

# Lokalplan nr. 108

## Samsø Strandhotel



**SAMSØ KOMMUNE**  
- vi gør det sammen

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| <b>FØRSTE DEL</b>                                    | <b>4</b>      |
| Lokalplanens beliggenhed                             | 4             |
| Baggrund for lokalplanen                             | 4             |
| Formål                                               | 4             |
| Eksisterende forhold                                 | 4             |
| Lokalplanens indhold                                 | 6             |
| Servitutter                                          | 8             |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning           | 10            |
| Teknisk forsyning                                    | 12            |
| Tilladelser fra andre myndigheder                    | 13            |
| Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger | 14            |
| <br><b>ANDEN DEL</b>                                 | <br><b>15</b> |
| § 1 Formål                                           | 15            |
| § 2 Lokalplanens område                              | 15            |
| § 3 Områdets anvendelse                              | 15            |
| § 4 Udstykning                                       | 15            |
| § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold                  | 16            |
| § 6 Bebyggelsens placering og omfang.                | 16            |
| § 7 Bebyggelsens udseende                            | 17            |
| § 8 Ubebyggede arealer                               | 17            |
| § 9 Miljøforhold                                     | 18            |
| § 10 Tekniske anlæg og servitutter                   | 18            |
| § 11 Ophævelse af planer                             | 18            |
| § 12 Forudsætning for ibrugtagelse                   | 18            |
| § 13 Grundejerforening                               | 19            |
| § 14 Lokalplanens retsvirkninger                     | 19            |
| § 15 Vedtagelsespåtegning.                           | 19            |
| <br><b>BILAG</b>                                     | <br><b>20</b> |
| Bilag nr. 1, Matrikelkort                            | 21            |
| Bilag nr. 2, Anvendelseskort                         | 22            |
| Bilag nr. 3, Vejledende illustrationsplan            | 23            |



Lokalplanområdet indtegnet på luftfoto.



## FØRSTE DEL

### Forord

Lokalplanen omfatter den tidligere cementvarefabrik ved Havvejen. Her har der været drevet virksomhed, siden den første bygning blev opført i 1907. Historisk har der været fremstillet kloakrør, betontagsten, kantsten, fliser, og andre cementvarer. De seneste år har produktionen fortrinsvis været blanding af cement til at støbe fundamenter, og forhandling af cementvarer produceret på fastlandet.

Den 27. september 2017, blev projektet med en ny bygning på ejendommen med anvendelsen hotel- og ferielejligheder præsenteret for Teknisk Udvalg. En bygning, der i store træk følger volumen og placering af den eksisterende. Med præsentationen kom en forespørgsel om igangsætning af lokalplan for det projekt.

Teknisk Udvalg mente, at det var et interessant projekt, og ønskede at fremme det. Beslutningen på mødet blev, at lokalplanen kunne igangsættes under forudsætning af, at de statslige myndigheder, der administrerer strandbeskyttelseslinjen og kystnærhedszonen, var positive overfor projektet. I modsat fald ville en lokalplan ikke kunne vedtages.

Det blev starten på arbejdet for at kunne realisere projektet under de vedtagne forudsætninger vedrørende placering, størrelse, volumen og anvendelse.

Efter flere forespørgsler og ansøgningsrunder om projektet - herunder indarbejdelse i Samsø Kommunes planstrategi - blev projektet den 14. november 2024 udpeget som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme.

Dermed var de statslige myndigheder blevet hørt, og projektet overordnet set godkendt.

15. januar 2025 besluttede Teknisk Udvalg med baggrund i den statslige udpegning at igangsætte lokalplanen, som oprindeligt besluttet i 2017.

Siden præsentationen af de første skitser i 2017, er der blevet arbejdet videre med projektet med henblik på at få det realiseret; der er rejst kapital til den videre udvikling, tilrettet skitser i henhold

til Kystdirektoratets foreløbige vurdering i 2018 og udarbejdet dispositionsforslag for projektet.

Endelig er ejendommen blevet købt og overtaget af det selskab - Samsø Strandhotel A/S - der er blevet oprettet med det formål at udvikle og efterfølgende drive bygningen som hotel.

Ved realiseringen skal den virksomhed eje og drive det samlede sted, og skabe helårsturisme ud fra de faciliteter, som kan samles der: egen restaurant, lounge og pejsestue, vinkælder med mulighed for spisning, fitness, behandlerrum, spa i kælderen, på tagterrassen, og i små, mobile enheder rundt i området. Det er forventningen, at de faciliteter kan skabe et højklasset overnatningstilbud, som vil tiltrække gæster året rundt, og dermed give helårsturisme og - arbejdspladser.

Driften af Samsø Strandhotel forventes at generere 20 arbejdspladser på stedet, at efterspurgte varer og tjenesteydelser vil generere 5 arbejdspladser, og gæsternes forbrug andre steder på øen - der ikke har med overnatning og bespisning at gøre - yderligere 15 arbejdspladser.

Stedet skal således drives som et strandhotel - med den forventning, at spaområdet og de øvrige faciliteter kan tiltrække gæster og turister året rundt.

Den beskrevne drift er en forpligtelse, selskabet har over for aktionærer og långivere, og er desuden en begrundelse for udpegningen som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme.

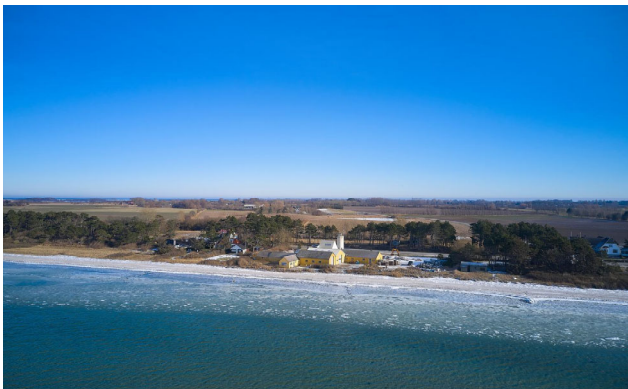
I forbindelse med projektet vil der blive genoprettet kystnær natur på omkring 80% af ejendommens areal. Den eksisterende lovlige anvendelse af stedet med en cementvarefabrik med cementblanding og -støbning har en miljøklasse 4-6, som har et afstandskrav til beboelse på 100-300 meter. Den fremtidige anvendelse har en miljøklasse 1-2, som kan sameksistere med beboelse med vejledende afstandskrav på 0-20 meter.

## Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende vest for landsbyen Toftebjerg langs Havvejen ud til Sælvigbugten og omfattes af matrikel:

- 33ai Toftebjerg By, Onsbjerg

Lokalplanområdet omfatter et areal på 6.265 m<sup>2</sup>, og afgrænses som vist på bilag 1. Området er i dag en del af en mindre bebyggelse på omkring 10 ejendomme med både fritids- og helårsboliger, og er afgrænset af kysten ved til Sælvigbugten mod vest, Havvejen mod øst, og af fritidsboliger mod nord og syd. Arealet er beliggende i landzone.



Skråfoto af lokalplanområdet og omkringliggende ejendomme (foto: Jakob Helbig)

## Baggrund for lokalplanen

Samsø Kommune ønsker med lokalplanen at muliggøre opførelse af hotel og ferielejligheder af 27 enheder med ca. 50 sengepladser med tilhørende vejadgang, stiforløb og fælles friarealer.

Baggrunden for lokalplanen er udpegning af dele af lokalplanområdet som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme i november 2024.

Hermed er projektet lovliggjort inden for kystnærhedszonen, hvor nyopførelse normalt ikke kan ske i henhold til Planloven. Der kræves fortsat en særskilt tilladelse efter naturbeskyttelseslovens §15.

## Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til et område, der kan anvendes til hotel og ferielejligheder og tilhørende faciliteter.

Der sikres byggeretsgivende bestemmelser, som giver mulighed for opførelse af det udpegede projekt, og desuden at så stort et område som muligt af den ubebyggede del af lokalplanområdet genskabes til den oprindelige beskyttede naturtype.

## Eksisterende forhold

Området er i dag bebygget med en cementvarefabrik, overdækning til betonværk og en silo til cementpulver. Den ubebyggede del af arealet fremstår som oplagsareal, hvor der indtil for nylig har været opbevaret sand, grus og betonvarer.

Terrænmæssigt er den ubebyggede del af lokalplanområdet overvejende flad med en støjvold mod naboen mod nord, og mindre volde til beskyttelse mod vandindtrængning i den vestlige del af grunden. Derudover er der en mindre terrænstigning mod Havvejen.



Ejendommen inden fraflytning. Områdets terræn er bearbejdet med volde mod nord og vest, men falder overordnet fra ca. 2,5 moh fra Havvejen til omkring 0,5 meter ved kysten i vest. Billedet er taget fra Havvejen.

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelse

Lokalplanen muliggør en bygning med hotel, restaurant, ferielejligheder/enheder, og tilhørende funktioner med et areal på op til 2000 m<sup>2</sup>.

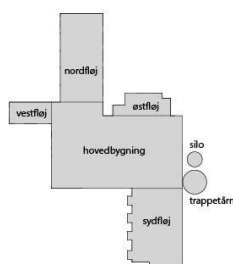
Der gives mulighed for etablering af mindre, sekundære bygninger til understøttelse af den erhvervsmæssige drift af stedet som en del af dette areal.

Bebyggelsen opføres efter et samlet projekt, der sikrer ensartethed i bebyggelsens form og udseende. Visualisering og principiel situationsplan fremgår af de følgende sider. Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelsens placering og fremtræden.

Inden for lokalplanområdet skal hovedbygningen opføres med sadeltag i princippet som vist på visualiseringen. Dele af tagfladerne kan udføres som fladt tag og med indbyggede sidde møbler, eksempelvis tagflade til ophold på centrale dele af hovedbygningen.

Tagflader skal være dækket af træ, sedum eller græs. Mindre dele af tagfladerne kan udføres med andre materialer.

Den centrale del af hovedbygningen kan højst være 9,5 m i 2½ etager. Den nordlige og vestlige fløj kan alene opføres i 5 m og 1 etage, og den sydlige fløj 8,5 m og 2 etager.



Enkelte bygningsdele kan være højere, eksempelvis trappetårn med beboelse, elevatortårn, silo, skorstene, antenner, udluftningshætter mm.

Med bestemmelser om højder, form og placering sikres det, at den kommende hovedbygning ligner den form som den nuværende bygning har.

Derved sikres en genkendeligt volumen, og viser den knopskydning i byggeriet, som er fremkommet igennem årtier på ejendommen. Samtidig brydes bygningen op i mindre volumener, så den visuelt fremstår mindre.

Bebyggelsen skal være med facadebeklædning i umalet træ med samme udtryk i hele bebyggelsen. Mindre partier af facaderne kan udføres i andre materialer, eksempelvis glas, zink, aluminium og – for siloens vedkommende – bemalet stål.

Facadens træ vil patinere i en sølvgrå nuance, som vil falde naturligt ind i områdets naturlige beplantning.

Nederste del af facaden på hovedbygningen udføres med en base af beton som klimasikring af bygningen. Åbninger i facaden ned til gulvniveau sikres med flytbare, vandtætte skodder.

Denne type klimasikring gør, at yderligere 'hård' kystsikring på ejendommen ikke er nødvendig.

Dette klimasikrer bygningen som minimum op til kote 2,7 m.

Der kan etableres et antal sekundære bygninger placeret i området i form af sauna, behandlerrum, mødelokaler mm.

Derudover kan der opføres yderligere sekundære bygninger nordøst for hovedbygningen til opbevaring af affald i forbindelse med renovation mm.

Disse bygninger skal opføres ensartet i udtryk og materiale som den øvrige bebyggelse, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.

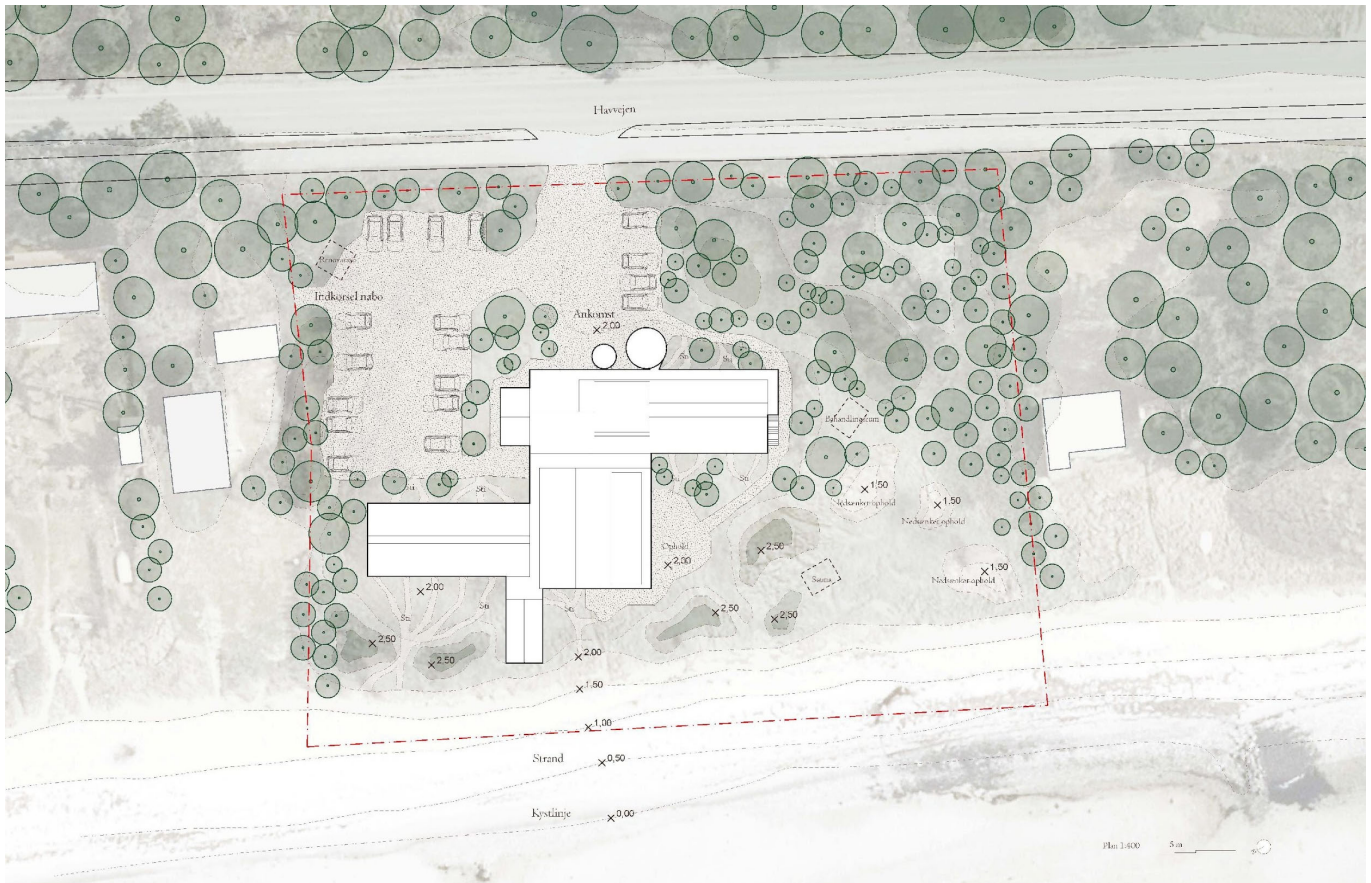
### Trafikforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Havvejen som vist i princip på projektets situationsplan.

Der er desuden vejadgang til ejendommen nord for lokalplanområdet som en intern boligvej. Ifølge vejlovens § 124 stk. 2 og 7 skal adgangen opretholdes, så længe den er eneste adgangsvej til den nord for lokalplanområdet beliggende ejendom.

Der etableres parkeringspladser i princippet som vist på situationsplanen svarende til 1 parkeringsplads pr. ferielejlighed/enhed.





Principielt situationsplan (SLA)

## Fælles friarealer

Langs den vestlige del af lokalplanområdet er et areal registreret som beskyttet natur af naturtypen "overdrev" i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

Områdets øvrige fælles friarealer beplantes som lysåben bevoksning med græsarter og lave buske, eksempelvis marehalm, bølget bynke, rød svingel og lyng. Bevoksningen kan suppleres med spredt beplantning bestående af hjemmehørende buske og træer, fx havtorn og gråpil.

Sammensætningen af plantearter inden for lokalplanområdet fælles friarealer skal i videst muligt omfang underbygge den naturlige strandoverdrevsvegetation.

## Terrænforhold

Som klimasikring på ejendommen, retableres terrænet med den oprindelige strandvold og bagvedliggende lavninger og et lavtliggende parkeringsareal.

Dette sammenholdt med at bygningen i sig selv kan sikres mod vandindtrængning op til kote 2,7 m, betyder at hovedbygningen er klimasikret i henhold til Samsø Kommunes fremskrivning af højvandssituationer.

Ved at sammenholde ortofotos og landinspektøropmåling med matrikelskel, fremgår det at kystlinjen ikke er trukket tilbage siden udstykningen. På grund af en mindre højde syd for lokalplanområdet er der ikke sket påbygning af stranden ud for lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

Da der er langsgående sandtransport fra syd mod nord, betyder det at der sker ophobning syd for høfden, mens en tilsvarende mængde sand fjernes fra kysten umiddelbart nord for denne højde. Men ikke mere, end at nettoresultatet er nul siden matriklens opmåling.

Derved vurderes det, at der ikke er behov for yderligere (hård) kystbeskyttelse til sikring af ejendommen. Kyst- og klimasikringstiltag skal i øvrigt godkendes af Kystdirektoratet i forbindelse med behandlingen af sagen efter naturbeskyttelseslovens § 15.





Visualisering af hovedbygningen set fra sydvest (LOOP Architects)



## Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV- kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der registreret følgende servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet:

- Servitut om tangret mv., tinglyst d. 10.03.1910.
- Servitut om tangret mv., tinglyst d. 02.05.1918.
- Servitut om færdselsret mv., tinglyst d. 10.12.1934.
- Servitut om byggelinjer mv., tinglyst d. 15.02.1941.
- Servitut om adgangsbegrænsning mv., tinglyst d. 26.08.1969.
- Servitut om vejret til privat fællesvej mv., tinglyst d. 06.06.1997.
- Servitut om byggelinjer mv., tinglyst d. 06.06.1997.

Samsø Kommune har ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er indeholdt i Kommuneplanstrategi for Samsø Kommune 2023.

Sammen med vedtagelsen af nærværende lokalplan, vedtages samtidig et kommuneplantillæg der dækker lokalplanområdet.

Dermed vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Udpegning til forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme 2024

Hovedparten af lokalplanområdet er udpeget som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme. Denne udpegning blev offentliggjort 14. november 2024.

Udpegningen har virkning i 5 år fra offentliggørelse. Det betyder, at projektet skal igangsættes inden for 5 år fra denne dato.

Samtidig betyder det, at forhold i det ansøgte projekt vedrørende nationale interesser i planlægningen og øvrig lovgivning, er blevet behandlet af relevante myndigheder inden lokalplanvedtagelse.

De relevante nationale interesser beskrives nedenfor i de følgende afsnit.

### Kystnærhedszonen

Der er kystnærhedszone på hele Samsø, og lokalplanområdet er således omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområdet. Det er hovedformålet med regulering af kystnærhedszonen, at sikre at oplevelsen af kystlandskabet ikke forringes.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart ud til kysten, og det er en præmis for projektet, at der tages væsentlige hensyn til oplevelsen af kysten.

En ny hovedbygning, der beskrives og muliggøres ved vedtagelse af nærværende lokalplan, vil erstatte en bygning med tilnærmelsesvis samme omfang, højde, tagform og placering som den nuværende.

Lokalplanens bestemmelser sikrer desuden af det fremtidige byggeri hovedsageligt opføres i umalet træ, som med tiden vil patinere til en sølvgrå nuance, der falder naturligt i ét med landskab og bevoksning.

Kystnærhedszonen administreres af By-, Land-, og Kirkeministeriet. Der er således med udpegningen til forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme 2024 givet dispensation for etablering af bebyggelse i kystnærhedszonen.

### Natura 2000

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Natura 2000-udpegning. Der er ca. 500 m til nærmeste Natura 2000-område, som omfatter Stavns Fjord.

Samsø Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den ændrede anvendelse, der planlægges for, og i forhold til den hidtidige anvendelse i øvrigt, ikke medfører en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

### Naturbeskyttelse og fredning

I den vestlige del af lokalplanområdet findes der den beskyttede naturtype 'overdrev' iht. naturbeskyttelseslovens §3 som en del af en længere strækning langs kysten. Tidligere var samme område registreret som 'strandeng', der ligeledes er en af de lysåbne naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af strandbeskyttelseslinjen, som også er en del af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Strandbeskyttelseslinjen administreres af Kystdirektoratet. Der kræves en særskilt tilladelse til projektet efter naturbeskyttelseslovens §15.

### **Sammenhængende landskaber**

Lokalplanområdet ligger inden for kortlægningen af bevaringsværdige landskaber. Det betyder, at der ved ændringer i landskabet skal sikres, at landskabets karakter, herunder geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige kvaliteter ikke forringes.

Det er Samsø Kommunes opfattelse, at en realisering af projektet, muliggjort af udpegningen samt nærværende lokalplan, vil forbedre disse kvaliteter, idet det oprindelige landskab genoprettes, samtidig med at de oplevelsesmæssige kvaliteter forbedres væsentligt.

### **Potentielle naturområder**

Lokalplanområdet er omfattet af et område til potentielle sammenhængende naturområder. Realiseringen af projektet iht. nærværende lokalplan vil betyde, at store dele af lokalplanområdet vil blive genoprettet som den oprindelige naturtype.

Dermed vil den del af området indgå som faktisk – frem for *potentiel* - natur i området, da terræn og beplantning genskabes.

### **Beskyttede jord- og stendiger**

Der er ingen beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet.

### **Jordforurening**

Ejendommen, som lokalplanområdet omfatter, er kortlagt på vidensniveau 2 i Region Midtjylland på grund af konstateret forurening inden for området.

I forbindelse med realiseringen af et projekt, som omfatter den anvendelse, lokalplanen muliggør, vil det være et krav, at ejendommen oprenses i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse.

### **Beskyttede dyrearter**

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning på eventuelt forekommende bilag IV-arter som f.eks. padder og markfirben. Dette begrundes i, at lokalplanen indebærer en ændret anvendelse af området, og en væsentlig forøgelse af naturarealet inden for lokalplanens område.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

Lokalplanen vurderes ikke at være omfattet af anlæg, der fremgår af bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Dermed er der alene foretaget en screening af projektet omfattet af nærværende lokalplan. Den udførte screening er vedlagt lokalplanforslaget som bilag 1.

### **Miljøkonsekvensvurdering**

Projekter, der er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter i VVM-bekendtgørelsens bilag 1 og 2, er omfattet af VVM-reglerne. Relevante projekter skal vurderes ift. om det konkrete anlæg må formodes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Projektet er ikke omfattet af anlæg, der skal miljøkonsekvensvurderes (VVM-redegørelse), da der ikke er tale om et hotelkompleks eller ferieby, men alene et mindre strandhotel med begrænset omfang.

### **Bonusvirkning**

Lokalplanen er en såkaldt landzonelokalplan, og området forbliver i landzone med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens bestemmelse § 12 er udformet, så den giver bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse.



## **Teknisk forsyning**

### **Spildevand**

Lokalplanområdet ligger i et område, der i spildevandsplanen er planlagt separatkloakeret.

Det er oplyst, at der i forbindelse med bortledning af regnvand skal regnes med en befæstelsesgrad på 0,2.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet vandforsynes fra Nordsamsø Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanen ligger uden for fjernvarmeområdet og kan opvarmes individuelt.

### **Renovation**

I lokalplanområdet skal der etableres en fælles affaldsløsning. Som vist på illustrationsplanen side 9, er der afsat et område til fælles renovation, umiddelbart efter indkørsel til lokalplanområdet. Affaldsløsningen skal være i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø Kommune.

## Tilladelser fra anden lovgivning

### Dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og kystnærhedszonen

Normalt tillades det ikke at bebygge inden for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen.

I forbindelse med udpegningen som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme i november 2024, har området og projektet været i høring hos relevante myndigheder.

Herunder er Kystdirektoratet blevet hørt vedrørende dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der kræves en særskilt tilladelse til projektet efter naturbeskyttelseslovens §15.

By-, Land- og Kirkeministeriet har med udpegningen vurderet, at projektet ligger inden for kriterierne for et forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme, og er derfor godkendt i sin udformning og anvendelse i forhold til kystnærhedszonen.

Denne lokalplan og projektet Samsø Strandhotel er med udpegningen dermed undtaget fra de almindelige regler for bebyggelse i kystnærhedszonen og inden for strandbeskyttelseslinjen.

Med udpegningen er der således givet dispensation til opførelse af strandhotel i henhold til bestemmelserne i nærværende lokalplan.

### Museumsloven

Der skal gives mulighed for, at Moesgaard Museum kan foretage arkivalisk kontrol af området med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27.

Findes der derudover i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles og Moesgaard Museum kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.

### Jordforureningsloven

Flytning af jord væk fra området skal anmeldes i henhold til kommunens Regulativ for områdeklassificering samt jordstyring.

### Færdselsloven

Anlæg af nyt vejanlæg kræver, at der indhentes samtykke fra politiet, jf. færdselslovens § 100.

## **Lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger**

Efter offentliggørelse af lokalplanforslaget må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan, jævnfør lov om planlægning paragraf 17. Der er således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Dog kan den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag, forslaget er offentliggjort, og indtil kommunens endelige vedtagelse af planen, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning paragraf 18, ikke retligt eller faktisk etablere forhold i strid med bestemmelser i lokalplanen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af bygninger, anlæg eller anvendelse af ejendommene, der fremgår af lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser eller afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan



## ANDEN DEL

I henhold til lov om planlægning ved Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 fastsættes herved følgende bestemmelser:

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- Stk. 1.1 At muliggøre etablering af projektet Samsø Strandhotel som udpeget af By-, Land- og Kirkeministeriet til forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme.
- Stk. 1.2 At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til hotelvirksomhed, ferielejligheder/enheder og restaurationsvirksomhed med udeservering med tilhørende funktioner.
- Stk. 1.3 At fastlægge retningslinjer for naturgenopretning af landskabet, herunder genskabelse af naturligt terræn og oprindelig beplantning.

### § 2 Lokalplanens område

- Stk. 2.1 Lokalplanområdet er vist på Bilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer:

33ai Toftebjerg By, Onsbjerg

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, matrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

- Stk. 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- Stk. 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til hotelvirksomhed, ferielejligheder/enheder og restaurant med tilknyttede aktiviteter. Herunder kan sekundære bygninger og mobile enheder anvendes til blandt andet sauna, behandlerrum og mødelokale.

Derudover må området anvendes til vej, sti og parkeringsplads og til fælles friarealer.

Lokalplanen tillægges bonusvirkning i forhold til Planlovens landzonebestemmelser, jf. §12.

- Stk. 3.2 Anvendelsen skal til enhver tid opfylde hotelbegrebet jf. sommerhusloven.

### § 4 Udstykning

- Stk. 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

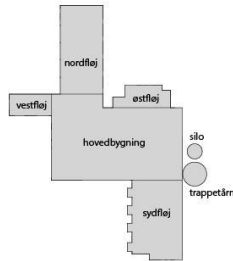
- Stk. 4.2 Hotelbygning, herunder restaurant, kan opdeles i selvstændige ejerenheder med både lodret og vandret etageskel.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- Stk. 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Havvejen, i princippet som vist på Bilag 2.
- Stk. 5.2 Der skal fastholdes en adgangsvej til naboejendom nord for lokalplanområdet, som i princippet vist på Bilag 3 - Vejledende illustrationsplan.
- Stk. 5.3 Der anlægges stier internt i området i princippet som vist på Bilag 3 - Vejledende illustrationsplan.
- Stk. 5.4 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. enhed. Parkeringsareal etableres i princippet som vist på Bilag 2 - Anvendelseskort.
- Stk. 5.5 I forhold til restauranten skal der henvises til 1 p-plads pr. 5 siddende gæster i henhold til kommuneplanen.

## **§ 6 Bebyggelsens placering og omfang**

- Stk. 6.1 Der må opføres en samlet bebyggelse med en placering, som vist på Bilag 2 - Anvendelseskort, tilnærmelsesvist på fodaftrykket af den eksisterende cementvarefabrik.
- Stk. 6.2 Der må udenfor byggefeltet opføres sekundære bygninger og placeres to mobile enheder i området til at understøtte hotellets aktiviteter, herunder sauna, behandlerrum, omklædningsrum og lignende enheder. Sekundære bygninger kan ikke anvendes til beboelse/overnatning.
- Stk. 6.3 Sekundære bygninger til at understøtte hotellets aktiviteter, som affaldshåndtering, depoter og lignende skal placeres mellem hovedbygning og Havvejen.
- Mobiler enheder i øvrigt som sauna, behandlerrum, omklædningsrum og lignende, kan placeres både syd og vest for hovedbygningen, som vist i princippet på Bilag 3 - Vejledende illustrationsplan.
- Stk. 6.4 Den centrale del af bebyggelsens hovedbygning må ikke overstige 9,5 m højde målt fra maksimal gulvkote og ikke udføres i mere end 2½ etager. Den nordlige og vestlige fløj kan alene opføres i 5 m og 1 etage, og den sydlige fløj 8,5 m og 2 etager, jf. Bilag 2 - Anvendelseskort.
- Enkelte bygningsdele kan være højere, eksempelvis trappetårn med beboelse, elevatorårn, silo, skorstene, antenner, udluftningshætter mm.
- Stk. 6.5 Enkelte bygningsdele kan opføres med en højde på 11,5 meter. Dette indebærer silo, trappetårn, skorstene mm.
- Stk. 6.6 Tårnværelse over trappe tillades opført i 2 plan over trappearealet, sådan at denne del kan opføres i 3 etager.
- Stk. 6.7 Der må inden for lokalplanområdet opføres maksimalt 2000 m<sup>2</sup> etagemeter inklusive sekundære bygninger og mobile enheder.
- Stk. 6.8 Der må opføres 27 enheder med ca. 50 sengepladser i henhold til tilladelsen for forsøgsordningen for kystnær turisme.



## § 7 Bebyggelsens udseende

- Stk. 7.1 Facader skal udføres i umalet træ.
- Stk. 7.2 Hovedbygningen skal udføres i ensartet trætype.
- Stk. 7.3 Soklen og den nederste del af facaden, i ca. 1 m højde fra terræn, udføres i beton.
- Stk. 7.3 Mindre partier kan udføres som lette facader af andre trætyper, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.
- Stk. 7.4 Hovedbygningen opføres med en variation af tagform, herunder sadeltag og forskudt sadeltag samt flade tagpartier.
- Stk. 7.5 Sadeltagene kan være asymmetriske eller symmetriske.
- Stk. 7.6 Tage på hovedbygningen skal beklædes med træ.
- Stk. 7.7 Tage må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14, ovenlysvinduer undtaget. Der kan anvendes solceller og solfangere, der er antirefleksbehandlet, se § 10.2.
- Stk. 7.8 Sekundære bygninger og mobile enheder opføres i tilsvarende materialer og udseende som hovedbygningen. Dog med mulighed for at anvende sedum, græs eller lignende som tagbeklædning.

## § 8 Ubebyggede arealer

- Stk. 8.1 De nære udearealer indrettes til udeservering, udearealer for beboelseseenheder og rekreative formål for hotellets gæster.
- Stk. 8.2 Parkeringsareal udføres i grus med en simpel markering af båsene. Vejadgang til naboejendom skal friholdes jf. privat fællesvej.
- Stk. 8.3 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag af materialer, samt henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.
- Stk. 8.4 Inden for området kan der i forbindelse med byggemodning ske terrænregulering ved anlæg af vej, sti og parkeringspladser, når regnvandshåndteringen nødvendiggør det.
- Stk. 8.5 Ved opførelse af bebyggelse må der ske terrænregulering, der er nødvendig for at opnå det naturlige terræn og terrænbaseret kystsikring. Dog sådan, at maksimal gulvkote bliver 2,2 m. Bygningen skal højvandssikres til minimum 2,7 m.
- Stk. 8.5 Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 0,5 m fra lokalplanens grænse.

- Stk. 8.6 Områdets friarealer med karakter af strandoverdrev skal opretholdes/genoprettes. Etablering af beplantning skal ske med hjemmehørende arter, der understøtter en genregistrering som beskyttet naturtype.
- Stk. 8.7 Der må ikke opføres hegning af nogen art.

## **§ 9 Miljøforhold**

- Stk. 9.1 Der skal reserveres plads til en fælles affaldsløsning langs med Havvejen.
- Stk. 9.2 Den i § 9.1 nævnte affaldsløsning skal være i overensstemmelse med det gældende affaldsregulativ for Samsø Kommune.

## **§ 10 Tekniske anlæg og servitutter**

- Stk. 10.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- Stk. 10.2 Solceller, solfangere og lignende udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage og facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt være antirefleksbehandlet.
- Stk. 10.3 I henhold til Lov om Planlægning § 18 ophæves de privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

## **§ 11 Ophævelse af planer**

- Stk. 11.1 Der ophæves ingen lokalplaner.

## **§ 12 Bonusvirkning**

- Stk. 12.1 I henhold til Lov om planlægning, § 15, stk. 4, jf. endvidere 36, stk. 1, pkt. 6, erstatter lokalplanen de tilladelser, der er nødvendige for arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens omfang, udformning og ydre fremtræden, ubebyggede arealer og veje, stier og parkering samt tekniske anlæg i lokalplanområdet.

Der skal således ikke søges om landzonetilladelse, hvis de overholder følgende af lokalplanens bestemmelser:

§ 3 Områdets anvendelse

§ 4 Udstykning

§ 5 Veje, stier og parkering

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Bonusvirkningen omfatter kun ovennævnte forhold. Øvrige forhold der kræver landzonetilladelse iht. Planlovens § 35 stk. 1, er ikke omfattet af bonusvirkningen.



### **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning**

- Stk. 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige kloaksystem samt alment vandværk.
- Stk. 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 5 om vej- og parkeringsforhold er opfyldt.

### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- Stk. 14.1 Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.
- Stk. 14.2 Samsø kommunalbestyrelse kan dispensere fra lokalplanen, hvis en dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen må kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

### **§ 15 Vedtagelsespåtegning**

- Stk. 15.1 Lokalplan nr. 108, Samsø Strandhotel, er vedtaget af Samsøs Kommunalbestyrelse på møde den XX. XX 2025 og har været offentligt fremlagt i perioden fra XX. XX til den XX. XX 2025.

På kommunalbestyrelsens vegne den XX. XX 2025.

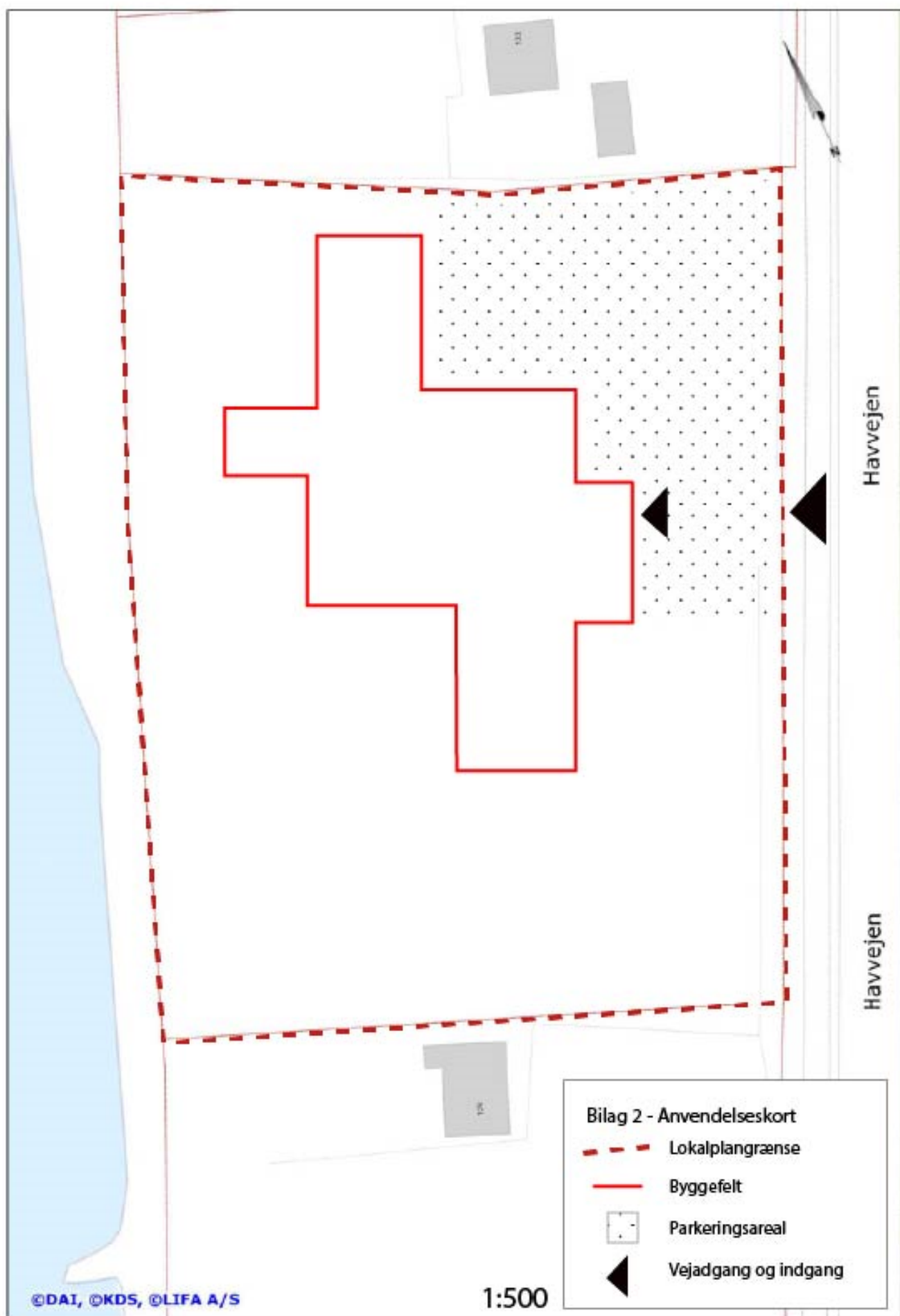
Marcel Meijer

Borgmester

Mogens Wehrs

Kommunaldirektør







## Bilag 3 - Vejledende illustrationsplan

