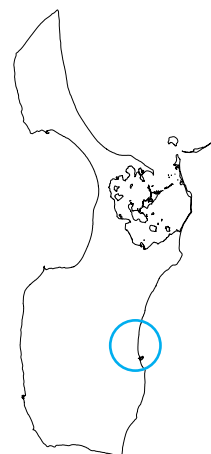


Lokalplan nr. 93

# Boliger på Holmegaards Bakke



**SAMSØ KOMMUNE**  
- vi gør det sammen

## FØRSTE DEL | **Redegørelse**

4	Lokalplanens beliggenhed
4	Baggrund for lokalplanen
4	Formål
4	Eksisterende forhold
5	Lokalplanens indhold
6	Servitutter
7	Lokalplanens forhold til anden planlægning
9	Teknisk forsyning
10	Tilladelser fra anden lovgivning
10	Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger

## ANDEN DEL | **Bestemmelser**

11	§ 1 Formål
11	§ 2 Lokalplanens område
11	§ 3 Områdets anvendelse
12	§ 4 Udstykning
12	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
13	§ 6 Bebyggelsens placering og omfang.
14	§ 7 Bebyggelsens udseende
14	§ 8 Ubebyggede arealer
15	§ 9 Miljøforhold
15	§ 10 Tekniske anlæg og servitutter
15	§ 11 Ophævelse af planer
16	§ 12 Forudsætning for ibrugtagelse
16	§ 13 Grundejerforening
16	§ 14 Lokalplanens retsvirkninger
17	§ 15 Vedtagelsespåtegning

## BILAG

18	Bilag 1 - Matrikelkort
19	Bilag 2 - Delområder
20	Bilag 3 - Hensynskort

21	MILJØSCREENING
----	----------------

FØRSTE DEL | **Redegørelse**



Figur 1 - Lokalplanområdet indtegnet på luftfoto

## Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ret vest for Energiakademiet, nord for Nylandsvej-kvarteret og omfatter en del af følgende matrikel:

- 2a, Brundby By, Tranebjerg

Området er i dag et ubebygget landzoneareal agerbrug/landbrugsareal og er afgrænset af Energiakademiets ejendom mod øst, Nylandsvej-kvarteret og boligbebyggelse mod syd og åbent land med spredt bebyggelse mod vest og nord.

## Baggrund for lokalplanen

Samsø Kommune ønsker med lokalplanen at give mulighed for opførelse af åbent-lave samt tæt-lave boliger og med tilhørende veje, sti og fælles friareal.

Området ønskes udviklet til et nyt boligområde i den nordlige del af Ballen med fritliggende enfamiliehuse samt rækkehuse.

## Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligområde. Der sikres byggetsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åbent-lav og tæt-lave boliger med tilhørende veje, sti, parkeringsareal og fælles friareal.

## Eksisterende forhold

Området fremtræder i dag som markareal. Terrænmæssigt har lokalplanområdet et lokalt højdedrag i den nord-vestlige del, hvorfra terrænet falder mod henholdsvis øst og syd og lavest ved den østlige grænse mod Energiakademiet.



Terrænforhold i lokalplanområdet.



Udsigt fra det højeste punkt inden for området med udsigt mod øst til Energiakademiet og kyst.



Udsigt fra lokalplanområdet mod det åbne land mod vest.



Udsigt fra lokalplanområdet mod nord. Energiakademiet ses i højre side og Holmegård i venstre side. Terrænfaldet mod øst ses tydeligt.

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning og opførelse af åben-lav boliger inden for lokalplanens Delområde I. Der kan udstykkes grunde på minimum 700 m<sup>2</sup>.

Inden for Delområde II gives mulighed for opførelse af tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres efter et samlet projekt for at sikre ensartethed i bebyggelsens form og udseende. Den ensartede arkitektoniske linje i byggeriet kommer til udtryk ved en ensartet materialeholdning, ensartet vinduesætning, ensartet tagtype etc. Der kan udstykkes grunde på minimum 180 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35%.

Der kan opføres bebyggelse i maksimalt 1,5 etage og bebyggelsen må have en højde på maksimalt 8,5 meter. Ingen bygningsdele, facader, tagmaterialer, solceller mv. må udføres med signalfarver.

Beliggenheden med det åbne land mod nord og vest og det skrånende terræn mod øst mod kysten giver rigtigt gode betingelser for, at størstedelen af ejendommene vil have god udsigt. For at sikre dette i højere grad fastlægger lokalplanen mindre bebyggelsesfrie zoner så udsigten for de bagvedliggende ejendomme tilgodeses. Af samme årsag fastlægger lokalplanen udsigtskiler mellem rækkehusbebyggelsen, der friholdes for bebyggelse.

### Trafikforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via en adgang fra områdets nord-østlige hjørne. Det er en forudsætning for planens realisering, at der etableres en vejføring fra områdets nord-østlige hjørne til Strandengen således, at den eksisterende del af Strandengen forlænges op mod det nye boligområde. Strandengen har vejadgang til Strandvejen. Det



Illustrationsplan

nye boligområde skal således benytte eksisterende overkørsel til Strandvejen.

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm. Dette håndteres konkret ved, at lokalplanen stiller krav om etablering af 2 parkeringspladser på egen grund ved åben-lav bebyggelse og 1 parkeringsplads ved tæt-lav bebyggelse, samt etablering af fælles parkering for tæt-lav bebyggelse ved den sydlige del af lokalplanområdet svarende til 0,5 parkeringsplads pr. rækkehus, således at rækkehusene samlet har 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Det østlige vejstykke inden for lokalplanområdet langs rækkehusene udlægges i en bredde af minimum 5 meter, således at to biler kan passere hinanden. Det buede vejstykke, der skal forsyne de fritliggende enfamiliehuse, udlægges som en ensrettet vej i minimum 3,5 meters bredde. For at sikre de bedste oversigtsforhold skal indkørsel til dette vejstykke etableres ved den nordlige indkørsel. For at muliggøre færdsel for renovationsbiler, flyttebiler og lignende udlægges der rabatter langs begge sider af vejarealerne langs den ensrettede smalle boligvej samt på den ene eller begge sider af det østlige vejstykke.

Langs områdets syd-østlige afgrænsning etableres stiadgang, der kan forbinde lokalplanområdet med

stisystemet til Kalkhavesvej. En sådan forbindelse forudsætter at der etableres sti udenfor lokalplanområdet langs Energiakademiet og Borgerforeningens sydlige grænse.

Der kan herved sikres en god og sikker forbindelse til den øvrige del af Ballen for bløde trafikanter.

### **Ubebyggede arealer**

Det fælles friareal inden for Delområde II langs den østlige områdeafgrænsning etableres med lignende vegetation, som det tilstødende naturareal tilhørende Energiakademiet. Området skal fremstå med naturpræg. Eventuelt inventar inden for friarealet skal placeres ud fra en samlet område-disponering.

For at give området et grønt udtryk fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at der kun til afskærmning af terrasser kan etableres faste hegn. Øvrige hegn skal være levende, og gerne blomstrende hegn.

### **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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV- kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der registreret følgende servitutter for matr.nr 2a Brundby By, Tranebjerg, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

- Dokument om skelrettelser, lyst den 17.06.1869 nr. 929721-64
- Dokument om byggelinier mv, lyst den 21.01.1944 nr. 929722-64
- Dokument til post- og telegrafvæsenet om kabler mv, lyst den 06.07.1968 nr. 987-64
- Dokument om anbringelse af 1 lavspændingskabel mv, lyst den 29.05.1981 nr. 929723-64
- Dokument om landvæsensnævnets overenskomst ang nedlægning af hovedledning mv, lyst den 27.01.1982 nr. 211-64
- Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv, lyst den 22.09.1989 nr. 1430-64
- Dokument om kabler mv, lyst den 07.11.1991 nr. 1560-64
- Dokument om afløbsanlæg mv, lyst den 12.09.1997 nr. 32104-64
- Deklaration om elkabler samt transformerstation på højst 5 m<sup>2</sup> m.v., lyst den 21.02.2005 nr. 8026-64
- Deklaration om vejret for ejeren af 2 L m.v., lyst den 22.12.2006 nr. 37376-64
- Deklaration om forsyningsanlæg, lyst den 28.08.2013 nr. 1004775619

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

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af temalokalplan 75, der har til formål at sikre, at ny bebyggelse udføres som lavenergibebyggelse.

Temalokalplan 75 aflyses ikke i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er udlagt i Kommuneplanen for Samsø kommune 2021.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 99, der udlægger anvendelsen til blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt erhverv, herunder forsknings-, udstillings- og kursusvirksomhed, samt hotel. I rammeområdet må der bygges i 8,5 m i 1,5 etage og med en bebyggelsesprocent på maks. 35 %.

I gældende kommuneplan beskrives, at kommunalbestyrelsen vil arbejde for at Samsø fortsat kan tilbyde varierede og attraktive bosætningsmuligheder, hvilket en realisering af nærværende lokalplan er i tråd med.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Kystnærhedszonen

Der er kystnærhedszone på hele Samsø, der således er omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområdet.

Lokalplanområdet ligger ca. 230 m fra kysten. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil ligge bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten og i naturlig forlængelse af det øvrige byområde i Ballen syd for. Det er ikke muligt at opføre bebyggelse, der overstiger en bygningshøjde på 8,5 m. Lokalplanen er i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme for området. Derfor vurderes en realisering af lokalplanen ikke at ændre væsentligt ved det eksisterende bybillede fra kysten.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Denne udpegning dækker over de områder, der enten har eller kan få betydning for vandværker eller erhverv. Med lokalplanen fastholdes anvendelsen til boligområde, og giver således ikke mulighed for anvendelser, der udgør en øget fare for forurening af grundvandet

### Store husdyrbrug

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for udpegning af område til store husdyrbrug.

Hensigten er, at landbrugsjord ikke unødigt inddrages til andre formål, og hvis det inddrages, at der tages størst muligt hensyn til landbrugsinteressen.

Der inddrages landbrugsjord i lokalplanen.

Der er ingen større husdyrbrug i nærheden, hvis udvidelsesmuligheder påvirkes med etablering af boligområde i lokalplanområdet.

### Lavbundsareal

Langs den østlige del af området er der en lavning i terrænet og området er udpeget som lavbundsareal. Lavbundsarealer rummer mulighed for at udvikle sig til værdifuld natur og i tråd med kommuneplanens retningslinjer, sikrer lokalplanens bestemmelser, at området friholdes for bebyggelse.

## Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 55, Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede og har et areal på ca. 15,7 ha, hvoraf 95 % udgøres af hav. Området udgøres af Habitatområde nr. 51 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 31. På udpegningsgrundlaget for områderne er stor vandsalamander, spættet sæl, gråsæl, skarv, ederfugl, fløjlsand, splitterne, dværgterne, sangsvane, sortand, klyde, havterne samt en række naturtyper.

Lokalplanområdet er placeret ca. 5,6 km syd for Natura 2000-området og er adskilt fra dette af åbent land med marker, spredt bebyggelse, flere landeveje samt landsbybebyggelse.

Der er ikke registreret yngle- og rastesteder for arterne på udpegningsgrundlaget i nærheden af planområdet. Samsø Kommune vurderer på denne baggrund, samt det faktum, at området er adskilt fra Natura 2000-området af henholdsvis flere veje samt en del bebyggelse, at det ikke medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde.

Samsø Kommune vurderer, at en realisering af nærværende lokalplan ikke vil ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.

## Naturbeskyttelse og fredning

Der er ikke registreret beskyttet natur iht. naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet i dag. Lokalplanområdet fremstår i dag som opdyrkede marker. 100-170 meter syd for lokalplansområdet er der registreret to § 3 områder, en sø og eng.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer eller fredninger i øvrigt.

Kommunen vurderer, at planforslaget ikke vil påvirke beskyttet natur væsentligt.

## Beskyttede dyrearter

Kommunen har ikke kendskab til, at der forekommer strengt beskyttede arter på eller tæt ved lokalplanområdet.

Nærmeste registrerede Bilag IV-art er grønbroget tudse, der er registreret 150 m sydøst for lokalplansområdet på Nylandsvej. Der er desuden registreret stor vandsalamander, ca. 800 m nordvest for lokalplanområdet.

Det vurderes, at gennemførelse af nærværende lokalplan ikke vil medføre forringelse af artens levesteder.

## Beskyttede jord- og stendiger

Langs områdeafgrænsningen mod syd er der et beskyttet sten- og jorddige. Ifølge museumslovens § 29 a, stk. 1, må tilstanden af sten- og jorddiger ikke ændres. Af denne grund indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der på ejendomme der grænser op til den sydlige områdeafgrænsning ikke må placeres bebyggelse i en afstand af 2 meter fra den sydlige områdeafgrænsning.

## Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Samsø Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages.





Foto af det beskyttede sten- og jorddige langs den sydlige områdeafgrænsning.

## Miljøvurdering

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område, eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Samsø Kommune har på baggrund af screeningen foretaget en afgørelse om, at der ikke skal udarbej-

des en miljøvurdering, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

## Teknisk forsyning

### Spildevand

Afledning af spildevand skal ske i overensstemmelse med Samsø Kommunes spildevandsplan. Området er i spildevandsplanen angivet som planlagt spildevandskloakeret.

Regnvand skal nedsives på egen grund inden for Delområde I. Regnvand skal ligeledes nedsives lokalt inden for Delområde II – evt. som en fælles løsning.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Sydsamsø Vandværk.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet kan forsynes fra Brundby-Bal- len Fjernvarmeværk.

### Renovation

Der skal reserveres plads til affaldsløsning i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø Kommune.

## Tilladelser fra anden lovgivning

### Museunsloven

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.

Hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området findes jordfaste fortidsminder eller andre

kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum skal adviseres, jf. Museumslovens § 27. Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.

### **Jordforureningsloven**

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

### **Færdselsloven**

Anlæg af nyt vejanlæg kræver, at der indhentes samtykke fra politiet, jf. færdselslovens § 100.

### **Færdselsloven**

Der er landbrugspligt på ejendommen. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før landbrugspligten er ophævet for dette areal.

### **Byggeloven**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktions- og brandforhold gælder uanset lokalplanen. Lokalplanen skal til hver en tid administreres efter den gældende byggelovgivning. For beregning af bebyggelsesprocent gælder dog de beregningsregler, som udstikkes af det bygningsreglement, der er gældende ved lokalplanens vedtagelse.

### **Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger**

Efter offentliggørelse af lokalplanforslaget må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke ud-

nyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan, jævnfør lov om planlægning § 17. Der er således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Dog kan den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene 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 ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning paragraf 18, ikke retligt eller faktisk etablere forhold i strid med bestemmelser i lokalplanen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af bygninger, anlæg eller anvendelse af ejendommene, der fremgår af lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser eller afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## ANDEN DEL | **Bestemmelser**

I henhold til lov om planlægning ved Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 fastsættes herved følgende bestemmelser:

### **§ 1 Formål**

Lokalplanens formål er:

- Stk. 1.1 At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til åben-lav samt tæt lav bebyggelse med tilhørende veje, sti, parkeringsareal og fælles friareal.

### **§ 2 Lokalplanens område**

- Stk. 2.1 Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1 og omfatter en del af følgende matrikelnummer:

2a, Brundby By, Tranebjerg

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, matrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

- Stk. 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

#### **Delområde I**

- Stk. 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, med dertil hørende vejanlæg.

- Stk. 3.2 Der skal etableres fælles friareal inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

#### **Delområde II**

- Stk. 3.3 Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med dertil hørende vejanlæg, parkeringsplads og fælles friareal.

- Stk. 3.4 Der skal etableres fælles friareal inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

- Stk. 3.5 Der skal reserveres areal til offentlig sti langs den sydlige områdefrænsning, jf. kort-

bilag 2.

## **§ 4 Udstykning**

Stk. 4.1 Udstykning af delområde I og II må ske i overensstemmelse med princippet i den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 4.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end:

- 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boligbebyggelse i delområde I, jf. kortbilag 2
- 180 m<sup>2</sup> for tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, jf. kortbilag 2

Grundarealet på 180 m<sup>2</sup> for tæt-lav boligbebyggelse er excl. Adgangsvej og eventuel andel af fælles friareal.

Stk. 4.3 Området må udstykkes med godkendelse fra Samsø Kommune.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **Vej**

Stk. 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet er vist på kortbilag 2. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Strandvejen via Strandengen der forudsættes videreført nord for Energiakademiet ad én overkørsel, jf. kortbilag 2.

Stk. 5.2 Der udlægges areal til en ny boligvej i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen skal optages som privat fællesvej.

Stk. 5.3 Vejstrækningen fra lokalplanområdets vejadgang og mod syd til betjening af rækkehusene i Delområde II anlægges i min. 5 meters bredde. Derudover skal der etableres vejrabat på den ene eller begge sider.

Stk. 5.4 Til betjening af bebyggelsen inden for Delområde I anlægges en ensrettet boligvej i et loop. Vejen skal anlægges i en bredde af minimum 3,5 meter. Indkørsel til området skal være fra loopets nordlige indkørsel, jf. kortbilag 2. Derudover skal der etableres vejrabatter på begge sider af vejen.

Stk. 5.5 Der må højst være én overkørsel til hver ejendom. Indkørslen til grunden må udføres i en bredde op til 6 m. Ønskes der en breddere indkørsel, skal der fremsendes forslag til godkendelse via byggesagen i bygogmiljoe.dk. Indkørselens højdeforskel skal afvikles inden for skel.

## **Parkering**

- Stk. 5.6 Der skal mindst etableres 2 p-pladser på egen grund ved fritliggende enfamiliehuse. Der skal etableres mindst 1,5 p-plads pr. rækkehuse. Dette fordelt således, at der etableres 1 p-plads ved hvert rækkehus og de resterende p-pladser etableres ved det fælles parkeringsareal inden for Delområde II, jf. kortbilag 2
- Stk. 5.7 P-plads, veje og sti skal hver for sig udføres med permeabel belægning og afgrænser de respektive arealers funktion.

## **Sti**

- Stk. 5.8 Der skal etableres en stiadgang, der forbinder lokalplanområdet med området øst for med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

Via Energiakademiet og Borgerforeningens grund kan stien forbindes med stisystemet til Kalkhavesvej, jf. kortbilag 2.

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

- Stk. 6.1 På hver særskilt matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.
- Stk. 6.2 Kommunen vil i forbindelse med byggetilladelser fastsætte en mindste sokkelkote ud fra prognoser for en fremtidig vandstandsændring. Pt. er anbefalingen 2,45 meter (DVR90).
- Stk. 6.3 På ejendomme der grænser op til den sydlige områdefrænsning, må der ikke placeres bebyggelse i en afstand af 2 meter fra den sydlige områdefrænsning. Dette af hensyn til beskyttelsen af jord- og stendiger.

## **Delområde I**

- Stk. 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 35 %.
- Stk. 6.5 Bebyggelse må opføres i maksimalt 1,5 etage.
- Stk. 6.6 Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan.
- Stk. 6.7 Der må ikke placeres bebyggelse inden for den bebyggelsesfri zone, jf. Bilag 2.
- Stk. 6.8 Afstanden fra boliger og integrere udhuse, garager og lign., til skel mod nabo, vej og sti, skal min. være 2,5 m.
- Stk. 6.9 Afstanden til skel mod nabo, vej og sti fra sekundære bygninger (udhuse og lign.) skal min. være 1,0 m.

## **Delområde II**

- Stk. 6.10 Bebyggelsesprocenten må inden for Delområde II samlet (inklusive adgangsvej og fælles arealer) højst udgøre 35 %.
- Stk. 6.11 Bebyggelse må opføres i maksimalt 1,5 etage.
- Stk. 6.12 Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan.
- Stk. 6.13 Udsigtskiler friholdes for bebyggelse, jf. kortbilag 2. Udsigtskilerne skal have en bredde på minimum 3 meter mellem ejendomsskel og/eller bebyggelse.

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

- Stk. 7.1 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Stk. 7.2 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.
- Stk. 7.3 Tage på boliger og integrere udhuse, garager og lign., skal udføres som symmetrisk sadeltag med en taghældning mellem 30 og 45 grader.
- Stk. 7.4 Bebyggelse inden for Delområde II skal opføres efter et samlet projekt og der skal være en ensartet arkitektonisk udtryk i byggeriet. Dette kan f.eks. opnås ved et ensartet materialevalg, ensartet vinduessætning, ensartet tagtype mv.
- Stk. 7.5 Ingen bygningsdele, facader, tagmaterialer, solceller mv., må udføres med signalfarver.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

- Stk. 8.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag af materialer samt henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.
- Stk. 8.2 Private terrasser kan afskærmes af faste hegn. Øvrige hegn, der etableres i området, skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,2 m.
- Stk. 8.3 Inden for området, kan der i forbindelse med byggemodning, ske terrænregulering ved anlæg af vej, sti og parkeringspladser når regnvandshåndteringen nødvendiggør det.

Stk. 8.4 Ved opførelse af bebyggelse må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Skråninger må ikke udføres stejlere end 1:1,5

Stk. 8.5 Det fælles friareal inden for Delområde II skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Eventuelt inventar placeres ud fra en samlet områdedisponering. Det skal sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Det fælles friareal skal fremstå med naturpræg.

## **§ 9 Miljøforhold**

Stk. 9.1 Der skal reserveres plads til affaldsløsning ved hver bolig i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø Kommune.

Stk. 9.2 Regnvand skal nedsives på egen grund inden for Delområde I. Regnvand skal ligeledes nedsives lokalt inden for Delområde II – evt. som en fælles løsning.

## **§ 10 Tekniske anlæg og servitutter**

Stk. 10.1 Belysning af p-pladsen, veje og sti samt ubebyggede arealer må kun udføres efter Samsø Kommunes godkendelse.

Stk. 10.2 Alle permanente ledningsanlæg skal udføres som jordledninger og dermed fremføres under terræn.

Stk. 10.3 Solceller, solfangere og lignende udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage og facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt være antirefleksbehandlet.

Stk. 10.4 I henhold til Lov om Planlægning § 18 ophæves de privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

## **§ 11 Ophævelse af planer**

Stk. 11.1 Der ophæves ingen lokalplaner.

## **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning**

Stk. 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige kloaksystem samt alment vandværk.

Stk. 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

## **§ 13 Grundejerforening**

Stk. 13.1 Såfremt området udstykkes, kan Samsø Kommune kræve, at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

Stk. 13.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de veje, sti, fællesarealer og anlæg, der ikke overtages som offentlige.

Stk. 13.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

Stk. 14.1 Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Stk. 14.2 Samsø kommunalbestyrelse kan dispensere fra lokalplanen, hvis en dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen må kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Stk. 14.3 Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



## § 15 Vedtagelsespåtegning

Stk. 15.1 Lokalplan nr. 93 er vedtaget af Samsøs Kommunalbestyrelse på møde den **xx. Xx** 2022 og har været offentligt fremlagt i perioden fra **xx. Xx** 2022 til **den x. xx** 2022.

På kommunalbestyrelsens vegne **den x. xx 2022**

Marcel Meijer

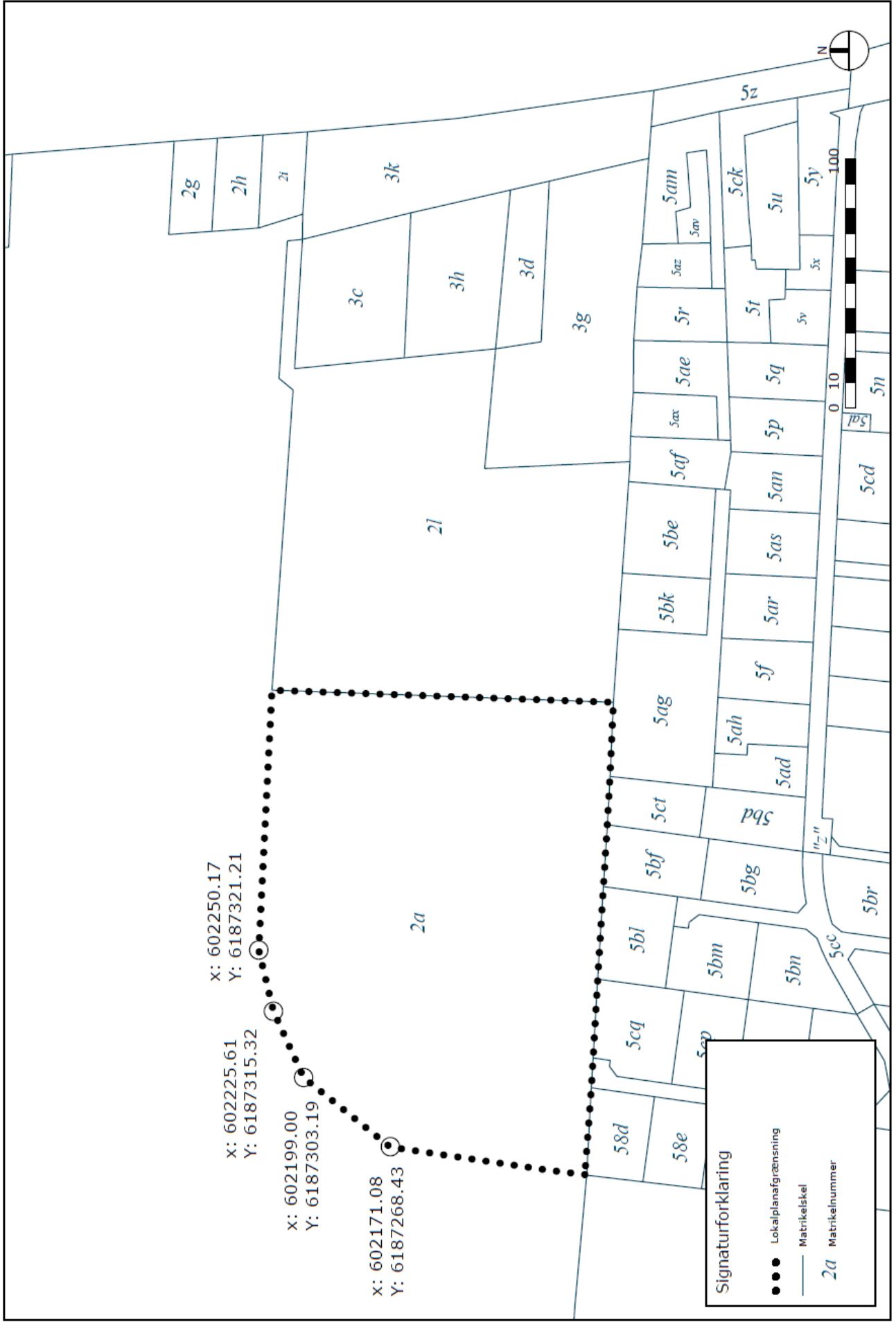
Mogens Wehrs

Borgmester

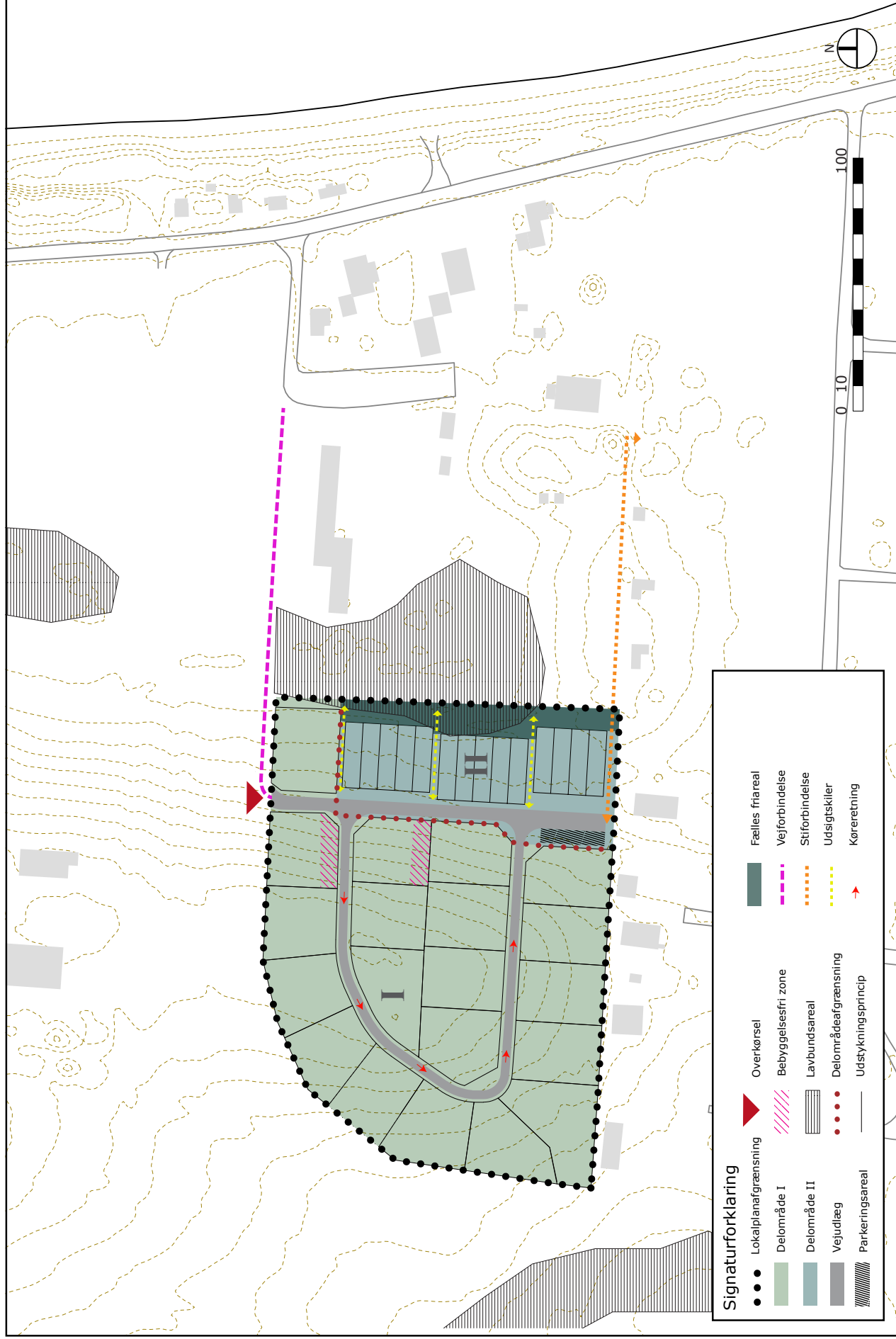
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Samsø Kommunes hjemmeside [www.samsoe.dk](http://www.samsoe.dk) **den XX. Måned 2022.**

# Bilag 1 - Matrikelkort



# Bilag 2 - Lokalplankort



## Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplangrænning	▲	Overkørsel	■	Fælles friareal
■	Delområde I	▨	Bebyggelsesfri zone	—	Vejforbindelse
■	Delområde II	▨	Lavbundsareal	—	Stiforbindelse
▨	Vejudlæg	● ● ●	Delområdeafgrænning	—	Udsigtskiler
▨	Parkeringsareal	—	Udstykningsprincip	→	Køretretning

Bilag 3 - Illustrationsplan



## **MILJØSCREENING**

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

Forslag til lokalplan nr. 93 – Boliger på Holmegaards Bakke 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. 93 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-plantarter, 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. 93.

## 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 fødevarerministeren,
- 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			<p>Planforslaget giver mulighed for at opføre ny boligbebyggelse. En forudsætning for planens realisering er at der etableres en vejføring som en forlængelse af Strandengen, der forbindes til Strandvejen. Området vil fra Strandvejen dele adgangsvej med Energiakademiet. Energiakademiet forventes derudover ikke at blive påvirket af en realisering i væsentlig grad. Det nærmeste boligområde mod syd forventes ikke at blive påvirket væsentligt. En realisering af lokalplanen kan have en positiv indvirkning på fx det lokale erhvervsliv.</p> <p>Planforslaget er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme for området.</p>
Grønne områder, græsarealer, stier, skov, hegn, mark, herunder adgang til disse områder.	x			<p>Lokalplanområdet fremstår i dag som opdyrkede marker, hvortil der ikke er offentlig adgang i dag.</p> <p>Lokalplanforslaget fastlægger principiel stiføring der via forbindelse over Energiakademiet og Borgerforeningens grund kan forbinde lokalplanområdet med stisystemet til Kalkhavesvej for cyklende og gående. Med en etablering af stier på de tilstødende matrikler øst for, vil der således sikres en sikker og nem adgang for bløde trafikanter til Strandvejen, og den øvrige del af Ballen samt kysten på den anden side af Strandvejen.</p> <p>Lokalplanen fastlægger en principiel placering af et fælles friareal inden for Delområde I, hvor til områdets beboere har adgang.</p> <p>Med en realisering af plangrundlaget vil der dermed være adgang til en del af planområdet, der i dag anvendes til landbrugsdrift. Dermed forbedres tilgængeligheden til området.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger i forhold til grønne områder, adgangsforhold mm.</p>

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Landskabelige særpræg og interesseområder, kystnærhedszone	x			Hele Samsø er omfattet af kystnærhedszonen og hele øen, undtagen den centrale del, er udpeget som landskabeligt interesseområde. Den nye bebyggelse vil være åben-lav/tæt-lav boliger, og ligge som forlængelse af den allerede etablerede bebyggelse fra Ballen. Planforslaget vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på øens karakter.
Geologiske særpræg og interesseområder	x			Området har ikke særlig geologisk interesse. Planforslaget vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på områdets karakter.
Fredskov, skovrejsning	x			Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område, hvor skovrejsning er ønsket. Skovrejsningsområderne er primært udpeget, hvor en tilplantning med skov kan medvirke til at beskytte grundvandsressourcen. Med en realisering af plangrundlaget vil det ikke længere være muligt at tilplante området med skov. Lokalplanområdet fremstår i dag som opdyrkede marker, og derfor vurderes planforslaget ikke at medføre en væsentlig miljømæssig påvirkning.
Kirkeområder, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder, kulturmiljøer			x	Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til Kirkeområder, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder, kulturmiljøer.
Muligheden for udendørs aktiviteter, friluftsliv og rekreative interesser	x			Lokalplanen fastlægger placering af et fælles friareal inden for området. Lokalplanforslaget fastlægger principiel stiføring inden for området til cyklende og gående der således, med en etablering af stier på de tilstødende matrikler øst for, vil sikre en sikker og nem adgang for bløde trafikanter til Strandvejen, og den øvrige del af Ballen samt kysten på den anden side af Strandvejen. Da området i dag er opdyrkede marker, har området ikke i dag en rekreativ værdi. Områdets beboere sikres nem adgang til kysten. En realisering af planforslaget medfører ikke en væsentlig påvirkning af muligheden for udendørs aktiviteter, friluftsliv og rekreative interesser.



Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
<b>NATURBESKYTTELSE</b>				
Beskyttet natur, Natura 2000 områder, Bilag IV arter	x			<p>Nærmeste Natura 2000-område er nr. 55, Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede og har et areal på ca. 15,7 ha, hvoraf 95 % udgøres af hav. Området udgøres af Habitatområde nr. 51 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 31. På udpegningsgrundlaget for områderne er stor vandsalamander, spættet sæl, gråsæl, skarv, ederfugl, fløjlsand, splitterne, dværgterne, sangsvane, sortand, klyde, havterne samt en række naturtyper.</p> <p>Lokalplanområdet er placeret ca. 5,6 km syd for Natura 2000-området og er adskilt fra dette af åbent land med marker, spredt bebyggelse, flere landeveje samt landsbybebyggelse.</p> <p>Der er ikke registreret yngle- og rastesteder for arterne på udpegningsgrundlaget i nærheden af planområdet. Samsø Kommune vurderer på denne baggrund, samt det faktum, at området er adskilt fra Natura 2000-området af henholdsvis flere veje samt en del bebyggelse, så vil det ikke medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af nærværende lokalplan ikke vil ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.</p> <p>Kommunen har ikke kendskab til, at der forekommer strengt beskyttede arter på eller tæt ved lokalplanområdet.</p> <p>Nærmeste registrerede Bilag IV-art er grønbroget tudse, der er registreret 150 m sydøst for lokalplansområdet på Nylandsvej. Der er desuden registreret stor vandsalamander, ca. 800 m nordvest for lokalplanområdet.</p>

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Potentiel natur, økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort	x			<p>Det vurderes, at gennemførelse af nærværende lokalplan ikke vil medføre forringelse af arternes levesteder.</p> <p>Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet i dag. Lokalplanområdet fremstår i dag som opdyrkede marker. Luftfotos viser, at lokalplanområdet tilbage til 1954 og frem til i dag har været opdyrkede marker, og at der ikke har været nogen anden beplantning. De historiske luftfotos viser heller ikke tegn på nogen form for natur/beskyttet natur inden for området.</p> <p>100-170 meter syd for lokalplansområdet er der registreret to § 3 områder, en sø og eng.</p> <p>Kommunen vurderer, at planforslaget ikke vil påvirke beskyttet natur væsentligt.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger i forhold til potentiel natur, Økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort</p>
Vandløb, søer, vådområder			x	<p>Lokalplanen fastlægger at regnvand skal nedsives på egen grund inden for Delområde I. Regnvand skal ligeledes nedsives lokalt inden for Delområde II – evt. som en fælles løsning.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til vandløb, søer og vådområder.</p>
Bygge- og beskyttelseslinjer	x			<p>Langs områdefrænsningen mod syd er der et beskyttet sten- og jorddige. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at der ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 2 meter fra den sydlige områdefrænsning.</p>
<b>FORURENING OG STØJ</b>				
Maskin-, ventilations- og transportstøj, vibrationer fra maskiner og køretøjer, samt støj fra børn/institutioner	x			<p>Generelt forventes der ingen væsentlige ændringer. Ved etablering af bebyggelsen, vil der i perioden forekomme støj, men i begrænset tidsrum og meget lokalt.</p>

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	x			Der forventes ikke påvirkninger af lys og refleksioner. Arbejdet vil foregå i dagtimerne og foregå i begrænset tidsrum.
Støv, vanddamp, aerosoler, lugt			x	De aktiviteter, som forslaget til lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at medføre risiko for luftforurening eller generende emissioner til omgivelserne. Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til støv, vanddamp, aerosoler og lugt.
Jordforureningsklasser, jordbundsforhold			x	Der er ikke kendskab til jordforurening i området. Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til jordforureningsklasser eller jordbundsforhold.
Afstand til vandforsyning / boring, indvindingsområder / grundvandsbeskyttede morænelag i området	x			Lokalplanområdet er beliggende inden for område med drikkevandsinteresser. Nærmeste vandindvindingsboring ligger ~80 meter nord-nordvest for Planområdet. Planen inddrager landbrugsjord, og udledning af kvælstof forventes således at falde, i kraft af landbruget omlægges til boligområde. Det vurderes, at den ændrede anvendelse af ejendommen ikke vil få negativ påvirkning på grundvandsressourcen.
Afledning af befæstede arealer, tagarealer til søer, åer, grøft og dræn, risiko for spild med forurenede stoffer	x			Der er i den østlige del af området en lavning i terrænet, der ikke har et naturligt afløb (bluespot). Det kan give udfordringer, når det regner kraftigt, fordi vandet ikke kan ledes væk og derved vil blive opstuvet på terræn. Inden for en del af dette område er der ligeledes en udpegning som lavbundsareal i kommuneplanen. Dette håndteres ved, at lokalplanområdet er disponeret, så der ikke placeres bebyggelse på områder med oversvømmelsesrisiko. Arealet er udlagt til fælles friareal i lokalplanen.  Udledning af overfladevand til vandløbene sker i overensstemmelse med vandområdeplan, spildevandsplan og udledningstilladelser.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Håndtering af spildevand	x			Afledning af spildevand skal ske i overensstemmelse med Samsø Kommunes spildevandsplan. Området er i spildevandsplanen angivet som planlagt spildevandskloakeret.
Hvilke eksisterende aktiviteter medfører miljøbelastning i dag. Planens betydning for den samlede belastning i området	x			Området er ikke præget af miljøbelastning i dag, ud over den forurening som markdriften medfører. En realisering af planen forventes ikke at medføre en væsentlig ændring for miljøbelastningen af området.
<b>RESSOURCEANVENDELSE</b>				
Arealudlæg i forhold til kommunens strategi og visioner	x			Området er beliggende inden for kommuneplanramme nr. 99 – Ballen – Boliger og Erhverv. Rammen skaber grundlag for etablering af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt erhverv, herunder forsknings-, udstillings- og kursusvirksomhed, samt hotel med op til 200 sengepladser. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen.
Udnyttelse af areal (ekstensivt/intensivt)	x			Området udbygges i overensstemmelse med kommuneplanen.
Energiforbrug - opførsel og drift	x			I henhold til temalokalplan nr. 75 om Lavenergibyggeri på Samsø skal bebyggelsen etableres i henhold hertil. Energiforbruget i drift er således ikke en udfordring, og forbruget ved anlæg vurderes ikke at være i væsentligt omfang.
Vandforbrug, kapacitet recirkulation, bortledning	x			Planforslaget vurderes ikke at være væsentlig kilde til et øget vandforbrug.
Produkters levetid, bæredygtighed, aldring			x	Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til produkters levetid mv.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x	Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til kemikalier og miljøfremmede stoffer.
Restprodukter, sortering, genbrug	x			Affaldsløsningen for området etableres i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø Kommune.
<b>BEFOLKNING OG SIKKERHED</b>				
Tryghed, forebyggelse af kriminalitet	x			En realisering af lokalplanen forventes ikke at medføre øget kriminalitet eller utryghed for omgivelserne.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Adgangs- og parkeringsforhold	X			Lokalplanområdet vejforsynes via Strandengen, der forbindes til Strandvejen. Det er en forudsætning for planens realisering, at vejføringen fra Strandengen til lokalplanområdet er etableret. Der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm.
Risikoforhold, afstande, hensyn			x	Ikke relevant
Nærhed, udsigt, lysindfald	x			Udsigten mod nord for den nordligste række af huse i boligkvarteret syd for lokalplanområdet, vil ændres med en realisering af lokalplanen. Det samme gælder for udsigten mod lokalplanområdet for Energiakademiet øst for samt Holmegaard nord for. Området er i gældende kommuneplanramme udlagt til beboelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen.
<b>TRAFIK OG INFRASTRUKTUR</b>				
Trafiksikkerhed, oversigtsforhold, hastighed, tryghed	x			Lokalplanforslaget fastlægger principiel stiføring inden for området til cyklende og gående, der således med en etablering af stier på de tilstødende matrikler øst for, vil sikre en sikker og nem adgang for bløde trafikanter til Strandvejen og den øvrige del af Ballen samt kysten på den anden side af Strandvejen.
Ændring i forbrug, effektivisering af drift			x	Ikke relevant
Trafikmønstre- og mængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter.	x			En realisering af lokalplanen vil medføre en ændring af trafikmængden i området. Stigningen forventes dog at være så relativt begrænset, at trafikafviklingen ved indkørslen til området og indenfor området ikke forventes at blive påvirket væsentligt.
Ændring af trafik- og støjbelastning, hensyn til omkringboende.	x			Der må forventes en mindre påvirkning fra støj som følge af trafik til området ved byggemodning af området for de omkringboende. Støj og vibrationer i den forbindelse vurderes dog ikke at have en væsentlig miljømæssig påvirkning. På det øvrige vejnet bliver trafikken ikke væsentligt forøget, og derfor forventes der her ikke en forøget støj- og vibrationsgene