

Kommuneplantillæg nr. 5

Nye rammeafgrænsninger ved Furden



SAMSØ KOMMUNE
- vi gør det sammen

Kommuneplantillæg nr. 5
Nye rammeafgrænsninger ved Furden

Plannavn Kommuneplantillæg nr. 5 – Nye rammeafgrænsninger ved Furden

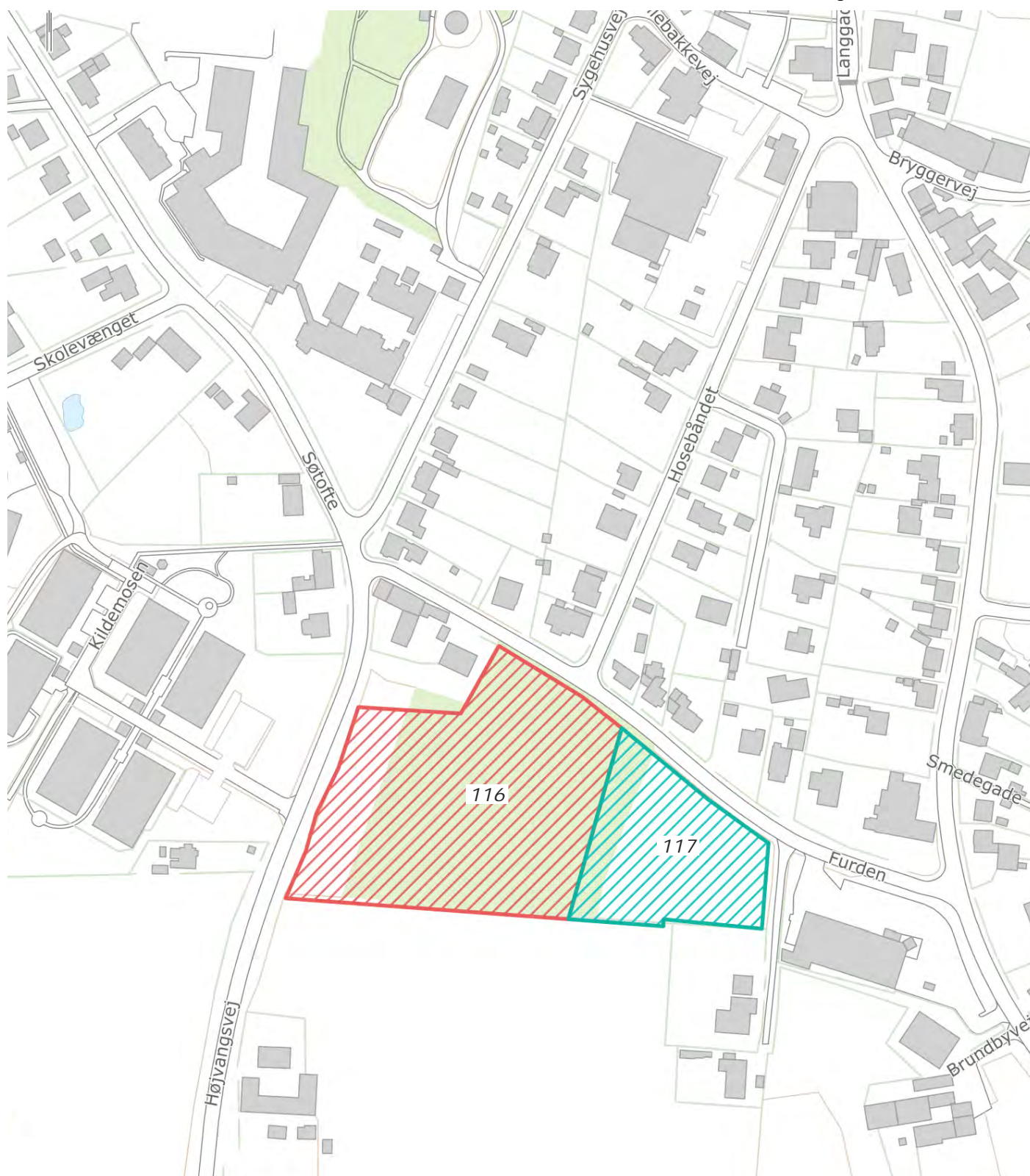
Baggrund Kommuneplanrammerne *116 Tranebjerg – boliger* og *117 Tranebjerg – Erhverv*, blev udlagt og godkendt i forbindelse med Kommuneplan 2021. Kommunen har erhvervet arealet for rammeområdet, som er beliggende på Højvangsvej 1, Tranebjerg, med henblik på at sikre udviklingen af boliger og erhverv indenfor rammerne.

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet for at ændre afgrænsningen af de to rammer, så arealet til erhvervsformål, får placering tættest ved den eksisterende dagligvarebutik, Netto, mens rammen om et fremtidigt boligområde, får placering ved Højvangsvej, hvor der mod øst ligger et offentligt plejecenter.

Formål Formålet med at ændre rammeafgrænsningen, er at et fremtidigt supermarked eller butik kan drage nytte af sin placering i tilknytning til eksisterende dagligvarerbutik, mens udviklingen af et fremtidig boligområde undgår at placere sig imellem disse. Med tillægget ændres afgrænsningen om rammerne og fordelingen af kvm indenfor det allerede udlagte areale for området.

I henhold til planlovens bestemmelser skal der tilvejebringes en lokalplan, før der kan ske anvendelse af rammeområderne til bebyggelse og anlæg. For boliger og disses udeopholdsarealer skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for kategorien boligområder kan overholdes.

Dato for offentliggørelse af forslag	20.12.2023
Dato for vedtagelse	05.03.2024
Dato for ikrafttræden	21.03.2024
Høringen starter	20.12.2023
Høringen slutter	17.01.2024
Gælder for hele kommunen	Nej



Ramme anvendelse og areal

116 Tranebjerg - Boliger, 12.500 kvm.

117 Tranebjerg - Erhverv, 5.250 kvm.

Ændringer i rammeafgrænsninger

Der ændres på afgrænsningen af kommuneplanrammen **116 Tranebjerg - Boliger**, så rammeområdet placeres mod vest, hvor området grænser ud til Højvangsvej. Med ændringerne vil området udgøre ca. 12.500 kvm.
Se kortbilag - Nye rammeafgrænsninger

Med kommuneplantillægget vil de eksisterende bestemmelser fortsat være gældende for rammeområdet.

RAMMEBESTEMMELSER FOR 116 TRANEBJERG - BOLIGER

Plannummer	5
Plannavn	Nye rammeafgrænsninger ved Furden
Anvendelse general	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse, samt enkelte butikker og servicefunktioner
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. antal etager	1,5
Maks. Bygningshøjde	8,5 m
Miljøklasse	1-2
Forsyning	Fjernvarme

Ændringer i rammeafgrænsninger

Der ændres på afgrænsningen af kommuneplanrammen **117 Tranebjerg - Erhverv**, så rammeområdet placeres mod øst, og nærmest den eksisterende dagligvarerbutik. Med ændringerne vil området udgøre ca. 5.250 kvm.
Se kortbilag - Nye rammeafgrænsninger

Med kommuneplantillægget vil de eksisterende bestemmelser fortsat være gældende for rammeområdet.

RAMMEBESTEMMELSER FOR 117 TRANEBJERG - Erhverv

Plannummer	6
Plannavn	Ændring af rammeafgrænsninger ved Furden, Tranebjerg
Anvendelse general	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Butikker til lokalområdets forsyning
Områdets anvendelse	Erhvervsformål
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. antal etager	1,5
Maks. Bygningshøjde	8,5 m
Miljøklasse	2-5
Forsyning	Fjernvarme

Da rammen er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), henvises der til kommunes retningslinjer for drikkevandsforsyning, under Forsyning i Kommuneplanen 2021, som skal sikre grundvandsbeskyttelse ved udvikling af området.

Vurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 – Nye rammeafgrænsninger ved Furden, er udarbejdet med det formål at en fremtidig butik eller supermarked kan opnå en hensigtsmæssig placering i tilknytning til den eksisterende dagligvarebutik, mens udviklingen af et fremtidig boligområde undgår at placerer sig imellem disse.

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 kommuneplantillæg nr. 5 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-planterarter, 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 kommuneplantillæg nr. 5.

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

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

- Miljø- og fødevareministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- 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/MitID. 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	Baggrund og bemærkninger
Landskab og bymiljø				
Bykerne, villaområde, tæt-lav boligområde, industriområde, landsby, Kommuneplanramme, byarkitektonisk værdi.	x			Da planområdet kommer til at ligge som en naturlig forlængelse af allerede eksisterende by og skal fremme erhverv og byudvikling, vurderes det, at det planlagte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af de nærmeste omgivelser.
Grønne områder, græsarealer, stier, skov, hegn, mark, herunder adgang til disse områder.	x			Planområdet grænser mod syd op til marker og græsarealer, som ved det planlagte ikke vil blive væsentligt påvirket, da adgang til disse finder sted uden for planområdet og vil derfor ikke blive påvirket.
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			Området har ikke særlig geologisk interesse og vurderes derfor ikke til at få væsentlig indvirkning på områdets karakter.
Fredskov, skovrejsning.	x			Planområdet ligger i et udpeget skovrejsningsareal. Det vurderes at forslaget ikke at være relevant i forhold til skovrejsning eller nedlæggelse, da området ikke er udnyttet til skovrejsning.
Kirkeområder, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder, kulturmiljøer.			x	Planområdet ligger ikke inden for kirkeområder og påvirker ikke bevaringsværdige bygninger, fortidsminder eller kulturmiljøer og vurderes derfor som ikke relevant.
Muligheden for udendørs aktiviteter, friluftsliv og rekreative interesser.	x			Ved gennemførelse af det planlagte, vurderes det ikke til at få væsentlig indvirkning på de rekreative muligheder i eller omkring planområdet.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Baggrund og bemærkninger
Naturbeskyttelse				
Beskyttet natur, Natura 2000 områder, Bilag IV arter.	x			<p>Planområdet ligger i en afstand af 5,7 km fra nærmeste Natura 2000-område som, er område nr. 55. Dette består af Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede og har et samlede areal på ca. 15,7 ha. Området udgøres af habitatområde nr. 51 og fuglebeskyttelsesområde nr. 31.</p> <p>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>Planområdet ligger sydvest for Natura 2000-området og i det mellemliggende landskab befinder der sig marker, spredt bebyggelse, flere landeveje samt hovedbyen Tranebjerg.</p> <p>Der er ikke registreret yngle- og rastesteder for arterne på udpegningsgrundlaget i nærheden af planområdet. Samsø Kommune vurderer på baggrund af dette, samt at området er adskilt fra Natura 2000-området af veje og hovedbyen Tranebjerg, at det planlagte ikke vil have en forringelse eller væsentlig forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde.</p> <p>Der er hos kommunen ikke kendskab til forekomster af strengt beskyttede arter på eller tæt ved planområdet. Det vurderes på baggrund af ovenstående oplysninger at det planlagte ikke vil have en væsentlig påvirkning af beskyttet natur, Natura 2000-områder eller Bilag IV arter.</p>
Potentiel natur, økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort.	x			<p>Planområdet ligger ikke som del af en økologisk forbindelse og scorer lavt på naturværdi. På baggrund af dette vurderes det planlagte ikke af få væsentlig betydning for potentiel natur, økologiske forbindelser eller Grønt Danmarkskort.</p>

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Baggrund og bemærkninger
Vandløb, søer, vådområder.	x			Inden for planområdet forekommer der hverken søer eller vandløb, men dele af området betegnes som lavbundsområde. Det vurderes at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på dette.
Bygge- og beskyttelseslinjer.	x			Planområdet indeholder i den sydlige ende et beskyttede jorddige. Bygge- og beskyttelseslinjerne på øener en del af kommuneplanens redegørelse, og det vurderes, at det planlagte ikke vil få en væsentlig indvirkning på eksisterende forhold.
Forurening og støj				
Maskin-, ventilations- og transportstøj, vibrationer fra maskiner og køretøjer, samt støj fra børn/institutioner.	x			En udvikling af planområdet vil skabe en større aktivitet i området, og der skal ved realisering af nye erhvervsområder og nye områder med støjfølsom arealanvendelse sikres, at de til enhver tid gældende støjkrav i Miljøstyrelsens vejledning kan overholdes.
Belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer.	x			Der kan forventes øget belysning i området, og da disse skal overholde kommunens fastsatte retningslinjer for belysning, vurderes det ikke at få en væsentlig negativ påvirkning af i omkringliggende naboer.
Støv, vanddamp, aerosoler, lugt.			x	Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til støv, vanddamp, aerosoler eller lugt.
Jordforureningsklasser, jordbundsforhold.			x	Der er ikke kendskab til jordforurening inden for planområdet og det vurderes derfor ikke at være relevant i forhold til jordforureningsklasser eller jordbundsforhold.
Afstand til vandforsyning / boring, indvindingsområder / grundvandsbeskyttede morænelag i området.	x			Planområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse. Som beskrevet i Kommuneplanens retningslinjer er der ikke mulighed for virksomheder og øvrige anlæg med behov for lager eller håndtering af forurenende stoffer, eller etablering af aktiviteter der kan udgøre en risiko for grundvandet, kan etableres indenfor rammerne. Forslaget vurderes derfor ikke at få en væsentlig påvirkning på dette.
Afledning af befæstede arealer, tagarealer til søer, åer, grøft og dræn, risiko for spild med forurenede stoffer.	x			Der forventes ingen afledning af overfladevand til søer eller åer, da overfladevand skal håndteres i henhold til kommunens retningslinjer på området. Det vurderes derfor at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af disse.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Baggrund og bemærkninger
Håndtering af spildevand.	x			Planområdet ligger i naturlig forlængelse af Tranebjerg by som er separat kloakeret. Ved udvikling af området skal afledning af spildevand ske i overensstemmelse med Samsø Kommunes spildevandsplan. Det vurderes at planforslaget ikke giver en væsentlige påvirkninger af dette.
Hvilke eksisterende aktiviteter medfører miljøbelastning i dag. Planens betydning for den samlede belastning i området.	x			Planområdet er placeret ved siden af den eksisterende dagligvarerbutik som har en højere støjpåvirkning på området, end de øvrige anvendelser, som hovedsagligt er boligområder. Det skal ved udlæg af nye erhvervsområder og nye områder med støjfølsom arealanvendelse sikres, at de til enhver tid gældende støjkrafter i Miljøstyrelsens vejledning kan overholdes, og det vurderes at planforslaget ikke for en væsentlig betydning for den samlede belastning af området.
Ressourceanvendelse				
Arealudlæg i forhold til kommunens strategi og visioner.	x			Planområdet er udlagt i Kommuneplan 2021, til rammer for erhverv og boliger.
Udnyttelse af areal (ekstensivt/intensivt).	x			Området udbygges i overensstemmelse med kommuneplanen.
Energiforbrug.	x			Planforslaget vurderes ikke til at få væsentlig indvirkning.
Vandforbrug, kapacitet recirkulation, bortledning.	x			Planforslaget vurderes ikke til at få væsentlig indvirkning.
Produkters levetid, bæredygtighed, aldring.			x	Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til produkters levetid, bæredygtighed og aldring.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer.			x	Planforslaget vurderes ikke at være relevant i forhold til kemikalier og miljøfremmede stoffer.
Restprodukter, sortering, genbrug.	x			Affaldsløsninger for området etableres i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø Kommune.
Befolkning og sikkerhed				
Tryghed, forebyggelse af kriminalitet.			x	Ikke relevant
Adgangs- og parkeringsforhold.	x			Pakeringsforhold skal etableres i overensstemmelse med Samsø Kommunes normer for parkering i bolig og erhvervs områder.

Miljøparameter	Ikke væsentlig	Væsentlig	Ikke relevant	Baggrund og bemærkninger
Risikoforhold, afstande, hensyn.			x	Ikke relevant
Nærhed, udsigt, lysindfald.	x			En udvikling af byen har bl.a. til formål at skabe en naturlig sammenhæng med det eksisterende bebyggelse og udviklingen af et nyt bolig- og erhvervsområde.
Trafik og infrastruktur				
Trafiksikkerhed, oversigtsforhold, hastighed, tryghed.	x			Der kan i forbindelse med udviklingen af planrammerne ske en stigning i trafik i og omkring planområdet. Dette forventes ikke at give en væsentlig påvirkning af trafiksikkerheden eller lignende i området.
Ændring i forbrug, effektivisering af drift.			x	Ikke relevant
Trafikmønstre- og mængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter.	x			I forbindelse med udvikling af området kan der forventes en stigning i øget aktivitet og trafik i området. Det vurderes dog ikke at planforslaget vil påvirke området betydeligt.
Ændring af trafik- og støjbelastning, hensyn til omkringboende.	x			Forslaget forventes ikke at have en væsentlig påvirkning på omkringboende naboer, da der ved udvikling af nye erhvervsområder og nye områder med støjfølsom arealanvendelse skal sikres, at de til enhver tid gældende støjkrafter i Miljøstyrelsens vejledning kan overholdes.