

7. august 2025

Sagsnr. S2025-1227
Dok. nr. D2025-17962

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

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.

Landzonetilladelse

Beskrivelse af byggearbejdet:

Opførelse af nyt enfamiliehus i 2 plan, 83,5 m2 bebygget areal med en overetage med trempel, som ligeledes udgør 83,5 m2, i alt 167 m2 boligareal. Bygningshøjde på 8,5m.

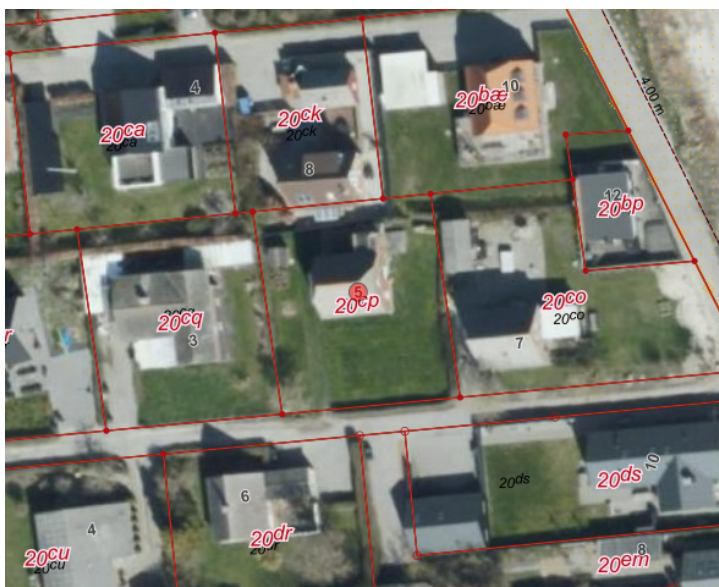
på ejendommen:

- Adresse: Mågevej 5
- Matr.nr.: 20cp Brundby By, Tranebjerg
- BFE nr.: 2485855
- Sagsnr.: S2025-1227

Samsø Kommune giver hermed tilladelse til efter planlovens § 35 at opføre et enfamiliehus 167 m² på ejendommen matr.nr. 20cp Brundby By, Tranebjerg, beliggende i den sydlige del af Ballen.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning modtaget den 12-05-2025.

Lokalitetens beliggenhed er vist med rød markering på nedenstående oversigtskort:

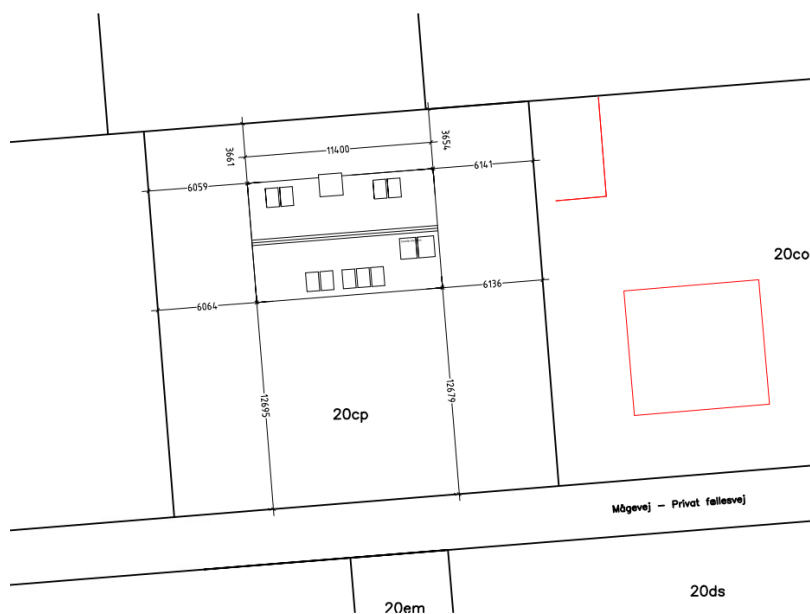


Ansøgningen

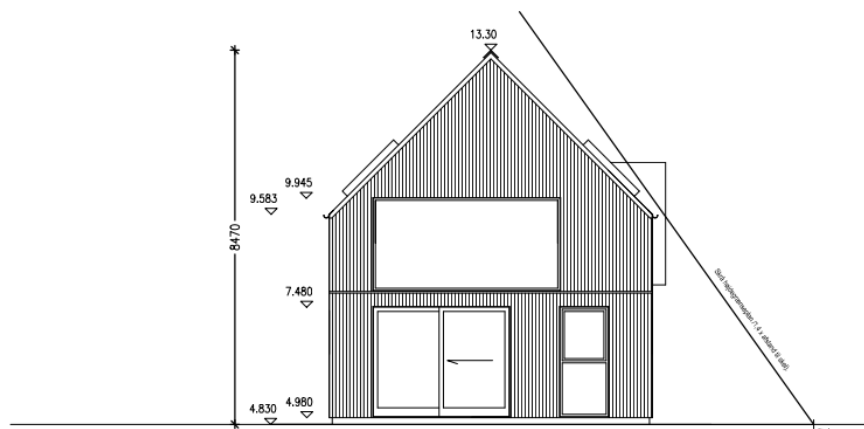
Der er ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et énfamiliehus på 167 m².

Der er tale om et nyt enfamiliehus med lodret træbeklædning i 2 plan. 83,5 m² bebygget areal med en overetage med trempel og symmetrisk sadeltag med tagpap, som ligeledes udgør 83,5 m², i alt 167 m² boligareal.

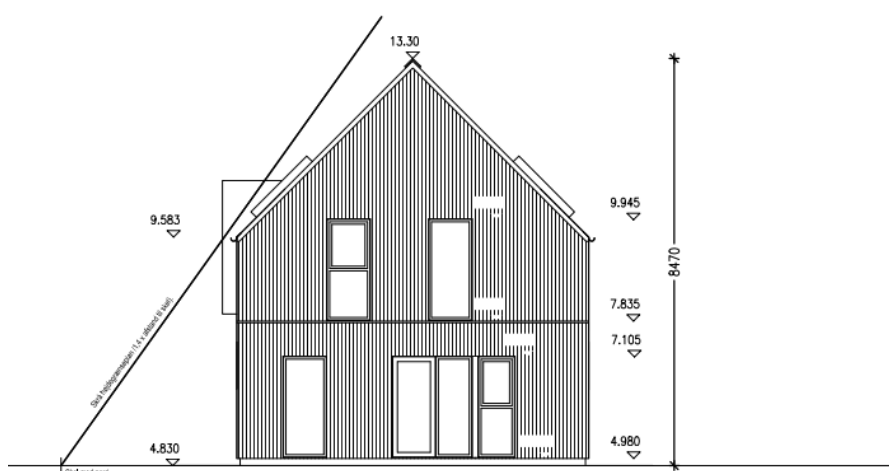
Se nedenstående situationsplan samt facadetegninger.



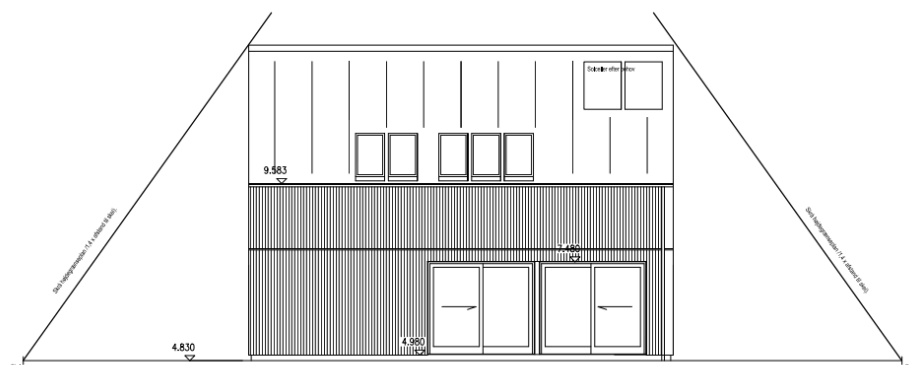
1; Situationsplan



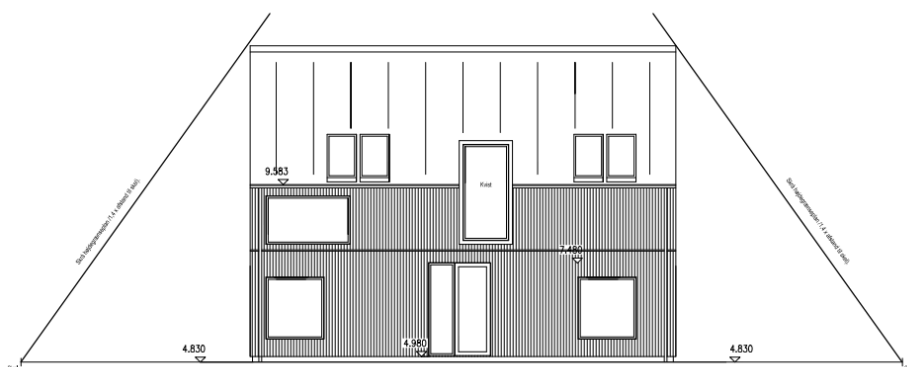
2 Øst Facade



3 Vest Facade



4 Nord Facade



5 Syd Facade

Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne i ansøgningen (se ovenfor).

Den aktuelle ejendom ligger i landzone i den sydlige af landsbyen Ballen. Ejendommen er en beboelsesejendom på 559 m² med et eksisterende beboelseshus på 107 m² fra 1934, men som har omfattende sætningsskader og derfor ønskes nedrevet, da det ikke er rentabelt at renovere.

Ejendommen er placeret indenfor kommuneplanrammen med plannummer 4; Ballen
Anvendelse generelt; boligområde
Anvendelse specifik; blandet boligområde
Max bebygget grundareal 40%. Max 2 etager. Max bygningshøjde er 8,5 meter.

Planlovens § 35

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab og skabe gode rammer for vækst og udvikling, er varetagelsen af de primære erhvervs (landbrug, skovbrug) interesser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Der kan normalt meddeles landzonetilladelse til udskiftning af eksisterende beboelsesbygninger i landzone, med mindre væsentlige planlægningsmæssige hensyn taler herimod.

Natura 2000 områder og strengt beskyttede arter (bilag IV-arter)

Myndighederne må 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.

I det aktuelle område er der ikke arealer omfattet af udpegningen af Natura 2000-områder (internationalt beskyttet natur).

Der er ikke registreret bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) på det aktuelle grundstykke. Strejfende individer af f.eks. flagermus og markfirben kan muligvis antræffes i området, men området vurderes uden betydning for disse arter. Det aktuelle byggefelt og de omgivende opholdsarealer vurderes således uegnet som raste- og yngelområder for både flagermus og markfirben, - og for andre danske bilag IV-arter i øvrigt.

På baggrund af ovenstående, er det Samsø Kommune vurdering, at gennemførelsen af det ansøgte ikke vil ødelægge eller medføre skade på yngle- og rasteområder for danske bilag IV-arter.

Sagen har været i naboorientering fra den 23-06-2025 til den 07-07-2025. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om udskiftning og udvidelse af boligbebyggelse på en eksisterende beboelsesejendom i landzone.

I forhold til afgørelsen efter planlovens § 35 har vi lagt vægt på at der er tale om udskiftning af en eksisterende, lovlig, om end skadet, men ikke ruinøs, beboelsesbygning på beboelsesejendom.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at byggeriet i sit formsprog og materialevalg minder om noget af det nyere byggeri i området og derfor ikke vil komme til at fremstå som et uønsket, fremmed landskabselement i området.

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

Vi vil ved annoncering på kommunens hjemmeside offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 07-08-2025.

Der kan klages til Planklagenævnet over, at landzonetilladelsen er givet. Klagefristen er 4 uger regnet fra annonceringen.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes førend klagefristen er udløbet, det vil sige dagen efter den 04-09-2025.

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

Vi gør opmærksom på, at arbejdet ikke må påbegyndes, før Samsø Kommune har givet en byggetilladelse.

Med venlig hilsen

Kristian Ramona Petersen

Byggesagsbehandler

Tlf.: 25208825

E-mail: aukrp@samsøe.dk

Kopi til orientering til:

- Danmarks Naturfredningsforening (dnsamsøe-sager@dn.dk; Samsøe@dn.dk)
- Moesgaard Museum (ark@moesgaardmuseum.dk)

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 MIT-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.

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.

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.