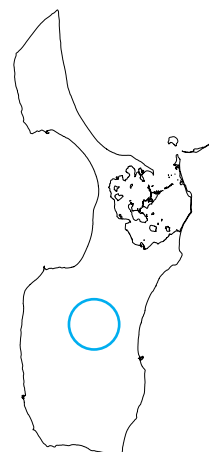


FORSLAG

Offentlig høring: 13.03.26 - 17.04.26

Lokalplan nr. 100

Industrivej, Tranebjerg



SAMSØ KOMMUNE
- vi gør det sammen

FØRSTE DEL | **Redegørelse**

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

ANDEN DEL | **Bestemmelser**

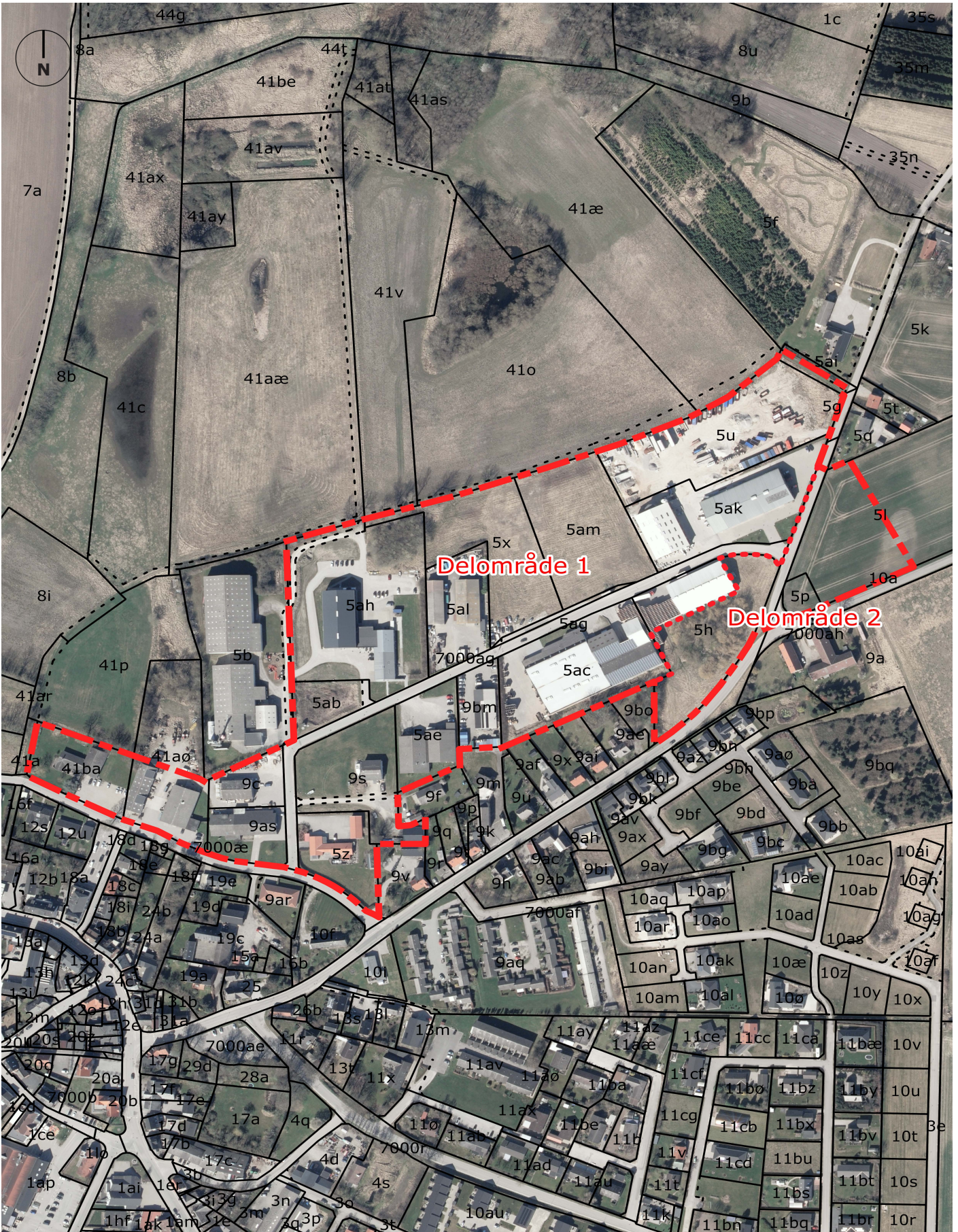
9	§ 1 Formål med lokalplan
9	§ 2 Lokalplanens område
9	§ 3 Områdets anvendelse
10	§ 4 Udstykning
10	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
10	§ 6 Bebyggelsens placering og omfang.
11	§ 7 Bebyggelsens udseende
11	§ 8 Ubebyggede arealer
12	§ 9 Miljøforhold
12	§ 10 Tekniske anlæg og servitutter
12	§ 11 Ophævelse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

BILAG

14	Bilag 1 - Lokalplanens område
15	Bilag 2 - Eksisterende forhold
16	Bilag 3 - Fremtidige forhold
17	Bilag 4 - Jordforureningskort
18	Bilag 5 - Servitutter

20	MILJØSCREENING
----	----------------

FØRSTE DEL | Redegørelse



Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Tranebjerg by og omfatter følgende matrikler:

5ah, 5ab, 5ae, 5al, 5x, 5ac, 5ag, 5am, 5u, 5ak, 5h, 5z, 5p, 5g, 5ai, 9bm, 9s, 9c, 9as, 41ba og dele af 41aø og 5l, Tranebjerg By, Tranebjerg

Mod nord grænser lokalplanområdet op til det åbne land med opdyrket agerjord og Tranebjerg Mose. Mod syd er der blandet bolig og erhverv som forbinder området med Tranebjerg by. Mod øst og vest grænser området op mod det åbne land med spredt bebyggelse.

Baggrund for lokalplanen

Samsø Kommune ønsker med lokalplanen at lave en samlet lokalplan for området som giver mulighed for opførsel af virksomheder. Området er udpeget i kommuneplanramme 85 til erhvervsområde.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalområdet til etablering af virksomheder med særlige pladskrav, og sikre byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførsel af virksomheder med tilhørende anlæg samtidigt med at der tages hensyn til den omkringliggende beboelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag erhvervsområde med flere etablerede virksomheder.

Terrænmæssigt er lokalområdet let stigende mod syd som munder ud i et højdedrag i Tranebjerg by. Nord for området findes lavpunkterne for hældningen i form af søer omkranset af spredt skov.

Områdets vestlige ende er det første man ser ved ankomsten til Tranebjerg ad Besservej og Torupdal.

Den eksisterende bebyggelse fremstår blandet med erhvervsbygninger til forskellig anvendelse. Et dominerende fællestræk er sadeltage med en let hældning. På facaderne er der fortrinsvis brugt stålpladebeklædning og på tagene hovedsageligt stål og eternit.

De ubebyggede områder består primært af græs, forskellig beplantning og forskellig belægning anvendt til parkering og oplag af materialer.

Fra midten af industrivej er der et bredt mellemrum i bebyggelsen med udsigt over marker mod skovområdet nord for lokalplanen.

Mellem matrikel nr 5b og 5ab er der etableret vej som forbindes til en markvej der ender i lavområdet med søer og bevoksning nord for området.



Udsigt mod nord fra koterer på Industrivej 10.



Industrivej set fra mod vest



Areal der grænser op til boligområde på Besservej



Ankomst til området ad Sannholm



Panorama af bebyggelse der grænser op til boligområde på Besservej



Ankomst til området ad Thorupdal

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet deles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

Lokalplanens bestemmelser sigter at skabe en sammenhæng med de omkringliggende boligbebyggelser i form af en gradvis overgang fra mindre til større bebyggelser.

Derfor deles området i to delområder med forskellige bestemmelser.

Anvendelse

I delområde 1 gives der mulighed til at etablering af fremstillingsvirksomheder eller butikker med særligt pladskrævende varegrupper på max. 1.500 m².

I delområde 2 gives der mulighed for værksteder og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på max. 1000 m².

Bebyggelse

Nyopførte bebyggelser må maksimalt have en højde på 12 m og skal udføres med sadeltag med op til 30 graders hældning. I delområde 2 må højden på bebyggelsen dog kun være 8,5 m.

For lokalplansområdet gælder det at der max. må være en bebyggelsesprocent på 50%.

I delområde 2 ud mod Sannholm og Torupdal begrænses størrelsen på ny bebyggelse for at gøre overgangen fra åbent land til by mindre brat.

I forbindelse med skønsmæssige afgørelser skal det tilstræbes, at virksomheder placeres og indrettes så boliger og omgivelserne generes mindst muligt.

Ubebyggede arealer

Friarealer på matriklen skal fortrinsvis forblive græs, dog med mulighed for at anlægge spredt, lav beplantning.

Oplag af materialer skal fortrinsvis ske tilbage-trukket fra vejen og omkranses af levende hegn ud mod vejen.

Trafikforhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Industrivej som går fra den vestlige del af området til den østlige. Vejen kan tilgås fra enten Tranevej eller Torupdal.

Der etableres parkering i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnormer. Dette betyder at der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m².

Ved nyt byggeri skal der anlægges en overkørsel som forbindes til Industrivej.

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 tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

Listen kan ses i bilag 5.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse være helt i byzone.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 36 del 1, der har til formål at sikre, erhvervsbyggeri inden for lokalplansområdet.

Lokalplan 36 del 1 aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i henhold til Kommuneplan 2025 omfattet af kommuneplanramme nr. 85, der udlægger anvendelsen til erhvervs eller landbrugsrelaterede formål. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Kystnærhedszonen

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

Lokalplanområdet ligger 2,3 km fra kysten. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil opleves som en integreret del af det allerede eksisterende erhvervsområde.

Natura 2000

Der er ca. 4,9 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Stavns Fjord.

Samsø Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Naturbeskyttelse og fredning

I lokalplanområdet er der ingen beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredninger.

Beskyttede jord- og stendiger

Der er ingen beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet.

Jordforurening

Inden for lokalplansområdet er der registreret dele der er underlagt områdeklassificeringerne jordforurening V1, V2 og DAI med krav om analyser.

Ved etablering af nyt byggeri er der i disse områder krav til foretagelse af analyser før påbegyndelse af byggeri.

De omtalte områder kan ses på bilag 4.

Beskyttede dyrearter

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning på eventuelt forekommende bilag IV-arter som f.eks. padden og markfirben. Dette begrundes idet lokalplanen ikke berører beskyttet natur som ofte er egnede levesteder for bilag IV-arter.

Store husdyrbrug

Hele lokalplanområdet ligger inden for udpegningsområdet til det eneste område til store husdyrbrug i kommunen. Hensigten er, at landbrugsjord ikke unødigt inddrages til andre formål, og hvis det inddrages, at der tages størst muligt hensyn til landbrugsinteressen.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet ligger i et område, der i spildevandsplanen er angivet som separat kloakeret.

Det er oplyst, at der i forbindelse med bortledning af regnvand skal regnes med en befæstelsesgrad på 1.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Sydsamsø Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalområdet ligger delvist under forsyningsområdet af fjernvarme. Ved ny opførsel af ny bebyggelse er der pligt til at tilkoble til det eksisterende fjernvarmesystem.

Renovation

Bortskaffelse af affald skal ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende affaldsregulativ i Samsø Kommune.

Tilladelser fra anden lovgivning

Miljøbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er udlagt til virksomheder i miljøklasse 3-6, for så vidt det er muligt indenfor miljølovgivningen og anden relevant lovgivning. Virksomheder skal som udgangspunkt overholde miljøministeriets anbefalede afstandskrav til boligbebyggelse og vejledende støjgrænser.

Museumsloven

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

Hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området findes spor af fortidsminder f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet der berører fortidsmindet straks indstilles og Moesgaard Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.



SAMSØ KOMMUNE
- vi gør det sammen

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.

Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger

Efter offentliggørelse af lokalplanforslaget må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan, jævnfør lov om planlægning § 17.

Der er således et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændret anvendelse. Dog kan den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag, forslaget er offentliggjort, og indtil kommunens endelige vedtagelse af planen, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 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. 572 af 29. maj 2024 fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 Formål med lokalplanen

- Stk. 1.1** At danne grundlag for etablering af industri, engros, transport og lignende fremstillings- og servicevirksomheder samt butikker med særlige pladskrav. Der sikres byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af virksomheder med tilhørende anlæg.
- Stk. 1.2** At regulere og begrænse omfanget af ny bebyggelse i området.
- Stk. 1.3** At friarealer, beplantning samt bebyggelsens udformning og placering sker under hensyntagen til nærheden til boligområder og Tranebjerg By.

§ 2 Lokalplanens område

- Stk. 2.1** Lokalplanområdet er vist på bilag 1 og omfatter helt eller delvist følgende matrikler:
- 5ab, 5ac, 5ae, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5g, 5h, 5u, 5p, 5x, 5z, 9as, 9bm, 9c, 9s, 41ba og dele af 41aø og 5l, Tranebjerg By, Tranebjerg.
- Stk. 2.2** Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse være helt i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- Stk. 3.1** Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsrelateret bebyggelse og tilhørende aktiviteter.
- Stk. 3.2** Der er enkelte eksisterende ejendomme inden for lokalplanområdet med bebyggelse registreret til boligformål; Tranevej 9, 21a, 21b og Industrivej 2. Disse kan fortsat anvendes til boligformål jf. Planloven § 56 stk. 4.
- Stk. 3.3** I delområde 1 må der etableres virksomheder og butikker med særlige pladskrav.
- Stk. 3.4** I delområde 2 må der etableres virksomheder og butikker med særlige pladskrav.
- Stk. 3.5** Erhverv i området skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ift. de tilstødende boligejendomme.
Hvor det er nødvendigt kan der opføres støjværn placeret langs skel som vist på kortbilag 3 og udformet som beskrevet i § 10 stk. 3.

§ 4 Udstykning

Stk. 4.1 Grundstørrelsen skal mindst være 1000 m²

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Stk. 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske direkte til Tranevej eller ad Industrivej som er tilsluttet Torupdal og Tranevej.

Stk. 5.2 Vejadgang til matr. nr. 5u og 5ak Tranebjerg By, Tranebjerg, kan ske direkte fra Torupdal, via én fælles overkørsel.

Stk. 5.3 Vejadgang til matr. nr. 5l og 5p Tranebjerg By, Tranebjerg, kan ske direkte fra Torupdal, via én fælles overkørsel.

Stk. 5.4 Der skal i forbindelse med erhvervsbyggeri som minimum etableres 1 p-plads pr. 50m². Hvor Kommunen vurderer, at et erhverv har en tilstrækkeligt begrænset kundestrøm og samtidig har færre ansatte end 1 pr. 50 m² etageareal, kan parkerings normen nedsættes.

§ 6 Bebyggelsens placering og omfang

Fællesbestemmelser

Stk. 6.1 På hver særskilt matrikel må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 %.

Stk. 6.2 Bebyggelsen må maks. opføres i 2 etager.

Stk. 6.3 Boliger må have en højde på maks. 8,5 m.

Delområde 1

Stk. 6.4 På hver særskilt matrikel må der maks. bygges sammenhængende bygninger med et grundareal på 1500m².

Stk. 6.5 Bebyggelsen må have en højde på maks. 12 meter målt fra eksisterende terræn. Der kan gives særskilt tilladelse til enkelte højere bygningsdele, som skorstene, antenner ol., forudsat disse er nødvendige for virksomhedens drift og kan opføres uden unødige gene for tilstødende boliger.

Delområde 2

- Stk. 6.6** På hver særskilt matrikel må der maks. bygges sammenhængende bygninger med et grundareal på 1000 m².
- Stk. 6.7** Bebyggelsen må have en højde på maks. 8,5 meter målt fra eksisterende terræn. Der kan gives særskilt tilladelse til enkelte højere bygningsdele, som skorstene, antenner ol., forudsat disse er nødvendige for virksomhedens drift og kan opføres uden unødige gene for tilstødende boliger.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- Stk. 7.1** Taget skal udføres som fladt tag eller saddetag med en taghældning på maks. 30 grader.
- Stk. 7.2** Taget må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 10, ovenlysvinduer undtaget.

Skilte og facadeskilte

- Stk. 7.3** Virksomheden kan opsætte ét skilt på maks. 1 kvm ved indgangen til ejendommen. Ligeledes kan der opsættes et skilt i samme størrelse på bygningens facade.
- Stk. 7.4** Vinduer må ikke tildækkes med film el. lign.
- Stk. 7.5** Lysskilte skal være afdæmpede og i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for udendørs belysning, se også §8, stk. 8.4.

§ 8 Ubebyggede arealer

- Stk. 8.1** Der må terrænreguleres med maks. +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Ved terrænregulering skal det sikres, at tag- og overfladevand ikke afledes til naboejendomme.
- Stk. 8.2** Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 2,5 meter.
- Stk. 8.3** Overgange fra ureguleret terræn til reguleret terræn skal udføres som skråninger med en hældning på maks. 1:2.
- Stk. 8.4** Oplag skal placeres tilbagetrukket fra veje og offentlige arealer, og skal afskærmes af beplantning.
- Stk. 8.5** Udendørs belysning skal i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer etableres med henblik på at undgå lysforurening. Lyskilder skal være afskærmet, så lyset kun peger nedad, og kun oplyser det nødvendige areal. Lyset skal ikke være kraftigere end nødvendigt, og blå lys skal undgås. Lyskilden skal være udstyret med en sensor / timer og slukkes som minimum i samme tidsrum som gadebelysning.

§ 9 Miljøforhold

Stk. 9.1 Affald skal bortskaffes i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø kommune.

§ 10 Tekniske anlæg

Stk.10.1 Alle permanente ledningsløsninger skal udføres som jordledninger.

Stk. 10.2 Solceller, solfangere og lignende udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage og facader. De skal enten integreres i bygningen eller følge konstruktionen samt være antirefleksbehandlet.

Stk. 10.3 Den på kortbilag 3 viste støjafskærmning kan etableres enten i form af en støjvold med beplantning eller hvor der ikke er plads til en støjvold, en støjskærm med beplantning. Støjvolde må have en maks. højde på 3 m og skal overholde afstandskravet til skel for terrænregulering jf. § 8 stk. 2.

§ 11 Ophævelse af planer og servitutter

Stk. 11.1 I forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses lokalplan 36 med tillæg i sin helhed.

Stk. 11.2 I henhold til Lov om Planlægning § 18 ophæves de privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

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

§ 13 Grundejerforening

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

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. 100 er vedtaget af Samsø Kommunalbestyrelse på møde den XX. XX. XXXX. og har været offentligt fremlagt i perioden den XX. XX. XXXX til den XX. XX. XXXX.

På kommunalbestyrelsens vegne den XX. XX. XXXX

Per Urban Olsen

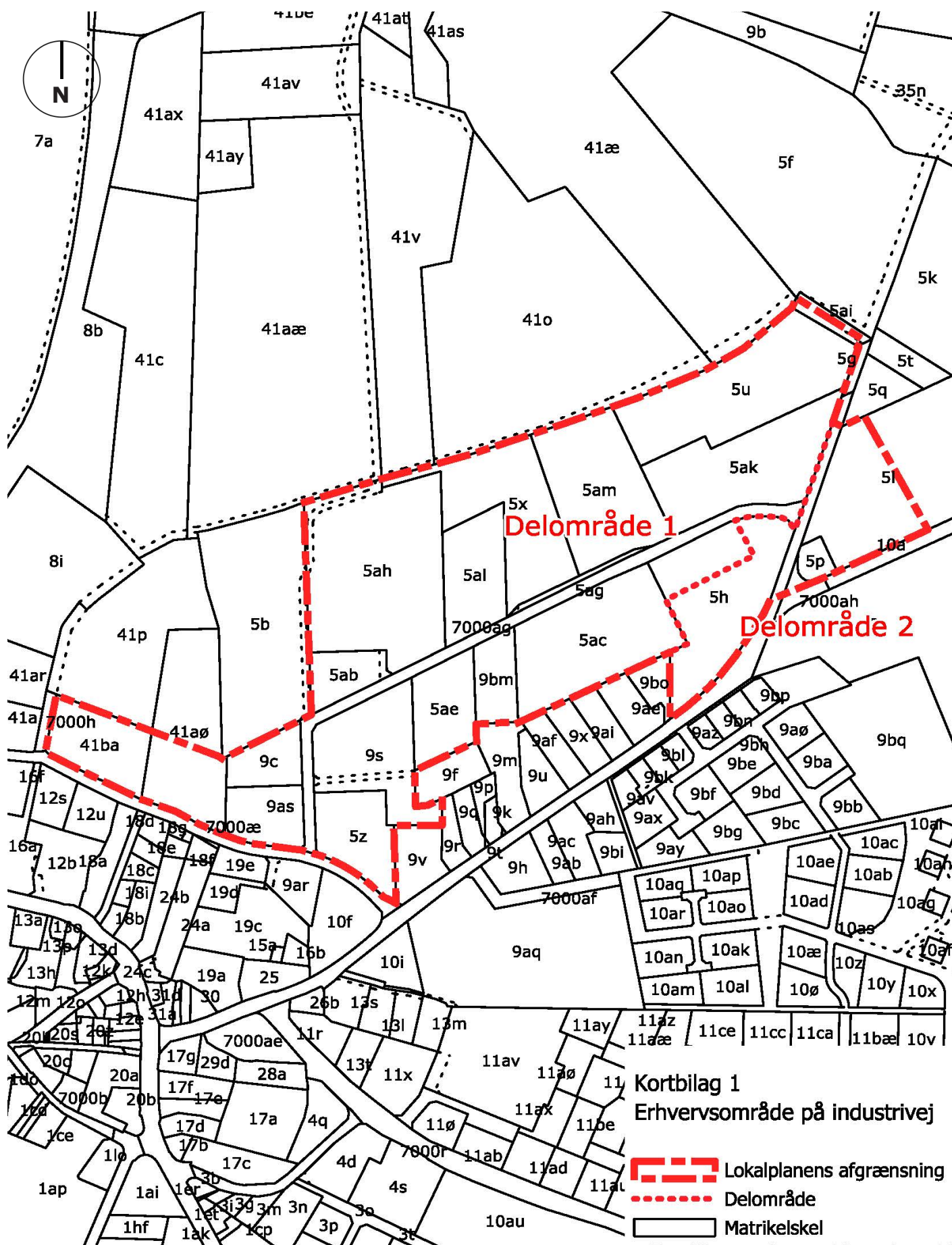
Borgmester

Mogens Wehrs

Kommunaldirektør



Bilag 1 - Lokalplanens område





Bilag 2 - Eksisterende forhold



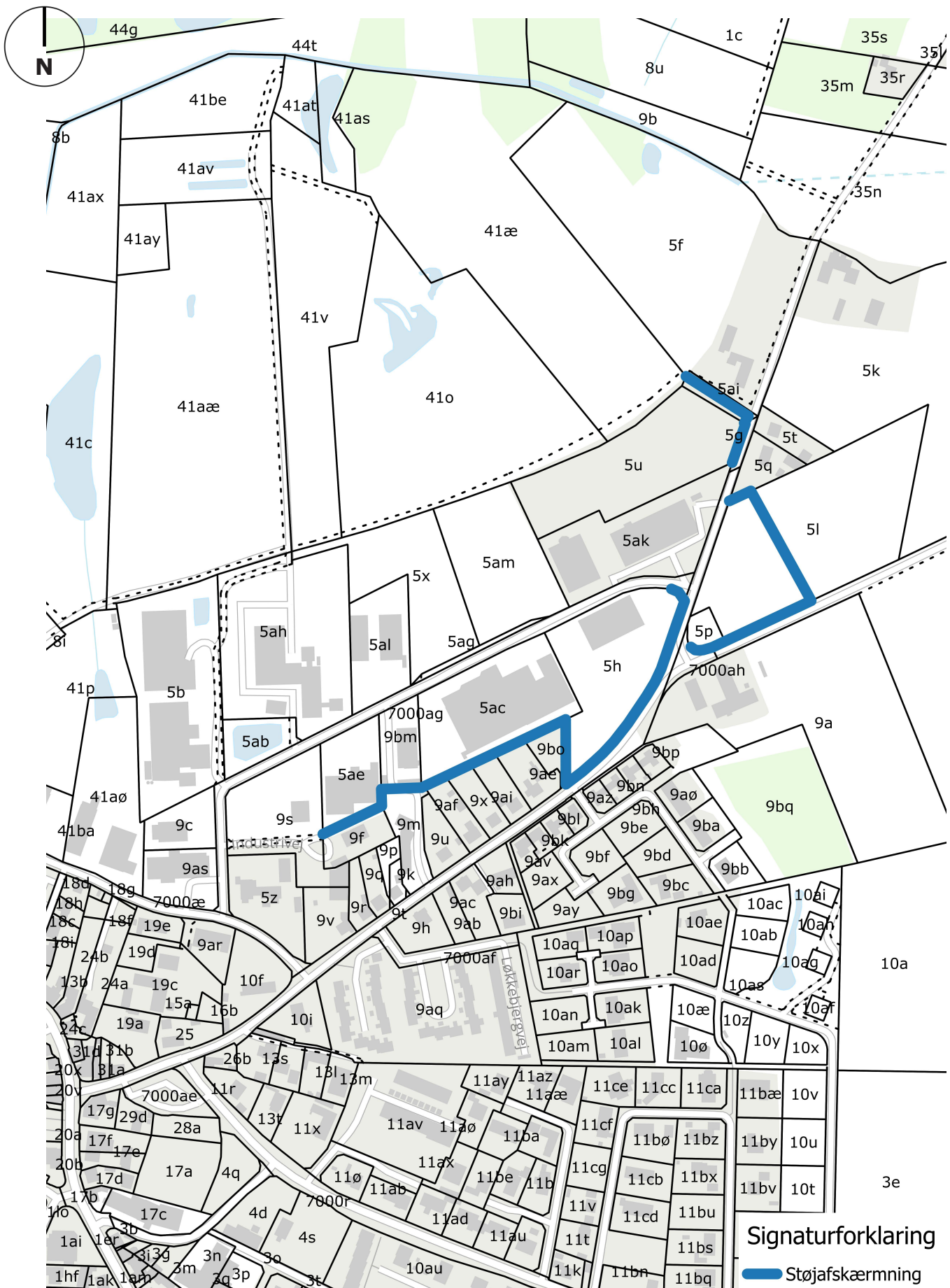
Kortbilag 2

Eksisterende forhold
Erhvervsområde på industrivej

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde
- Matrikelskel

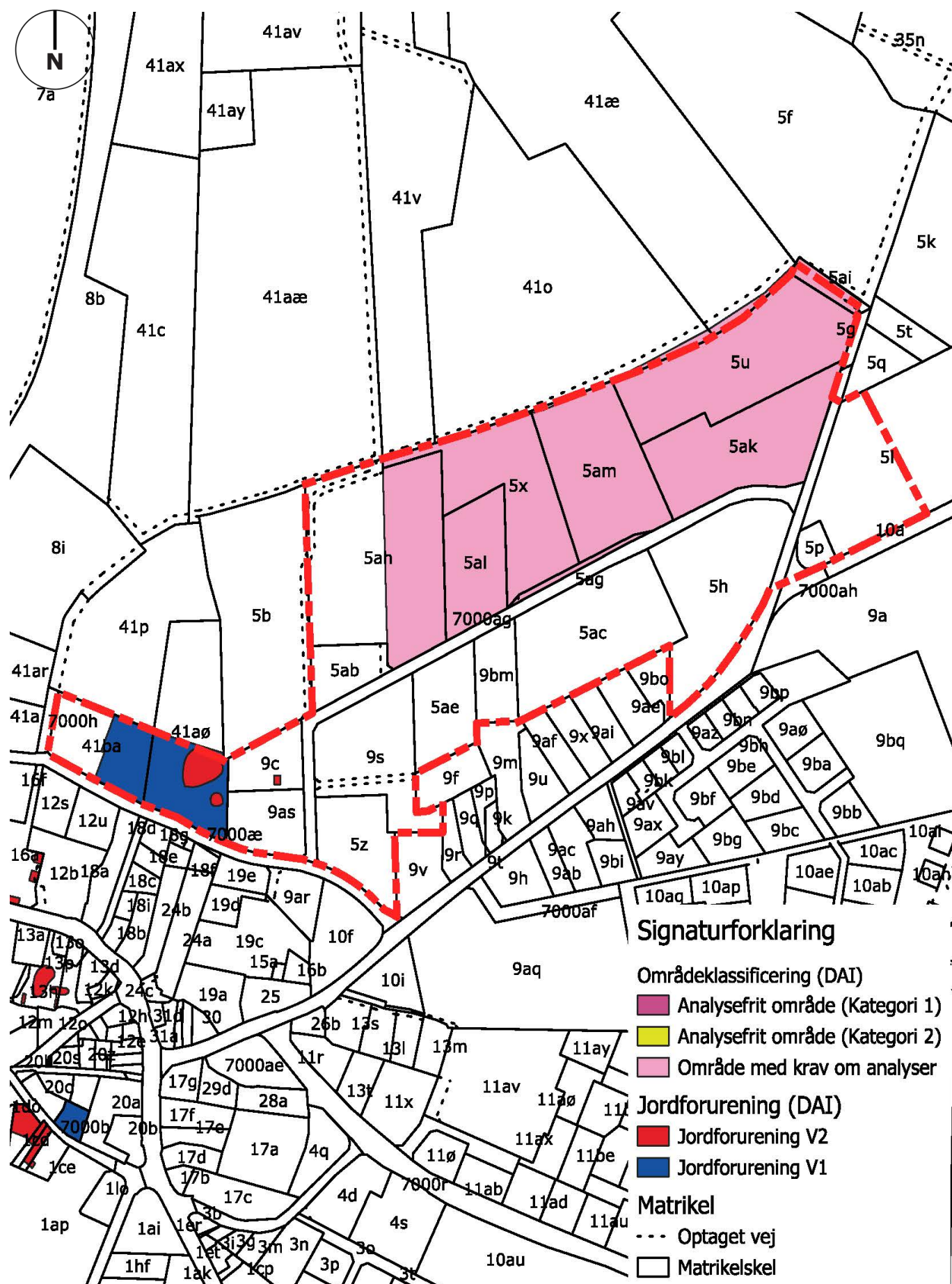


Bilag 3 - Fremtidige forhold





Bilag 4 - **Jordforureningskort**



Bilag 5 - **Servitutter**

5ab

- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst: 12.07 2001
- Servitut om transformerstation med tilhørende kabelanlæg med spændinger til og med 20kV, Tinglyst: 06.03 2024

5ac

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tinglyst: 05.09 1980.
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tinglyst: 06.05 1987.
- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst: 12.07 2001.
- Servitut om kabelanlæg med spændinger til og med 20 kV, Tinglyst: 08.04 2024.

5ag

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tinglyst: 05.09 1980.
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tinglyst: 06.05 1987.
- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst: 12.07 2001.
- Servitut om kabelanlæg med spændinger til og med 20 kV, Tinglyst: 08.04 2024.

5ah

- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst 12.07 2001
- Deklaration om regnvandsledning, Tinglyst: 02.01.2023
- Deklaration om solcelleanlæg, Tinglyst: 25.11 2024

5ai

- Dok om byggelinier mv., Tinglyst: 13.03 1935.
- Højdebegrænsning, Tinglyst: 07.12 1949.
- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst: 12.07 2001.

5ak

- Dekl. Ang. nedlægning af kabler m.v., Tinglyst: 23.03 2001
- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst: 12.07 2001
- Dekl. om elkabler samt transformerstation på højst 5 m2 m.v., vedr. 5 L, Tinglyst: 21.02 2025.

5al

- Påtaleberettiget Samsø Kommune, Tinglyst: 12.07 2001

5h

- Dok om adgangsbegrænsning mv., vedr. 3L, 5N, 5P, Tinglyst: 26.08 1969.
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tinglyst: 06.05 1987.
- Deklaration om elkabler samt transformerstation m.v., Tinglyst: 02.01 2007.

Bilag 5 - **Servitutter**

5l

- Dok om bebyggelse, benyttelse mv., vedr. 3l, Tinglyst: 17.01 1925.
- Dok om adgangsbegrænsning mv., vedr. 3L, 5N, 5P, Tinglyst: 26.08 1969.
- Dok om adgangsbegrænsning mv., vedr. 3l, Tinglyst: 26.08 1969.
- Dekl. Ang. nedlægning af kabler m.v. vedr. 5L, Tinglyst: 23.03 2001.
- Dekl. Ang. elkabler samt transformerstation på højst 5 m2 m.v., vedr. 5L, Tinglyst: 21.02 2005.

5p

- Dok om bebyggelse, benyttelse mv., vedr. 3l, Tinglyst: 17.01 1925.
- Dok om adgangsbegrænsning mv., vedr. 3L, 5N, 5P, Tinglyst: 26.08 1969.
- Dok om adgangsbegrænsning mv., vedr. 3l, Tinglyst: 26.08 1969.
- Dekl. Ang. nedlægning af kabler m.v. vedr. 5L, Tinglyst: 23.03 2001.
- Dekl. Ang. elkabler samt transformerstation på højst 5 m2 m.v., vedr. 5L, Tinglyst: 21.02 2005.

5u

- Dekl. Ang. nedlægning af kabler m.v., Tinglyst: 23.03 2001.
- Dekl. Ang. elkabler samt transformerstation på højst 5 m2., vedr. 5 L., Tinglyst: 21.02 2005.

5z

- Dok om kloakanlæg, brønd og spildevandsledgn. Mv., Prioriteret forud for pantegæld, Tinglyst: 05.09 1980.
- Dok om færdselsret mv., Tinglyst: 13.05 1981
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tinglyst: 22.09 1989

9as

- Dok om anvendelse, godkendelse og afhændelse, Tinglyst: 21.06 1985.

9bm

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tinglyst: 06.05 1987
- Dok om konkurrenceklausul, Tinglyst: 24.11. 2008.

9c

- Dok om bebyggelse inden 2 år, samt tilbageskødning, Tinglyst: 04.06 1980.

9s

- Dok om Årlig afgift til Tranebjerg Vandværk, Tillige lyst pantstiftende, Tinglyst: 19.11 1908

41aø

- Kendelse af 16/6 1969 ang. kloakering mv., Tinglyst: 20.10 1971.

41ba

- Dok om kloakering mv., vedr. 30A, Tinglyst: 20.10 1971.

MILJØSCREENING

Vurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslag til lokalplan nr. 100, Industrivej Tranebjerg er udarbejdet for at udvide og regulere det eksisterende Industriområde så der tages mest muligt hensyn til de omkringliggende boligområder.

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. 100 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. 100.

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. 4 af 3. januar 2023, 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 eller 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.

Yderligere vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på 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
LANDSKAB OG BYMILJØ				
Bykerne, villaområde, tæt-lav boligområde, industriområde, landsby, Kommuneplanramme, byarkitektonisk værdi	x			Planforslaget har til formål at regulere industriområdet så det tager mest muligt hensyn til omgivende boligområde.
Grønne områder, græsarealer, stier, skov, hegn, mark, herunder adgang til disse områder.	x			Det 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 er udpeget som landskabeligt interesseområde. Planforslaget vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på øens karakter.
Geologiske særpræg og interesseområder			x	Ikke relevant
Fredskov, skovrejsning			x	Ikke relevant
Kirkeområder, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder, kulturmiljøer	x			Der er ikke kirkeområder, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder eller kulturmiljøer indenfor afgrænsningen af planforslaget.
Muligheden for udendørs aktiviteter, friluftsliv og rekreative interesser	x			Planforslaget vurderes ikke at have indvirkning på nogle rekreative områder.
NATURBESKYTTELSE				
Beskyttet natur, Natura 2000 områder, Bilag IV arter	x			Planforslaget ligger 4,6 km fra nærmeste Natura 2000 område og vurderes ikke at have indvirkning herpå.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Potentiel natur, økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort			x	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
FORURENING OG STØJ				
Maskin-, ventilations- og transportstøj, vibrationer fra maskiner og køretøjer, samt støj fra børn/institutioner	x			I området kan der være forskellige miljøbelastninger i forbindelse med virksomheder, og derfor regulerer planen at de af miljøministeriet anbefalede afstande overholdes.
Belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	x			Lokalplanens muligheder vurderes ikke at ændre væsentligt ved de nævnte miljøparametre.
Støv, vanddamp, aerosoler, lugt	x			regulerer planen at de af miljøministeriet anbefalede afstande overholdes.
Jordforureningsklasser, jordbundsforhold	x			Inden for lokalplansområdet er der registreret dele der er underlagt jordforurening V1 og et område underlagt områdeklassificering DAI med krav om analyser. Ved etablering af nyt byggeri er der i dele af området krav til foretagelse af analyser før påbegyndelse af byggeri.
Afstand til vandforsyning / boring, indvindingsområder / grundvandsbeskyttede morænelag i området	x			Den nærmeste vandboring ligger i den diemetralt modsatte ende af Tranebjerg, ca. 1 km fra lokalplansområdet.
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. Lokalplansområdet ligger inden for et opland til kloakforsyningen og er separatkloakeret.

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			De eksisterende virksomheder i området har affaldsstrømme som håndteres i henhold til kommunens regulativer, og er i øvrigt underlagt jævnlige virksomhedstilsyn. Planen er med til at regulere den fremtidige anvendelse, og dermed bidragene til at nedbringe miljøbelastningen.

RESSOURCEANVENDELSE

Arealudlæg i forhold til kommunens strategi og visioner	x			Området er beliggende inden for kommuneplanramme nr. 85 og udnytter rammen til udvidelse og planlægning af eksisterende erhvervsområde.
Udnyttelse af areal (ekstensivt/intensivt)	x			Området udbygges i overensstemmelse med kommuneplanen.
Energiforbrug	x			Området bruger energi til produktionen, og hovedsageligt i form af el samt fjernvarme til opvarmning.
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

BEFOLKNING OG SIKKERHED

Tryghed, forebyggelse af kriminalitet			x	Ikke relevant
---------------------------------------	--	--	---	---------------

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Bemærkninger og baggrund
Adgangs- og parkeringsforhold	x			Lokalplanområde kan benytte eksisterende adgangsforhold og parkering skal ske i overensstemmelse med kommuneplanen.



Risikoforhold, afstande, hensyn	x			Virksomheder skal placeres og indrettes så boliger og omgivelserne generes mindst muligt. Virksomheder med miljøklasse 4-6 placeres mod øst.
Nærhed, udsigt, lysindfald	x			Ny bebyggelse og anlæg placeres så der bevares udsigter og der ikke bliver bygget for tæt.
TRAFIK OG INFRASTRUKTUR				
Trafiksikkerhed, oversigtsforhold, hastighed, tryghed	x			
Ændring i forbrug, effektivisering af drift			x	
Trafikmønstre- og mængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter.	x			Trafikken er struktureret sådan at uvedkommende trafik og bløde trafikanter ledes udenom industriområdet via Besservej som løber parallelt med Industrivej.
Ændring af trafik- og støjbelastning, hensyn til omkringboende.	x			