

# Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen



Baggrund .....	2
Om lokalplanen .....	2
Lokalplanens formål .....	2
Eksisterende forhold .....	2
Lokalplanområdets afgrænsning .....	2
Delområder .....	3
Redegørelse .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Rammebestemmelser .....	4
Forholdet til Kommuneplanen .....	4
Retningslinjer .....	4
Bygge- og beskyttelseslinjer .....	5
Miljø .....	5
Museumsloven .....	5
Teknisk forsyning .....	5
Vejlovgivning .....	5
Jordforurening .....	5
Miljøvurdering .....	6
Forholdet til anden planlægning og lovgivning .....	6
Lokalplaner og byplanvedtægter .....	6
Servitutter .....	6
Midlertidige retsvirkninger .....	6
82 Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen .....	7
Miljøscreening .....	9

## Baggrund

Samsø Kommune har besluttet at udarbejde denne lokalplan for området omkring værftet, dokken og fiskemolen.

Baggrunden er et privat initiativ vedr. ombygning af det gamle bådværft ved Ballen Lystbådehavn.

I lokalplanlægningen er der taget udgangspunkt i den gældende lokalplan nr. 79.1.

## Om lokalplanen

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelses omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i kommunalbestyrelsens videre overvejelser, men det er alene kommunalbestyrelsen der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse, bliver lokalplanen offentliggjort på plansystem.dk.

En lokalplan omfatter to hoveddele - dels en "Redegørelse" og dels "Lokalplanbestemmelser". I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

### Praktiske oplysninger ...

Lokalplan nr. 82 er endeligt vedtaget i kommunalbestyrelsen den 10. oktober 2017 og offentliggjort den 30. oktober 2017.

## Lokalplanens formål

Formålet med den foreliggende lokalplan er, at fastlægge mulighederne for udbygning af lokalplanområdet med respekt for bygningernes nuværende anvendelse, og ydre karakter i øvrigt.

Endvidere at fastlægge trafik-, sti- og parkeringsforhold inden for lokalplanområdet. Hvor områdets forholdsvis snævre plads ikke tillader et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, i forhold til kommuneplanens retningslinjer, må disse anvises udenfor lokalplanområdet.

## Eksisterende forhold

Ballen Havn er et område med en masse sjæl. Lokalplanområdet rummer ældre bygninger der har rødder i skibsfarten.

Bygningerne i delområde 1 og 2 er således tidligere værft og dok, der i dag anvendes til andre aktiviteter som restauration, butikker og beboelse. Dette hyggelige miljø vil man gerne værne om, og det er således et væsentligt formål med lokalplanen at fremme udviklingen med respekt for det bestående miljø.

## Lokalplanområdets afgrænsning



## Delområder



## Redegørelse

I lokalplanens redegørelse finder du information om planens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er ikke juridisk bindende.

Der redegøres bl.a. for lokalplanens forhold til kommuneplanen, og for forholdet til regulering efter andre planer og anden lovgivning.

I redegørelsen fremgår det også, om lokalplanen er miljøvurderet, og om dens virkeliggørelse afhænger af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at lokalplanområdet skal anvendes til lystbådehavn, erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger.

### Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bebyggelsesprocenten for området må maksimalt være 50 og den maksimale bygningshøjde er 10 m.

Der kan i medfør af lokalplanen maksimalt opføres 11 lejligheder og 3 butikker i delområde 1 samt 5 lejligheder og 1 restauration i delområde 2.

### Veje, stier og parkering

Havnen vejbetjenes fra Strandvejen.

## Rammebestemmelser

### 11 Ballen - Havn

#### Vedtaget

Plannummer	11
Plannavn	Ballen - Havn
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Anvendelse specifik	Lystbådehavn
Anvendelse konkret	Lystbådehavn
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50%
Max. bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	50%
Max. bygningshøjde	12 m
Max. miljøklassen	2
Max. miljøklassen	5
Anvendelse	Lystbådehavn, erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger
Overordnede anvendelse	Havneforhold, herunder erhvervs- og servicefunktioner som har naturlig tilknytning til et havneområde samt enkelte boliger.
Mål	Virkemidler skal placeres og indrettes så boliger og omgivelserne generes mindst muligt
Trafik	Ejervej
Henvisning til zonestatus	Byzone
Lokalplaner	Lokalplan nr. 06(79.1) - Et område ved Ballen Havn



## Forholdet til Kommuneplanen

Kommuneplan 2013 er vedtaget af Samsø Kommunalbestyrelse 27. august 2013 og fastlægger en række forudsætninger og bestemmelser for lokalområdernes udviklingsmuligheder i form af retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplaner skal redegøre for de kommuneplanretningslinjer, der er relevante for lokalplanområdet, og for kommuneplanens lokalplanrammer for området.

Hvis lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, skal der redegøres for, hvad uoverensstemmelsen består i, og at lokalplanen forudsætter at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen.

## Retningslinjer

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for

påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området samt overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Kommuneplanrammen giver mulighed for byggeri i op til 12 meters højde, og dette forhold er videreført skærpet i den foreliggende lokalplan der maksimalt giver mulighed for byggeri i 10 meters højde målt i niveau fra nærmeste offentlige vej.

En del af den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet trænger til renovering. Da der er tale om et område med en særlig karakter, forsøger man at værne om det miljø disse bygninger er med til at skabe. Lokalplanen søger at videreføre elementerne fra den gældende lokalplan, der netop har som formål at bevare områdets karakteristika.

På den baggrund er det Kommunalbestyrelsens vurdering, at lokalplan nr. 82 ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

## Bygge- og beskyttelseslinjer

### Strandbeskyttelse

Havneanlæg, herunder anlæg af nye havne, er undtaget strandbeskyttelse, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4. Undtagelsen gælder for moler, kajer og øvrige konstruktioner. Området er derfor ikke omfattet af strandbeskyttelse og strandbeskyttelseslinje.

## Miljø

### Støjforhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv. Områdets funktioner og aktiviteter må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

## Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 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 (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 1505 af 14. december 2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

### Museumsloven

[\(LBK nr 1505 af 14/12/2006\)](#)

§ 27. Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Stk. 2. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

## Teknisk forsyning

Området vandforsynes fra SydSamsø Vandværk.

Lokalplanområdet er tilsluttet det offentlige kloaknet.

Der er ikke tilslutningspligt til nogen bestemt form for varmforsyning.

## Vejlovgivning

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Et areal betegnes som kortlagt på

## Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der på en enkelt lokalitet registreret en forurening på vidensniveau 1 iht. Jordforureningsloven.

Forureningen er hovedsageligt registreret inden for lokalplanens delområde 3.

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 anlægsarbejde 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.

vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

## Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Screeningen fremgår af lokalplanens bilag "Miljøscreening".

## Forholdet til anden planlægning og lovgivning

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, som dels beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, og som dels angiver om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

De temaer og forhold, som lokalplanen berører er beskrevet i de efterfølgende afsnit.

## Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende gældende lokalplaner eller byplanvedtægter:

### RammeområdeLokalplan

...11                      ...79.1

De af lokalplan nr. 79.1 omfattede bestemmelser ændres inden for lokalplanafgrænsningen af og med denne lokalplan.

## Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at 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 tinglyst.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Samsø Kommune gør opmærksom på, at man ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

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

### Matr. nr. 149b og 149c, Brundby By, Tranebjerg

Tinglyst: 05.09.2011

Titel: Deklaration om sti og slæbested.

Påtaleberettiget: Samsø Kommune

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget 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 dog 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. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 14.

## 82 Lokalplan nr. 82 - For området ved værftet, dokken samt fiskemolen

### § Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1 Formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at bevare områdets karakter ved de eksisterende bygningers anvendelse ydre karakter og farver,
- 1.2 at åbne mulighed for en ordnet bebyggelse i delområde 1 og 2,
- 1.3 at sikre ny bebyggelse etableres i overensstemmelse med § 1.1, samt at ny bebyggelse skal passes ind i det maritime kulturmiljø og afspejle oprindelige funktioner.
- 1.4 at fastlægge trafik-, sti- og parkeringsforhold inden for området.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter et areal på ca. 0,6 ha. inkl. en del af havnebassinet. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3 og afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter følgende ejendomme: Delområde 1: Matr. nr. 149b, Brundby By, Tranebjerg; delområde 2: Matr. nr. 149c, Brundby By, Tranebjerg; delområde 3: Matr. nr. 149a samt 156 begge Brundby By, Tranebjerg.
- 2.2 Ved offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres de i § 2.1 nævnte, matrikler inden for lokalplanens afgrænsning, til byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til lystbådehavn, erhvervs- og servicefunktioner samt enkelte boliger. Endvidere til offentlige formål, opholdsarealer og parkering. I området må kun indrettes eller opføres bebyggelse til:
  1. Offentlige formål, som har naturlig tilknytning til havnen.
  2. Mindre handels- og restaurationsvirksomheder samt lignende, som efter kommunalbestyrelsens skøn har naturlig tilknytning til havnen.
- 3.2 Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til kontorer og lignende, udover den til de enkelte virksomheder hørende administration.

### § 4 Vej, sti og parkeringsforhold

- 4.1 Lokalplanområdet skal tilsluttes det eksisterende vejnet og vejforsynes således fra Strandvejen.
- 4.2 Nye veje skal befæstes, ligesom blinde veje skal anlægges med vendemulighed.
- 4.3 Der må ikke parkeres køretøjer udenfor de afmærkede p-båse, herunder lastbiler, campingvogne eller nogen form for langtidsparkering på adgangsveje i lokalplanens delområder.
- 4.4 Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling: - 1,5 p-plads pr. bolig, - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> for butikker samt øvrige funktioner og - 1 p-plads pr. 5 siddepladser for restaurationer.
- 4.5 Hvor områdets forholdsvis snævre plads ikke tillader at ovenstående parkeringsnormer overholdes, må disse anvises udenfor lokalplanområdet.

### § 5 Tekniske anlæg

- 5.1 Alle permanente ledninger og kabler skal fremføres under terræn.
- 5.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet iht. kommunens spildevandsplan.
- 5.3 Belysning af veje, stier, 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, fx transformestationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.
- 5.5 Der må opsættes/indpasses 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 delområder.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten er 50 %, medmindre andet er angivet for de enkelte delområder.
- 6.3 Ny bebyggelse må opføres i op til 2,5 etage og med en maks. bygningshøjde på 10 meter målt fra nærmeste offentlig vejniveau. Bebyggelsen skal nøje tilpasses de terrænmæssige forhold, ligesom det skal sikres, at der ikke vil være væsentlige indbliksgener ift. naboer.
- 6.4 Kommunen vil i forbindelse med byggetilladelser fastsætte en mindste sokkelhøjde ud fra prognoser for en fremtidig vandstandsændring.

[Matrikelkort over lokalplanområdet](#)





Prognose for vandstandsændringer kan ses på DMIs hjemmeside. P.t. er anbefalingen min. 2,45 (DVR90).

For delområde 1 gælder:

- 6.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 122 % for ejendommen.
- 6.6 Der kan bygges ud til skel.
- 6.7 Der kan opføres 11 lejligheder og 3 butikker.
- 6.8 Lejlighederne fordeles med 5 enheder i stueetagen i ét plan. 6 enheder på 1.sal og 2.sal i 2 plan med intern trappe.
- 6.9 Der kan indrettes 2 mindre butikker mod Strandvejen og én større butik mod havnepromenaden.

For delområde 2 gælder:

- 6.10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 105 % for ejendommen.
- 6.11 Der kan bygges ud til skel.
- 6.12 Der kan opføres 5 lejligheder og 1 restauration.
- 6.13 Lejlighederne fordeles med 2 enheder i stueetagen og 3 enheder på 1. sal.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage (maks. 45 graders hældning). Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- 7.2 Udvendige bygningsider, herunder tage, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, enkelskrød, italienskrød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvid, grå eller sort.
- 7.3 Facadebehandling, farver samt valg af tagmaterialer skal godkendes af Samsø Kommune.
- 7.4 Eksisterende bygninger udvendige materiale eller farver må ikke ændres uden godkendelse af Samsø Kommune.
- 7.5 Mindre udhusbygninger, overdækninger, garager o.l. skal fremtræde med et materiale- og farvevalg, der matcher med den øvrige bebyggelse.

For delområde 1 gælder:

- 7.6 Tage skal udføres i sort tagpap
- 7.7 Byggeriet skal passes ind i det maritime kulturmiljø og afspejle oprindelige funktioner.
- 7.8 Der kan kun etableres altaner på den sydlige facade. Franske altaner kan dog placeres på den nordlige facade.
- 7.9 Altaner udføres i galvaniseret stål med glas værn. Værn ved franske altaner udføres i glas eller galvaniseret jern.
- 7.10 Kviste og nedløb og inddækninger udføres i zink.
- 7.11 Aluminiums døre/vinduer skal udføres i samme nuance som facaden de monteres i.

## § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag
- 8.2 Der kan ske terrænregulering ifm. etablering af nødvendig sokkelkote ved nybyggeri. Dog må terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.3 Hegning i skel må kun være i form af levende hegn (hæk o.l.). Ved vejskel skal hække plantes på egen grund mindst 30 cm fra skellet. Der kan suppleres med trådhegn, såfremt dette dækkes af det levende hegn.

Faste hegn må kun etableres med en maks. højde på 1,2 meter.

## § 9 Øvrige bestemmelser

- 9.1 Inden for lokalplanens område 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 grundejerforeninger. Pligten til at være medlem indtræder på samme dato som overtagelsen af ejendommen.
- 10.2 Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af hovedadgangsveje, interne veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## § 11 Servitutter

- 11.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af foreliggende lokalplan, ophæves ingen deklamationer. Dokumentet om ændringerne udformes som en påtegning til den oprindelige deklamation. Bestemmelsen om slæbestedet er således stadig er gældende. Det eneste der ændres på er stiarealet, hvor der laves en påtegning der sikrer offentlighedens adgang Øst om bygningen og involverer matr.nr. 149b og 156, Brundby By, Tranebjerg.

## § 12 Ophævelse af planer

- 12.1 Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 79.1, for hvad angår den del, der ligger indenfor afgrænsningen af den foreliggende plan.

## § 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 4.4.
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 5.2.

- 13.2 For delområde 1 gælder:

Før ny bebyggelse inden for området kan tages i brug, skal følgende være etableret;

- veje, stier og andre færdselsarealer samt parkeringspladser
- beplantning og anlæg af opholdsarealer
- etablering af offentlig stiadgang til Ballen Nordstrand Øst om bebyggelsen

## § 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 § 47 i planloven 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

15.1 Lokalplanen er vedtaget endeligt af Samsø Kommunalbestyrelse den 10. oktober 2017.

På kommunalbestyrelsens vegne:

Marcel Meijer Mogens Wehrs

Borgmester Kommunaldirektør.

Lokalplanen er offentliggjort på Samsø Kommunes hjemmeside den 9. november 2017.

## Miljøscreening

### Screeningsresultat

#### Er planen omfattet af MVL ?

Fastlægger planen rammer for anlægstilladelser eller arealanvendelser?

[MVL §1,3, nr. 1]

Nej	Ja
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Planen er omfattet af loven

### Screeningsafgørelse i henhold til MVL §3

Påvirker planen et Natura 2000-område væsentligt?

[MVL § 3.1, nr. 2]

Miljøvurdering	
[udarbejdes hvis kryds her]	
Nej	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der tale om mindre område på lokalt plan eller små ændringer i gældende plangrundlag?	
Ja	Nej
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vil planen kunne få en væsentlig	
Nej	Ja
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Omfatter planen projekter på lovens bilag 3/4?

[MVL §3,1, nr. 1 og 3]

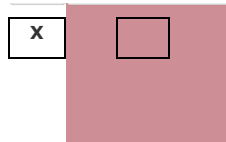
Ja

Er der tale om mindre område på lokalt plan eller små ændringer i gældende plangrundlag?

[MVL §3,2]

Nej

indvirkning på miljøet? jf. screeningskemaet [MVL §3,1, nr. 3 og §3,2]



Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 3 eller 4. Jævnfør screeningen vurderes det at planforslaget ikke har væsentlig påvirkning af de miljøparametre som indgår i screeningen.

Samlet vurderes det derfor, at planforslaget ikke er omfattet af Miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

### Lokalplanens indhold og formål

Det er formålet med lokalplanen, at fastlægge mulighederne for udbygning af lokalplanområdet med respekt for bygningernes nuværende anvendelse, og ydre karakterer i øvrigt. Endvidere at fastlægge trafik-, sti- og parkeringsforhold inden for lokalplanområdet

### Materiale til rådighed for screeningen

- Kommuneplan 2013-2025 for Samsø Kommune
- Lokalplan 79.1
- Miljøvurderingsloven

### Høring af berørte myndigheder

Der foretages høring af screeningsresultat med beslutning om, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af planforslaget, jf. Miljøvurderingslovens § 4 stk. 3.

Følgende berørte myndigheder er hørt:

Miljøstyrelsen

Erhvervsstyrelsen

Aarhus Kommune

### Screenings-(scopings)skema

Skemaet sammenfatter overblik over planens påvirkning efter kriterierne i lovens bilag 1/2.

<b>KLIMA</b>				
Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
CO <sub>2</sub> udledning		X		Inden for planområdet gives der mulighed for at etablere anlæg til vedvarende energi. Dette vurderes kun i mindre omfang at kunne reducere CO <sub>2</sub> -udledningen fra forbrug af konventionelt produceret energi.
Energiforbrug		X		Planforslaget vurderes ikke at påvirke energiforbrug til transport væsentligt.
Tilpasningsbehov	X			<i>Ikke relevant</i>
<b>RESSOURCER</b>				
Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Råstoffer	X			<i>Ikke relevant</i>
Vandforbrug	X			<i>Ikke relevant</i>
Affald, herunder byggeaffald, jord, farligt affald mv	X			<i>Ikke relevant</i>
Arealressourcen (anvendelse / arealforbrug)	X			<i>Ikke relevant</i>
<b>VAND</b>				
Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Udledning af spildevand		X		Reguleres ift. Samsø Kommunes spildevandsplan.

Overfladevand (evt. påvirkning af hav, vandløb og vådområder)	X			Ændres ikke i forhold til gældende planlægning. Planforslaget regulerer ikke afledning af overfladevand. Det forudsættes - jf. ovenfor at regnvand nedsives lokalt.
Grundvandsforhold, herunder drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsivning	X			Sydøst for rammeområdet er der registreret 2 vandværksboringer. Det vurderes at rammeændringen ikke vil få indflydelse på boringerne.

#### JORD

Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Eksisterende jordforurening		X		Der er registreret en V1forurening i henhold til Jordforureningsloven inden for lokalplanens område. Det den ligger på et vejareal indenfor delområde 3, vurderes den ikke at påvirke området væsentligt.
Risiko for forurening	X			Områdets anvendelse til havneformål vurderes ikke at medføre en øget risiko for forurening.

#### LUFT

Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Luftforurening, herunder støv og lugt	X			<i>Ikke relevant</i>
Emissioner (partikler mv)	X			<i>Ikke relevant</i>
Diffuse kilder	X			<i>Ikke relevant</i>

#### STØJ OG VIBRATIONER

Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Støj fra omgivelser	X			Området grænser op til Strandvejen som ikke er væsentlig trafikeret.
Støj på omgivelser		X		Udvidelsen samt det øgede aktivitetsniveau i området vurderes at give et øget støjniveau. Konkret vil der være støj ved brug af dele af de udendørs aktiviteter i området, ligesom der vil være støj relateret til personbiltrafikken til og fra området. Havnens placering betyder imidlertid, at der kun er relativt få naboer, der vil påvirkes af eventuelle støjgener. Støjpåvirkningen vurderes at være størst i sommerperioden (højsæsonen), hvor man til gengæld også typisk er mest udendørs.
Vibrationer / komfort	X			<i>Ikke relevant</i>

#### TRAFIK

Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
				Der vil være en mertrafik til og fra

Trafikale konsekvenser i området (tilgængelighed, belastning & fremkommelighed)		X		området som følge af flere brugere/gæster. Det vurderes dog at Strandvejen, kan afvikle trafikken til og fra området sikkert og uden kapacitetsmæssige problemer.
Trafikale konsekvenser på omgivelserne		X		Der kan forekomme støj som følge af personbiltrafikken til og fra området. I planen stilles krav om, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra erhverv (herunder affødt trafikstøj) skal overholdes.
Trafiksikkerhed	X			<i>Ikke relevant</i>
Kollektiv transport	X			<i>Ikke relevant</i>
<b>NATUR</b>				
<b>Planens betydning for:</b>	<b>Ingen påvirkning</b>	<b>Mindre påvirkning</b>	<b>Væsentlig påvirkning</b>	<b>Bemærkninger</b>
Natura 2000 områder	X			<i>Ikke relevant</i>
Truede arter (Bilag 4-arter)	X			Der er ikke kendskab til sjældne eller beskyttede arter inden for rammeområdet.
§3-arealer (beskyttede naturtyper)	X			Mod Vest ligger en naturbeskyttet eng samt to beskyttede søer. Det vurderes sammenfattende, at de nævnte arealer ikke påvirkes af rammeændringen.
Skovarealer	X			<i>Ikke relevant</i>
Flora og fauna	X			Der er ikke kendskab til sjældne eller beskyttede arter inden for rammeområdet.
Spredningskorridorer	X			Der er ikke kendskab til at området skulle fungere som spredningskorridor. Området er i forvejen bebygget og på det grundlag vurderes det ikke at være tilfældet.
Lavbundsarealer	X			Der findes ikke lavbundsarealer inden for området.
<b>LANDSKAB</b>				
<b>Planens betydning for:</b>	<b>Ingen påvirkning</b>	<b>Mindre påvirkning</b>	<b>Væsentlig påvirkning</b>	<b>Bemærkninger</b>
Fredede arealer (fredningssager og klitfredninger)	X			Der er ingen arealfredninger i området.
Bygge- og beskyttelseslinjer NbL §15-19 (strand-, å-, sø-, skov-, kirke- og fortidsmindelinje)	X			Planområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen der reguleres efter Naturbeskyttelseslovens § 15, eller andre beskyttelseslinjer i øvrigt.
Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur	X			<i>Ikke relevant</i>
Bynær natur og rekreative områder	X			<i>Ikke relevant</i>
Geologisk værdifulde områder	X			<i>Ikke relevant</i>
				Området ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af Planlovens bestemmelser for kystområderne. Hele Samsø Kommune ligger inden for kystnærhedszonen og mulighederne for planlægning udenfor zonen, er derfor meget

Kystnærhedszonen		<b>X</b>	begrænsede. En del af den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet trænger til reovering. Da der er tale om et område med en særlig karakter, forsøger man at værne om det miljø disse bygninger er med til at skabe på den måde bevare områdets karakteristika. På den baggrund er det Kommunalbestyrelsens vurdering, at lokalplan nr. 82 ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.
Visuel påvirkning i øvrigt (landskab, bymiljø, terrænforhold mv)	<b>X</b>		Det vurderes, at lokalplanen ikke vil give anledning til en visuel påvirkning af kystlandskabet.

#### KULTURARV OG KULTURMILJØER

Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Beskyttede diger	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Fredede og bevaringsværdige bygninger	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Værdifulde kulturmiljøer /-områder	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Kirkeindsigtsområder	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Fortidsminder	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Arkæologiske kulturminder	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>

#### BEFOLKNING OG SAMFUND

Planens betydning for:	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Erhvervsliv, herunder detailhandel (opland, omsætning, branchestrukturer)		<b>X</b>		Udvikling af Ballen Havn vurderes, at have en positiv indflydelse på erhvervslivet i byen.
Materielle goder (off. servicefunktioner)	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Sundhed (Friluftsliv og rekreative interesser)	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Svage grupper/handicappede (tilgængelighed til fællesarealer, pladser og bygninger)	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Sociale forhold	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Utryghed/kriminalitet	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Sikkerhed (giftpåvirkning, brand- og eksplosionsfare)	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Vindforhold / turbulens	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>
Skyggevirkninger/refleksion	<b>X</b>			<i>Ikke relevant</i>

#### MIDLERTIDIGE OG KUMMULATIVE EFFEKTER

	Ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Midlertidige effekter - anlægsfase (støj, ressourcer, vibrationer, trafik mv)		<b>X</b>		Det vurderes at der vil være en mindre påvirkning i forhold til støj i forbindelse med anlægsfasen.
Kumulative effekter - af flere emner eller flere områder (etaper el.	<b>X</b>			Der vurderes ikke at være væsentlige kumulative effekter.

tilstødende områder)				
----------------------	--	--	--	--