

07. juni 2024

Sagsnr. S2024-124  
Dok. nr. D2024-14776  
Journalnr. 2486371

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

Telefon: +45 87 92 22 00  
Mail: [kommune@samsoe.dk](mailto:kommune@samsoe.dk)  
[www.samsoe.dk](http://www.samsoe.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@samsoe.dk](mailto:dpo@samsoe.dk) tlf.: 51 37 71 41.

## Landzonetilladelse

---

Beskrivelse af det ansøgte:

**Anvendelsesændring fra erhverv til privat bolig.**

på ejendommen:

- Adresse: Svanevej 1
- Matr.nr.: 50c + 50g, Pillemark By, Tranebjerg
- BFE nr.: 2486371 + 2486372
- Sagsnr.: S2024-124

Samsø Kommune har behandlet en ansøgning om at ændre status for ejendommen Svanevej 1, 8305 Samsø således at ejendommen kan anvendes til privat boligformål.

**Kommunens afgørelse**

Samsø Kommune giver hermed tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til at ejendommen Svanevej 1 ændrer anvendelse fra erhverv til privat bolig.

**Redegørelse for ansøgning**

Der ansøges om at ejendommen Svanevej 1 (Pillemark gl. skole) ændres fra erhverv til privat boligformål, med baggrund i et ønske om at flytte til ejendommen på helårsbasis.

Ejendommen består af 2 matrikler med et samlet grundareal på 3439 m<sup>2</sup>. På ejendommen ligger iht. BBR 3 bygninger. Bygning 1 (Hovedhuset) udgør 420 m<sup>2</sup> med 290 m<sup>2</sup> i grundplan og 130 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage. Bygning 2 udgør 107 m<sup>2</sup> og bygning 3 udgør 27 m<sup>2</sup>. Anvendelsen er i dag registeret til erhvervsformål (Bed & breakfast mv.) og skal ændres til private boligformål. Nogle bygningsdele (som udgangspunkt bygning 2 + 3) vil fremadrettet få status som udhuse, og det specifikke arealudlæg til hhv. udhuse og beboelse fastlægges endeligt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Byggeretten tillader en bebyggelsesprocent på 30 pct., hvilket overholdes på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i udkanten af landsbyen Pillemark (Indenfor Landsbyafgrænsningen) og har tidligere været anvendt til skoleformål.

Ejendommens beliggenhed er vist med rød markering på nedenstående oversigtskort:



### **Baggrund for afgørelsen**

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne angivet ovenfor.

#### Planlovens § 35

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Det ansøgte kræver landzonetilladelse, fordi der søges om at ændre anvendelsen fra erhverv til privat bolig.

#### Planmæssige hensyn

Ejendommen er beliggende i et område der er omfattet af kommuneplanramme nr. 62 - Blandet bolig og erhverv, Pillemark og Ballen, og omfattet af Lokalplan nr. 75 – Lavenergibyggeri i boligområder og lignende på Samsø. Lokalplan nr. 75 er en temalokalplan og har ingen særlige anvendelses- eller bygningsregulerende bestemmelser udover kravet om lavenergi, der kun gælder ved nyopførelser.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegning i gældende kommuneplan for samsø Kommune:

- Kystnærhedszone

Der er kystnærhedszone på hele Samsø. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke

udføres byggeri eller anlægsarbejder, der kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige og rekreative værdi.

- *Kommunen vurderer at anvendelsesændringen ikke påvirker hensyn der varetages i nærhed til kysten.*

#### Naturbeskyttelseshensyn

Kommunen kan ikke give mulighed for realisering af planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte. Derfor er myndighederne forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område. Ligeledes må der heller ikke gives tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes.

- Natura 2000
  - *Der er over 4 km til nærmeste Natur 2000 område. Anvendelsesændringen vurderes ikke at have negativ indflydelse på Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.*
- Bilag IV-arter
  - *Der er ikke registreret bilag IV-arter på ejendommen, der også i forvejen er et befærdet areal med eksisterende bebyggelse. Kommunen vurderer på den baggrund at anvendelsesændringen ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.*

Ejendommen er herudover ikke omfattet af særlige fredninger, beskyttelseslinjer mv.

#### Naboorientering

Sagen har været i naboorientering efter planlovens regler i perioden 21. februar til 6. marts 2024. Naboejendommen (Svanevej 3) har i den forbindelse fremsendt bemærkninger til sagen.

Svanevej 3 er en landbrugsejendom med husdyrbrug. På ejendommen har der tidligere været fårehold, men aktuelt er der hestehold i landbrugsbygningerne. I henhold til husdyrgødningsbekendtgørelsen, fremgår det at husdyrhold skal holde en afstand på minimum 50 meter til nabobeboelse. Reglen er begrundet i hensynet til de lugtgener husdyrbrug kan have på naboejendomme.

Ved en anvendelsesændring fra erhverv til bolig for Svanevej 1, vil landbrugsejendommen Svanevej 3 dermed som en direkte konsekvens blive begrænset i, hvilke husdyr der kan holdes.

Naboejendommens ejere er positive overfor, at deres naboer på Svanevej 1 kan ændre anvendelsen til beboelse og dermed flytte ind på adressen, men samtidig bekymrede for de potentielle konsekvenser

anvendelsesændringen har for de fremtidige anvendelsesmuligheder af husdyrbruget.

På baggrund af nabo bemærkninger og de modsatrettede hensyn og interesser, blev sagen fremstillet for Kommunalbestyrelsens Teknik- og Miljøudvalg, der på et møde den 24. april 2024 traf beslutning om at meddele landzonetilladelse til den ansøgte anvendelsesændring.

### **Samlet vurdering**

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020).

Kommunen har samlet vurderet, at en tilladelse til at ændre ejendommens anvendelse fra erhverv til privat bolig ikke er i strid med planlovens landzonebestemmelser og de øvrige hensyn, som skal varetages med loven.

Afgørelsen lægger herudover særlig lagt vægt på hensynet til ejernes ønsker om den fremtidige benyttelse af ejendommen.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen offentliggøres på Kommunens hjemmeside den 7. juni 2024.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet indenfor 4 uger. Tilladelsen må udnyttes efter klagefristens udløb den 5. juli 2024.

Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort.

Landzonetilladelsen skal udnyttes inden 5 år, idet den ellers bortfalder.

### **Andre tilladelser**

Anvendelsesændringen kræver også en tilladelse efter byggeloven. Byggesagen behandles når landzonetilladelsen er gyldig – efter klagefristens udløb.

Med venlig hilsen

Sune Petersen  
Afdelingsleder  
auspe@samsøe.dk  
3010 5462

**Kopi til orientering til:**

- Plan- og landdistriktsstyrelsen (plst@plst.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening (dnsamsoe-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, Aarhus (aarhus@friluftsradet.dk)
- Dansk Botanisk Forening, (nbu\_jyl@botaniskforening.dk)
- Dansk Ornitologisk Forenings Lokalkomité (samsoe@dof.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](mailto: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](http://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 offentliggøres på Kommunens hjemmeside den 7. juni 2024.

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](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 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: [kommune@samsoe.dk](mailto:kommune@samsoe.dk).

Yderligere vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på nedenstående hjemmeside: [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. Fristen for eventuelle søgsmål ved domstolene er 6 måneder.