag IV-plantearter, jf. bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arte, BEK. nr. 1240 af 24. oktober 2018 (Habitatbekendtgørelsen).

Kommunen træffer på den baggrund afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelsen er truffet 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.

Kommunens afgørelse offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan nr. 97.

## Klagevejledning

Kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering kan i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018, kapitel 18 påklages til Planklagenævnet for så vidt angår indhold og tilvejebringelse.

Klageberettiget efter § 48, stk. 3 og 4, og § 49, stk. 1, er

- Miljø- og fødevareministeren,
- enhver med retlig interesse i sagens udfald, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du som privatperson betale et gebyr på 900 kroner (1800 kroner for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Anmodningen kan sendes til Samsø Kommune, Søtofte 10, 8305 Samsø, eller via mail: [kommune@samsoe.dk](mailto:kommune@samsoe.dk).

Yderligere vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter planens offentliggørelse.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
<b>LANDSKAB OG BYMILJØ</b>				
Bykerne, villaområde, tæt-lav boligområde, industriområde, landsby, Kommuneplanramme, byarkitektonisk værdi	x			Planforslaget har et karakterbevarende formål og vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på havneområdet og de nærmeste omgivelser.
Grønne områder, græsarealer, stier, skov, hegn, mark, herunder adgang til disse områder.	x			Planforslaget sikrer adgangsforholdene til strandene og vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger i forhold til grønne områder.
Landskabelige særpræg og interesseområder, kystnærhedszone	x			Hele Samsø er omfattet af kystnærhedszonen og hele øen undtagen den centrale del omkring er udpeget som landskabeligt interesseområde. Planforslaget vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på øens karakter.
Geologiske særpræg og interesseområder	x			Planforslagets vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på områdets karakter.
Fredskov, skovrejsning			x	Ikke relevant
Kirkeområder, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder, kulturmiljøer	x			Kalkovnen er bygningsfredet, og Købmandsgården, Strandvejen 76, er efter SAVE-metoden vurderet bevaringsværdig. Der er ikke registreret bevaringsværdi for lokalplanområdets øvrige bebyggelse.
Muligheden for udendørs aktiviteter, friluftsliv og rekreative interesser	x			Planforslaget har til formål at give større mulighed for rekreativt ophold på havneområdet og aktiviteter med tilknytning til havet.
<b>NATURBESKYTTELSE</b>				
Beskyttet natur, Natura 2000 områder, Bilag IV arter	x			Strandene inden for lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelse. Planforslaget vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger i forhold til at påvirke beskyttet natur, Natura 2000 områder eller Bilag IV arter.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Potentiel natur, økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort	x			Kyststrækningerne er defineret som økologiske forbindelser. Planforslaget vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger i forhold til potentiel natur, økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort.
Vandløb, søer, vådområder			x	Ikke relevant
Bygge- og beskyttelseslinjer			x	Ikke relevant
<b>FORURENING OG STØJ</b>				
Maskin-, ventilations- og transportstøj, vibrationer fra maskiner og køretøjer, samt støj fra børn/institutioner	x			Generelt forventes der ingen væsentlige ændringer. Ved etablering af bebyggelse og anlægsarbejde, vil der i perioden forekomme støj og vibrationer, men i begrænset tidsrum.
Belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	x			Lokalplanens muligheder vurderes ikke at ændre ved de nævnte miljøparametre.
Støv, vanddamp, aerosoler, lugt			x	Ikke relevant
Jordforureningsklasser, jordbundsforhold	x			Lokalplanområdet omfatter to kortlagte lokaliteter klassificeret som V1. Da lokaliteterne ikke er planlagt til anlægsarbejde, vurderes planforslaget til ikke at få væsentlig indvirkning
Afstand til vandforsyning / boring, indvindingsområder / grundvandsbeskyttede morænelag i området	x			Sydøst for lokalplanområdet er der registreret to vandværksboringer. Planforslaget vurderes ikke at få indflydelse på boringerne.
Afledning af befæstede arealer, tagarealer til søer, åer, grøft og dræn, risiko for spild med forurenede stoffer	x			Ændres ikke i forhold til gældende planlægning. Planforslaget regulerer ikke afledning af overfladevand. Det forudsættes at regnvand nedsives lokalt.
Håndtering af spildevand	x			Afledning af spildevand sker i overensstemmelse med Samsø Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger inden for et opland til kloakforsyningen og er fælleskloakeret.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Hvilke eksisterende aktiviteter medfører miljøbelastning i dag. Planens betydning for den samlede belastning i området	x			Der forekommer støj ved brug af udendørs aktiviteter inden for området og trafik til og fra området. Havnen har dog relativt få naboer, der påvirkes af evt. støjgener. Støjpåvirkningen vurderes størst i højsæsonen.
<b>RESSOURCEANVENDELSE</b>				
Arealudlæg i forhold til kommunens strategi og visioner	x			Området er beliggende inden for kommuneplanramme nr. 2 - Ballen, nr. 11 – Ballen Havn og nr. 12 – Ballen Lystbådehavn. Ramme nr. 11 skaber grundlag for et rekreativt område som kan anvendes til havneformål med erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger. Endvidere skaber ramme nr. 12 grundlag for udvidelse af lystbådehavn.
Udnyttelse af areal (ekstensivt/intensivt)	x			Området udbygges i overensstemmelse med kommuneplanen.
Energiforbrug	x			Planforslaget giver mulighed for at etablere anlæg til vedvarende energi. I dag er der installeret 155 m <sup>2</sup> solceller inden for lokalplanområdet, hvilket dækker godt halvdelen af havnens strømforbrug. Ved renovering og opførelse af ny bebyggelse skal det leve op til Bygningsreglementets energikrav.
Vandforbrug, kapacitet recirkulation, bortledning			x	Ikke relevant
Produkters levetid, bæredygtighed, aldring			x	Ikke relevant
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x	Ikke relevant
Restprodukter, sortering, genbrug			x	Ikke relevant
<b>BEFOLKNING OG SIKKERHED</b>				
Tryghed, forebyggelse af kriminalitet			x	Ikke relevant



Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Adgangs- og parkeringsforhold	X			Lokalplanområdets vejforsynes via Strandvejen og Havnevej. Eksisterende parkeringspladser bevares.
Risikoforhold, afstande, hensyn			x	Ikke relevant
Nærhed, udsigt, lysindfald	x			Ny bebyggelse og anlæg placeres i nærhed til eksisterende funktion med tilknytning til havnen. Vigtige udsigter fra byen mod havet og på tværs af havnen friholdes for bebyggelse.
<b>TRAFIK OG INFRASTRUKTUR</b>				
Trafiksikkerhed, oversigtsforhold, hastighed, tryghed	x			Planforslaget har til formål at skabe sikkerhed og tryghed i trafikken for bløde trafikanter ved at skabe gode oversigtsforhold og sænke hastigheden for den kørende trafik.
Ændring i forbrug, effektivisering af drift			x	Ikke relevant
Trafikmønstre- og mængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter.	x			Planforslaget prioriterer plads til gående og cyklister på havnen og den nærmeste omgivelser. Havnevej ensrettes og Ankerpladsen omstruktureres. Der vil være en mertrafik til og fra lokalplanområdet som følge af flere gæster. Det vurderes dog at Strandvejen og Havnevej kan afvikle trafikken sikkert og uden kapacitetsmæssige problemer.
Ændring af trafik- og støjbelastning, hensyn til omkringboende.	x			Formålet med planforslaget er at skabe en ordnet infrastruktur, hvor der kommer ro på trafikken.