

16. januar 2026

Sagsnr. S2025-1993
Dok. nr. D2026-1098
Journalnr. 9634686

Teknik og Miljø
Samsø Kommune
Søtofte 10, Tranebjerg
8305 Samsø
CVR/SE-nr. 23795515

Telefon: +45 87 92 22 00
Mail: kommune@samsøe.dk
www.samsøe.dk

Ekspeditionstid

Mandag-torsdag: 10 - 12
Torsdag desuden: 15 - 17
Fredag lukket

Telefontid

Mandag-torsdag: 9 - 12
og igen fra: 13 - 15
Fredag lukket

Persondata

Har du spørgsmål om kommunens
behandling af personoplysninger,
kan du rette henvendelse til
dpo@samsøe.dk tlf.: 51 37 71 41.

Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan nr. 81

Beskrivelse af ansøgningen:

**Der søges om landzonetilladelse og dispensation fra
Lokalplan nr. 81 til udstykning af selvstændig ejendom
fra matr.nr. 23a, Nordby By, Nordby, beliggende
Landevejen 7, 8305 Samsø**

på ejendommen:

- Adresse: Landevejen 7, 8305 Samsø
- Matr.nr.: 23a, Nordby By, Nordby
- BFE nr.: 9634686
- Sagsnr.: S2025-1993

Kommunens afgørelse

Samsø Kommune meddeler landzonetilladelse til udstykning af
del nr. 2 fra matr.nr. 23a, Nordby By, Nordby, jf. vedlagte
udstykningskort. Tilladelsen er meddelt efter planlovens § 35,
stk. 1.

Landbrugspligten på ejendommen ophæves, hvormed
anvendelsen også godkendes ændret til hhv. bebyggelse med
helårsbeboelse (del nr. 1) og bebyggelse med kulturel aktivitet
(del nr. 2).

Der meddeles endvidere dispensation fra § 3.1 i Lokalplan nr.
81 – Søholm Opera, til at ejendommen kan udstykkes.

Vilkår

Det er en forudsætning for tilladelsen, at del nr. 2 anvendes til
bebyggelse med kulturel aktivitet jf. lokalplan nr. 81. Del nr. 2
kan ikke anvendes til boligformål og ejendommen kan ikke
udstykkes yderligere, f.eks. med henblik på at opføre
selvstændige boliger.

Baggrund for afgørelsen

Ejerne af ejendommen har ønsket at opdele ejendommen i to selvstændige enheder, så den private bolig er adskilt fra bebyggelsen med kulturel aktivitet (Søholm Opera).

Ejendommen opdeles på den baggrund i to adskilte enheder hvorefter:

- Del nr. 1, restejeendommen med et grundareal på 4947 m², ændrer anvendelse fra landbrugsejendom til bebyggelse med helårsbeboelse.
- Del nr. 2, udstykkes med et grundareal 30833 m², ændrer anvendelse fra landbrugsejendom til bebyggelse med kulturel aktivitet jf. Lokalplan nr. 81 – Søholm Opera.

Området er ikke lokalplanlagt til byzone og der kræves derfor landzonetilladelse til udstykningen.

I henhold til planloven er der en restriktiv praksis mod oprettelse af nye, selvstændige ejendomme i det åbne land, og der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til nye udstykninger, med mindre der foreligger en Kommuneplanramme eller lokalplan der muliggør det. Formålet med planlovens restriktioner er at mindske spredt byggeri i det åbne land.

For den konkrete ejendom er kommuneplanramme nr. 109 gældende:

109 Søholm Opera	
Anvendelse generelt	Andet.
Anvendelse specifikt	Kulturelle institutioner, Offentlige Formål.
Områdets anvendelse	Kultur og turisme, koncerthus, offentlig have og undervisning.
Zonestatus	Landzone.
Bebyggelsesprocent	
Maks. antal etager	
Maks. bygningshøjde	
Miljøklasse	1-4
Bestemmelser	Koncerthus kan rumme maks. 250 gæster med tilhørende parkering. Offentlig have.

Kommunen har i den konkrete sag vurderet, at en tilladelse til udstykning og ophævelse af landbrugsnoteringen er i overensstemmelse med Kommuneplanrammen for området.

For ejendommen gælder endvidere lokalplan nr. 81 – Søholm Opera. Formålet med lokalplanen har været at sikre, at området

kan anvendes til turisme og kulturelle formål, samt at der kan bygges et koncerthus og permakulturbhave med tilhørende faciliteter.

Det fremgår specifikt af lokalplanen:

§ 3.1 – Området må ikke udstykkes yderligere.

Kommunen vurderer at hensigten med bestemmelsen er at området ikke kan udstykkes til flere selvstændige ejendomme med henblik på opførsel af nye boligenheder. Det vurderes på den baggrund at en udstykning med henblik på at fortsætte de kulturelle aktiviteter ikke strider med lokalplanens formål og at der derfor kan meddeles dispensation fra § 3.1.

Udstykningen og opdelingen af ejendommen som beskrevet vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder, eller strengt beskyttede (Bilag IV) arter.

Det ansøgte vurderes derfor samlet set ikke at være i strid med planlovens landzonebestemmelser og de øvrige hensyn, som skal varetages med loven.

Naboorientering

Der er, jf. planlovens § 35, stk. 5, ikke foretaget naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne. Udstykningen ændrer ikke ved de udviklingsmuligheder der gælder for ejendommen i forvejen, jf. lokalplan nr. 81.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på Samsø Kommunes hjemmeside den 16. januar 2025.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsesdatoen jf. planlovens § 35, stk. 7. Tilladelsen må først udnyttes efter klagefristens udløb. Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort. Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år, efter den er meddelt jf. planloven § 56, stk. 2.

Anden lovgivning

Denne tilladelse er alene en tilladelse efter planlovens landzonebestemmelser. Ansøgeren har selv ansvar for, at bestemmelserne i anden lovgivning overholdes og ansøger er selv ansvarlig for at indhente nødvendige tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning.

Med venlig hilsen

Sune Petersen
Afdelingsleder
auspe@samsøe.dk
3010 5462

Kopi til:

- Danmarks Naturfredningsforening (dnsamsoe-sager@dn.dk)
- Moesgaard Museum (ark@moesgaardmuseum.dk)

Samsø Kommunes behandling af dine personoplysninger:

Samsø Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi har modtaget om dig. Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på telefon: 51 37 71 41 eller mail: dpo@samsøe.dk.

Som sikker beskedfunktion kan du benytte vores login-løsning NemLogin, hvor du bruger dit NemID som login-nøgle. Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

Dine rettigheder:

Du har efter Databeskyttelsesforordningen følgende rettigheder: Ret til at se oplysninger, ret til berigtigelse, ret til indsigelse. I særlige tilfælde har du ret til sletning eller begrænsning af behandling af dine personoplysninger. Læs mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på datatilsynet.dk. Vil du gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Klagemuligheder

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på.

Klagevejledning til Planloven

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet af:

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø eller at varetage væsentlige rekreative interesser indenfor arealanvendelsen.

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 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 udenom 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: post-teknisk@samsoe.dk

Yderligere vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på nedenstående hjemmeside: www.naevneneshus.dk Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Fristen for eventuelle søgsmål ved domstolene er 6 måneder.



Kortet er ajour indtil: 11. december 2025

Signaturer:

— Skel	— Privat fællesvej
— Nyt skel	— Ny privat fællesvej eller ny fredskovsgrænse
— // Skel der slettes	— // Vej der slettes

○ Skelpunkt, indmålt	— Fredskovsgrænse
— Skel, midtlinje / kystlinje	— Strandbeskyttelseslinje
— Sogrænse	— Klitfredningslinje

Matr.nr.:

23a

Ejerlav:

Nordby By, Nordby

Ejerlavskode:

200352

Kommune:

Samsø Kommune

Kommunekode:

741

Region:

Region Midtjylland

Målforhold

1:2000

Landinspektør j.nr.:

901844

SagsID:

100234652

Sagen omhandler følgende:

Udstykning

Ændring i ejendomsstatus

Mikkel Knudsen
Landinspektør
11-12-2025