

Ib Hilmar Hedegaard
Nordre Strandvej 77
8240 Risskov

6. august 2025

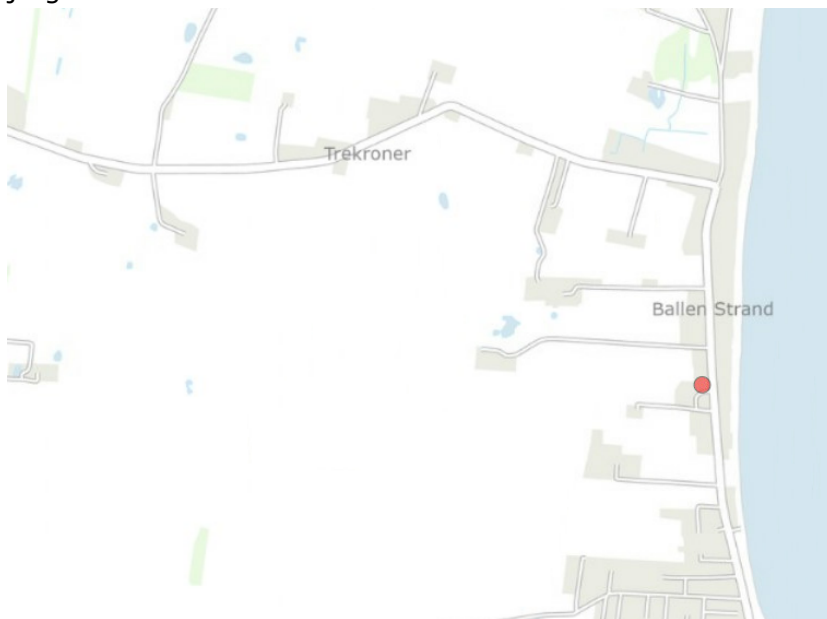
Sagsnr. S2025-1035
Dok. nr. D2025-16825
Ejd.nr.

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

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

Landzonetilladelse til opførelse af 180 m² beboelse samt 55 m² garage med tagterrasse.

Samsø Kommune har behandlet din ansøgning vedr. opførelse af et nyt enfamiliehus og en ny garage på ejendommen med adressen Strandvejen 46, 8305 Samsø, matr.nr. 29z, Brundby By, Tranebjerg.



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 tlf.: 51 37 71 41.

Kommunens afgørelse

Samsø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre 180 m² beboelse, fordelt på 1½ plan, samt 55 m² garage med tagterrasse.

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne i ansøgningen, modtaget den 11. april 2025 – med senest supplerende materiale af 29. april 2025. Dertil på baggrund af en vurdering af kortmateriale.

Tilladelsen er meddelt efter § 35, stk. 1, i planloven.

Vilkår

Det er en forudsætning for denne tilladelse, at

- anvendelsen sker i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet.
- projektet udføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet.
- der ikke terrænreguleres med undtagelse af under enfamiliehuset og garagen, hvor der kan terrænreguleres med maksimalt +/- 0,5 m.

Ansøgningen

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre 180 m² beboelse, fordelt på 1½ etage samt 55 m² garage med tagterrasse.

Huset opføres med ydervægge af sort træbeklædning og med tagmateriale af rød vingetegl.

Baggrund for afgørelsen

Den aktuelle ejendom er beliggende i landzonen i landsbyen Ballen.

Ejendommen er en parcelhusgrund med et grundareal på 1.091 m² - og den er dermed uden landbrugspligt.

Der er ingen bygninger på grunden i forvejen.

Det pågældende område er beliggende inden for kystnærhedszonen, kommuneplanramme nr. 5 "Ballen – Boliger nord for Ballen" og lokalplan nr. 75 "For lavenergibyggeri i boligområder og lignende på Samsø."

Af kommuneplanrammen for Samsø Kommune fremgår det, at området er udlagt til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Ejendommen er beliggende i landzonen. Heraf følger krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 45, et maksimalt etageantal på 1,5 og en bygningshøjde på højst 8,5 m.

Af lokalplan nr. 75 fremgår det, at ny bebyggelse, som opføres inden for lokalplanens område, skal opføres som lavenergibyggeri.

Moesgaard Museum har ingen bemærkninger til projektet. Dette begrundes med, at området – på trods af at være et område med en egen karakter, som er sårbart i forhold til nedrivninger og markante ombygninger – ikke er udpeget som et særligt kulturmiljø.

Der er i denne afgørelse lagt særlig vægt på, at beboelsen – samt garagen – bliver opført på en tom byggegrund inden for landsbyafgrænsningen. Dertil er der lagt særlig vægt på, at byggeriet overholder den vedtagne kommuneplanramme samt den gældende lokalplan.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder, idet det nærmeste Natura 2000-område er beliggende i en afstand af cirka 5,3 km fra det ansøgte. Der vurderes heller ikke at være beskyttede arter (Bilag IV) der berøres, og kommunen har på den baggrund ikke foretaget yderligere konsekvensvurdering af det ansøgte.

Der vurderes ikke at være andre beskyttede arter, der berøres, og kommunen har på den baggrund ikke foretaget yderligere konsekvensvurdering af det ansøgte.

Naboorientering

Kommunen har vurderet, at de nærmeste naboer skulle orienteres om det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 4. Det ansøgte har dog ikke givet anledning til bemærkninger fra naboerne.

Samlet vurdering

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land - og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker dér, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det.

Det er Samsø Kommunes vurdering, at opførelse af en bolig og en garage på ejendommen ikke vil medvirke til spredt og uplanlagt bebyggelse. Dette vurderes ud fra, at ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på Samsø Kommunes hjemmeside den 6. august 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.

Det kan dog oplyses, at sagen automatisk er sendt videre internt til Kommunes med henblik på en afgørelse indenfor byggeloven.

Spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Teknisk Forvaltning.

Med venlig hilsen

Kristian Ramona Petersen
Byggesagsbehandler

Orientering er sendt til:

De ejere som tidligere fik fremsendt naboorienteringen
Ejer

Moesgaard Museum, Moesgaard Allé 20, 8270 Højbjerg (ark@moesgaardmuseum.dk)
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø (samsoe@dn.dk)

Klagevejledning

Afgørelsen offentliggøres på www.samsoe.dk

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for 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 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 betale et gebyr på kr. 900. 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.

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.

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@samsoe.dk.

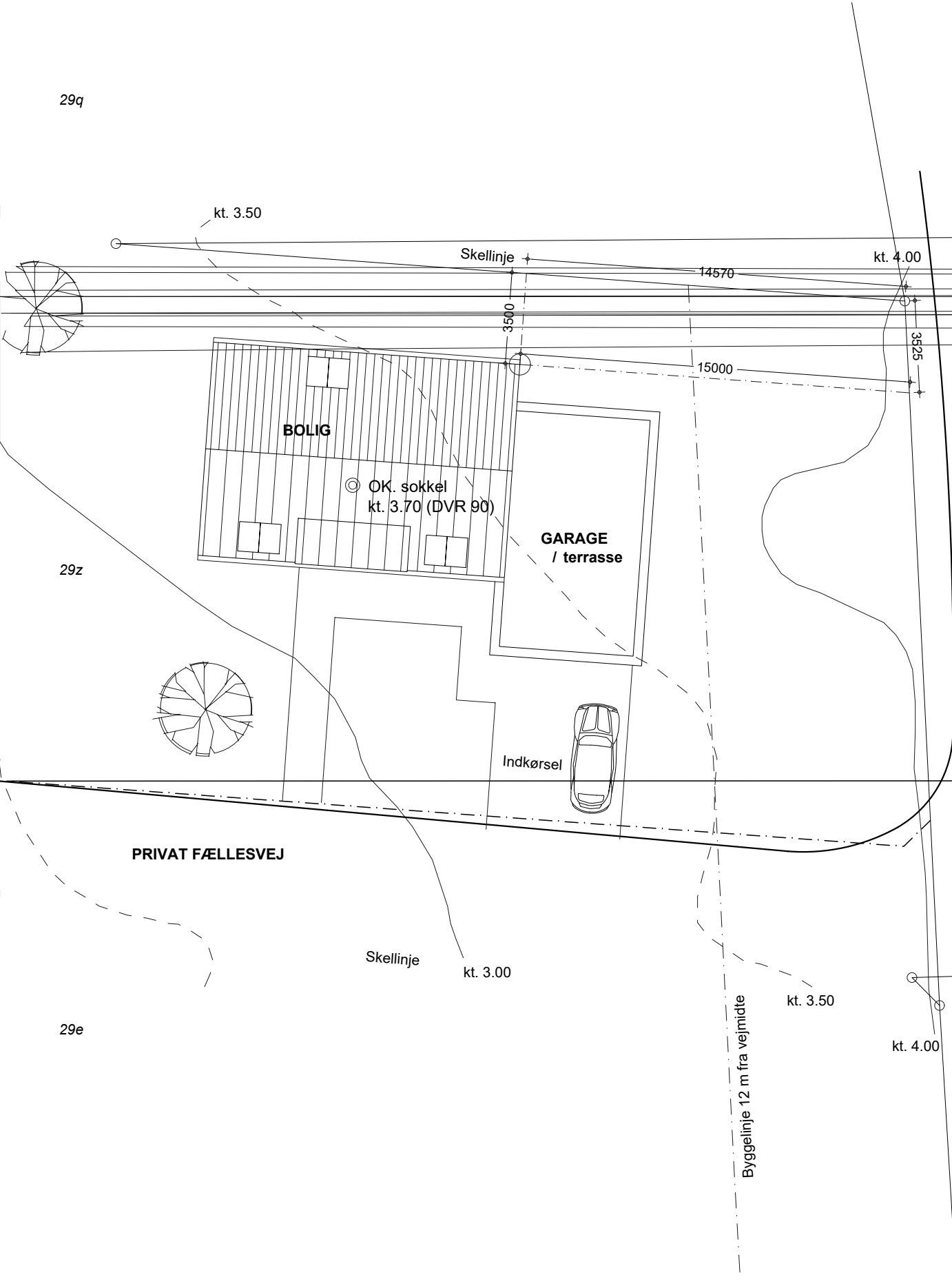
Som sikker beskedfunktion kan du benytte vores login-løsning NemLogin, hvor du bruger dit NemID som login-nøgle. Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

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.



SIGNATURFORKLARING

⊙ kote er hentet fra webkort SDFI
kt. 69.00

ENFAMILIEHUS - STRANDVEJEN 46, BALLEN - 8395 SAMSØ

Matr.nr. : 29z Brundby by, Tranebjerg	
Matrikulært areal	= 1091 m ²
Heraf vejareal	= 218 m ²

Bebyggelse bruttoetageareal	= 180 m ²
Stueetage 97 m ²	
Tageetage 83 m ²	

Garage	= 55 m ²
Fradrag sekundær bebyggelse	= 50 m ²
(fradrag 50 m for sekundære bygninger jf. BR18 kap. 455 stk. 4)	

Bebyggelsesprocent	= 17 %
--------------------	--------

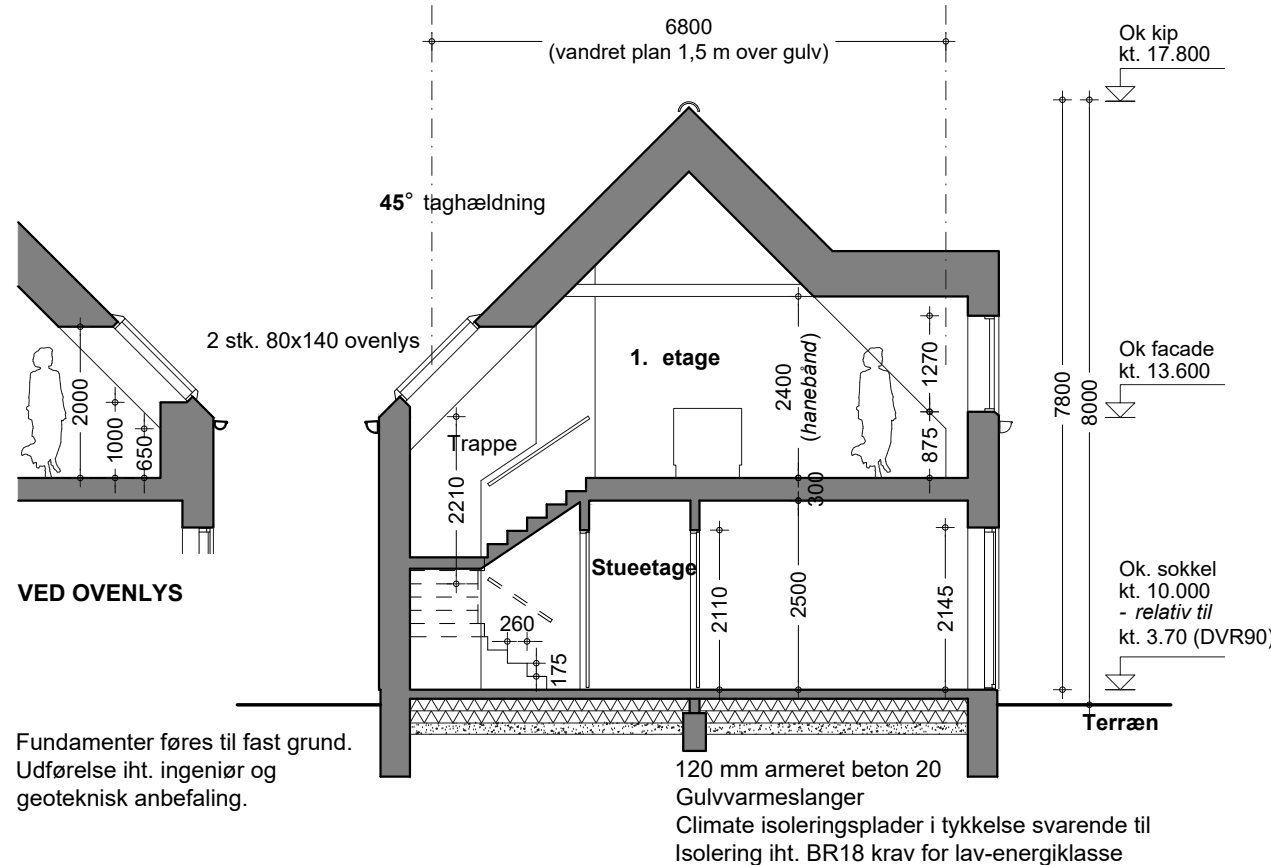
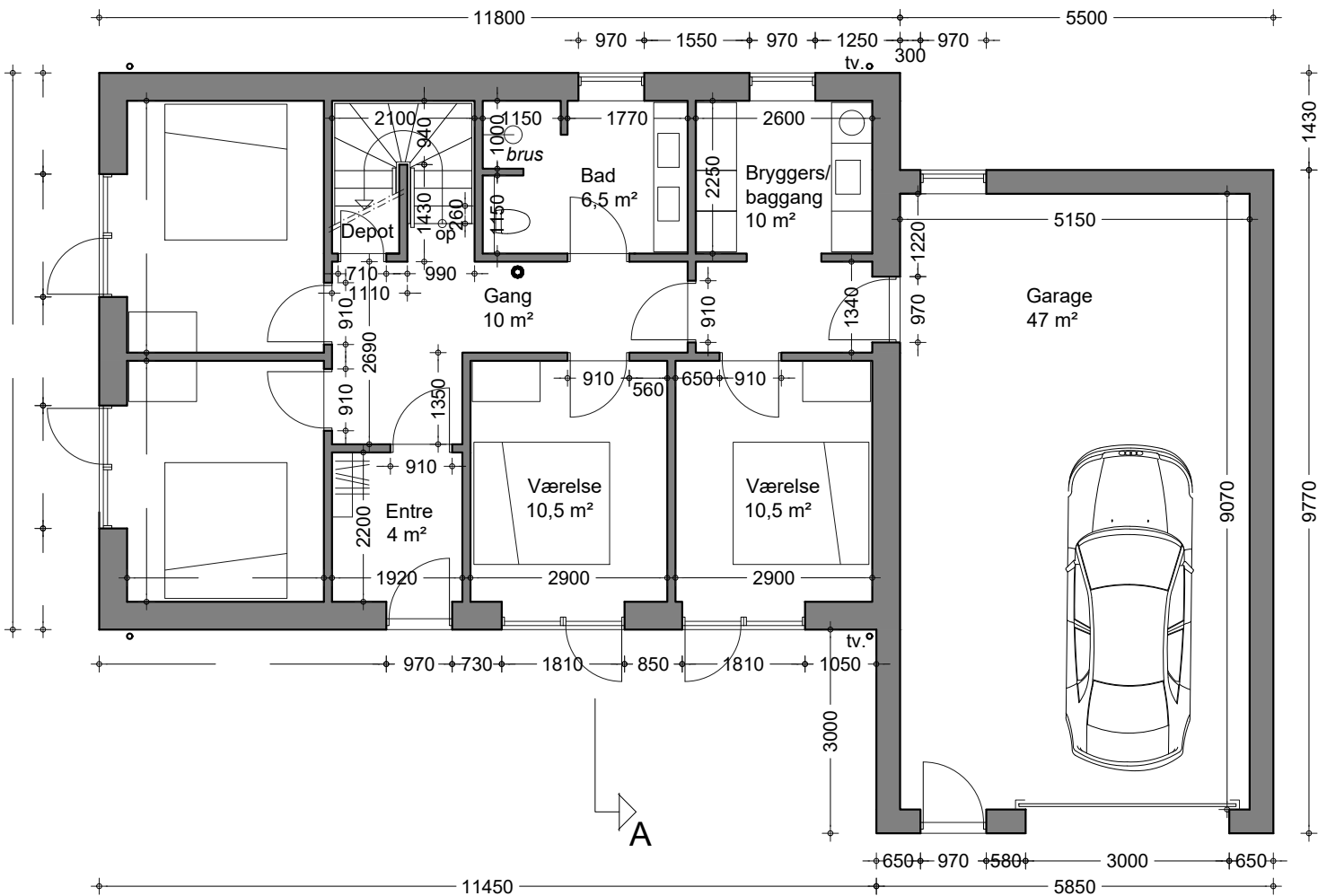
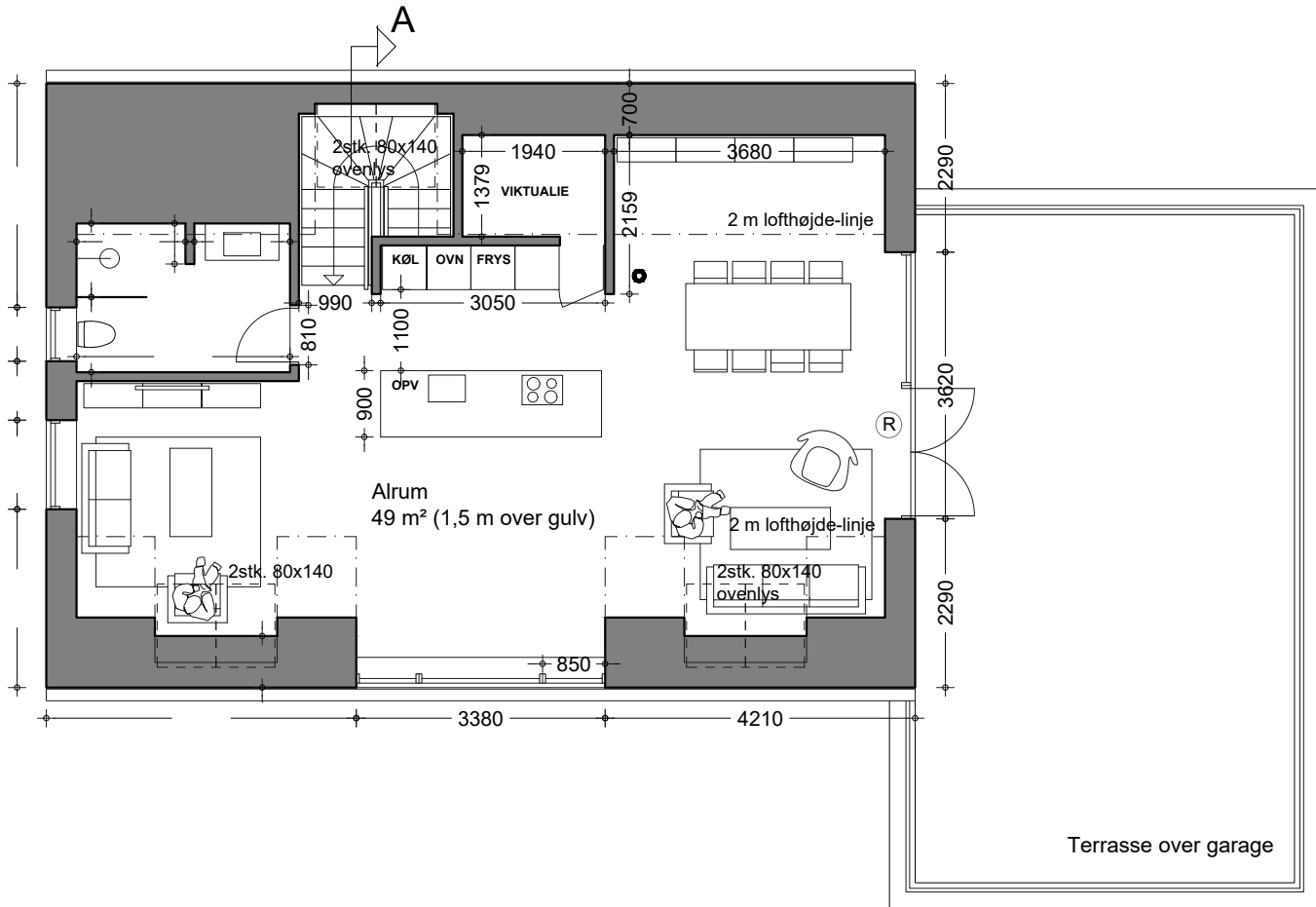
KOMMUNALE RETNINGSLINJER

Kommuneplanramme 5 (1)
Maks. bebyggelsesprocent = 25
Maks. højde for bebyggelse = 8,5 meter og maks 1½ etager

Området ligger i landzone, og er ikke lokalplanlagt.
Dog gælder lokalplan 75 som omhandler lavenergi ved nybyggeri

NOTE: Alle højder og længdemål skal kontrolleres før udførelse.
Grund og skellinjer er optegnet på digital vejledende planudtræk fra landmåler.
Angivne koter er DVR90 - og hentet fra SDFE kort grundlag.

LIEHUS | STRANDVEJEN 46, BALLEN 8305 SAMSØ



Materiale og konstruktionsbeskrivelse

Alle konstruktioner udføres efter BR18 og gældende SBI anvisninger.

U-VÆRDIER GENERELT:

Klimakærm udføres som lavenergi min. som BR 15 krav og iht. energiberegning.

TAGKONSTRUKTION - ventileret:

Rød vingeteglsten
Lægter og undertag
Hanebåndspær, - lev. er ansvarlig for statik.
Isolering iht. BR18 krav for lav-energi klasse
Forskalling
25 mm Troldekt loft

STERN:

Zink beklædning i farve aft. m. bygherre.
1 lag påklæbet/hæftet pap
22 mm krydsfiner

VINDUER OG DØRE:

Lev. som DVC godkendte træ-alu vinduer og døre.
3 lags termoruder, lav-energi - ev. færdig behandlet fra fabrik.
Alle vinduer og døre hvori der er glas mod gulv, sidepartier m.v.
udføres med sikkerhedsglas i h.t. gældende regler

INSTALLATIONER: EL, VVS og Kloak udføres af aut. mester.

- | | | |
|---|--|---|
| <p> Ydervæg 420 mm
Sort træbeklædning på forskalling
Trækonstruktion
Isolering if.t. ØF.18 l.r.v. for
lav-energi klasse Dampspærre
15 mm Farmacell på forskalling</p> <p> 120 mm Farmacell skille vægge</p> | <p> Detektorer
Røg alarmanlæg tilsluttet
strømforsyningen og forsynet med
batteribackup.</p> <p> Redningsåbning
tv. o. Tagnedløb</p> | <p>vm vaskemaskine
t tørretumbler
opv opv. maskine
tek. teknik / installationer</p> |
|---|--|---|

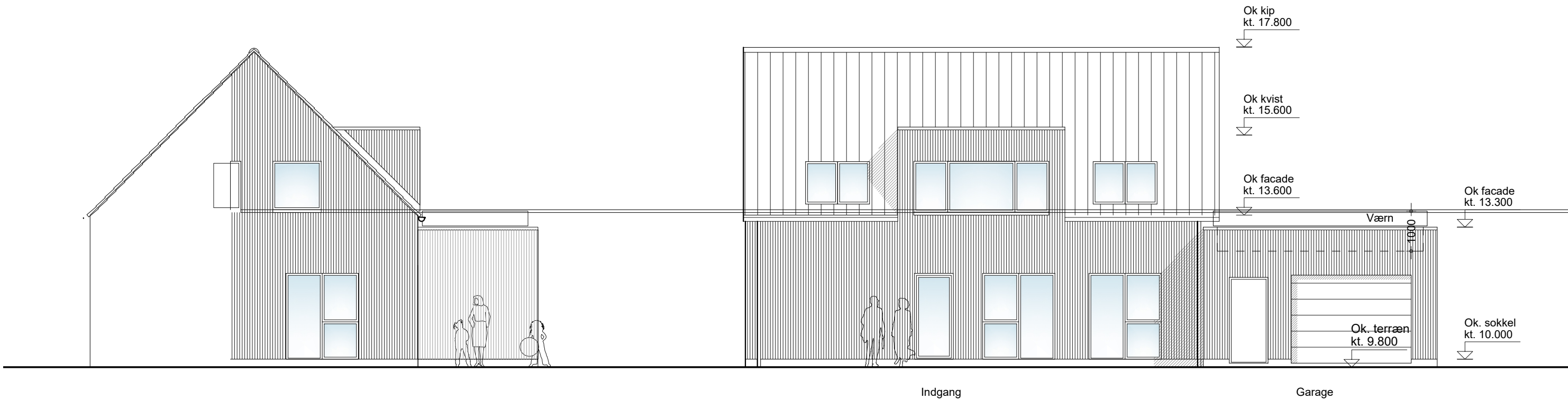
NOTE:

Alle højder og længdemål skal kontrolleres før udførelse.

MYNDIGHEDSTEGNINGER

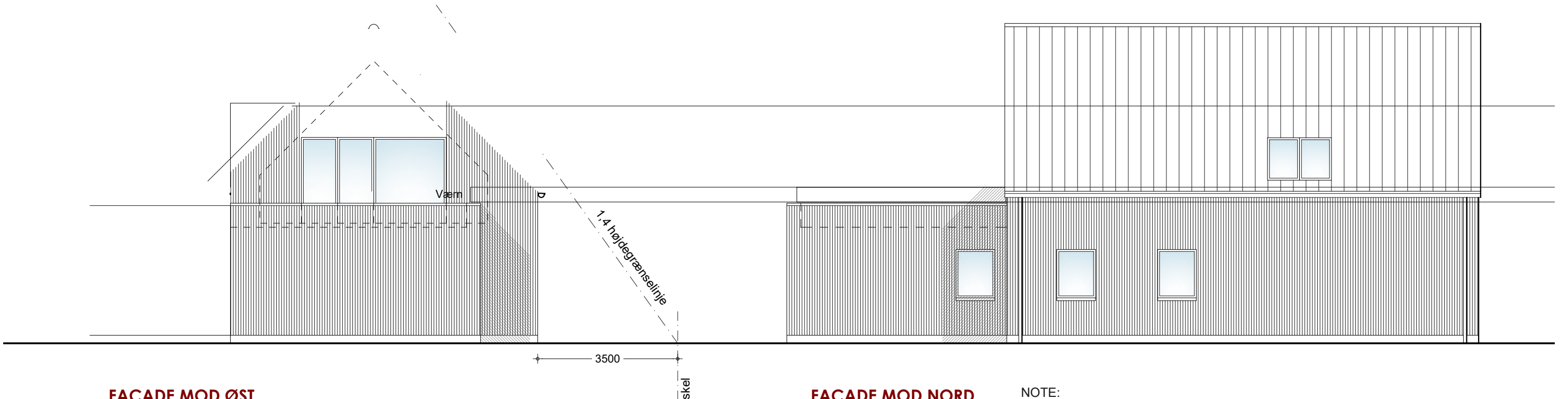
Myndighedstegninger er kun til brug for myndighedsansøgning

NOVUS
ARKITEKT- & BYGGERÅDGIVNING
Tegnestue



FACADE MOD VEST

FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST

FACADE MOD NORD

NOTE:
Alle højder og længdemål skal kontrolleres før udførelse.
Kote 10.000 er relativ til kt. DVR90 3.70 (SDFI udgangspunkt)
MYNDIGHEDSTEGNINGER
Myndighedstegninger er kun til brug for myndighedsansøgning

