

Ballen-Brundby Fjernvarme Amba  
Ballenvej 7  
8305 Samsø

23. juni 2025

Sagsnr. S2025-511  
Dok. nr. D2025-8788  
Journalnr. 9548692

Teknik & Miljø  
Samsø Kommune  
Søtofte 10  
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)

## Landzonetilladelse

Beskrivelse af projektet:

### Klimasikring af Ballen-Brundby Fjernvarmeværk

på ejendommen:

- Adresse: Ballenvej 7, 8305
- Matr.nr.: 40g, Brundby By, Tranebjerg
- BFE nr.: 9548692
- Sagsnr.: S2025-511

#### 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.

Samsø Kommune har behandlet en ansøgning om  
klimasikring af Ballen-Brundby Fjernvarmeværk. Herunder  
etablering af dige og terrænregulering af vej. Ansøgningen er  
indsendt af næstformand i Ballen-Brundby Fjernvarme  
a.m.b.a. Niels Mogensen.

### Kommunens afgørelse

Samsø Kommune meddeler hermed tilladelse til terrænregulering  
efter Planlovens §35, ved etablering af dige i max. 0,5m højde  
og hævnning af adgangsvej til varmeværket på max. 0,5m, som  
anført i ansøgningsmaterialet (figur 1), og fremsendt rettelse af  
19.5.2025

Samsø Kommune meddeler samtidig dispensation fra lokalplan  
nr. 50 Ballen-Brundby Fjernvarmeværk § 6.5 til terrænregulering  
(jf. Planloven §19).

Projektet har ikke været i naboorientering, eftersom det  
ønskede vurderes, at være af underordnet betydning for  
omkringliggende naboer og andre, jf. Planloven § 20 stk. 2.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning  
modtaget den 24.02.2025, samt rettelse af 19.5.2025.

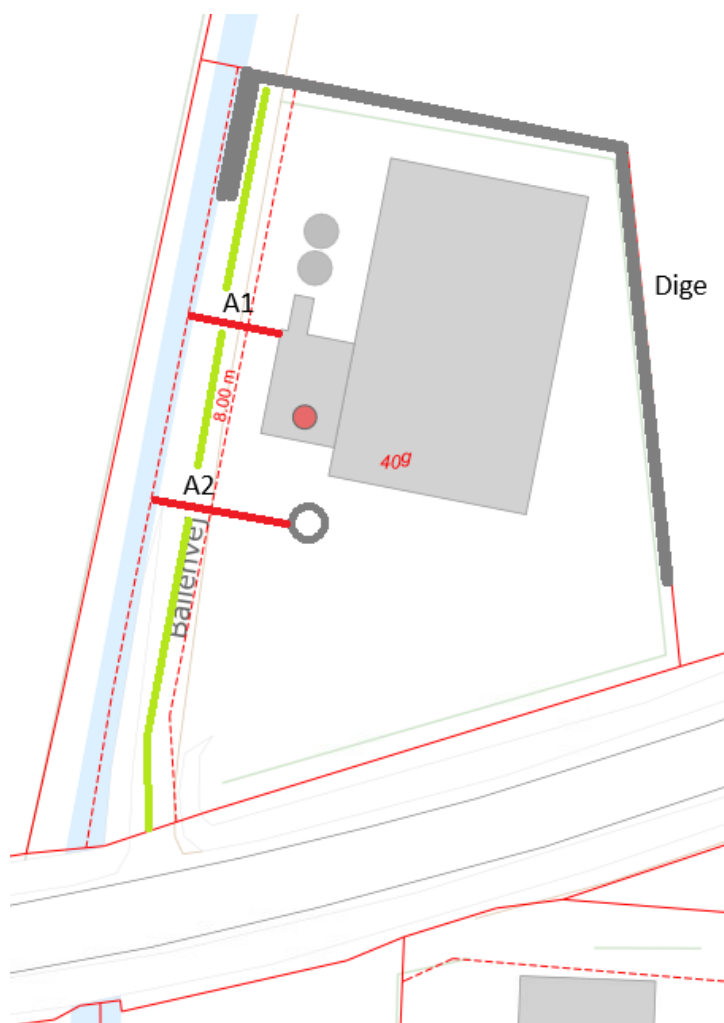
#### Vilkår

- Diget etableres i maksimalt 0,5m højde.
- Adgangsvejen hæves maksimalt 0,5m.
- Vejadgangen til matrikel 40e, Brundby by, Tranebjerg opretholdes.
- Skulle der mod forventning fremkomme fortidsminder (f.eks. koncentrationer af brændt flint, trækul, keramik, knogler eller lignende) under arbejdet, så er bygherre ifølge museumsloven forpligtet til straks at standse arbejdet og kontakte Moesgaard Museum. En evt. udgift til arkæologi vil i så fald ikke påhvile bygherre.

#### **Baggrund for afgørelsen**

##### Projektbeskrivelse

Brundby-Ballen Varmeværk ønsker at klimasikre varmekædet, imod vandindtrængning, da anlægget ligger op ad Ålbækken i et område, der er udsat i forhold til oversvømmelse. Dette skyldes, at ved forhøjet vandstand i Kattegat og samtidig kraft nedbør vil tilbageløbsventilen i Ballen havn lukke, og vandet fra Ålbækkens afvandsningsområde kan ikke løbe ud i Ballen havn. I dette tilfælde løber Ålbækken over sine bredder. Derudover er varmekædet også afhængig af en drænpumpe, der afvander marken omkring varmekædet. I tilfælde af at denne pumpe svigter vil marken kunne oversvømmes, og der vil opstå vandindtrængning på varmekædet.



*Figur 1: Situationsplan klimasikring af Ballen-Brundby Fjernvarmeværk.  
Digets placering er markeret med gråt. Tagafløb er markeret med rød.  
Vej der hæves markeret med grøn.*

Varmeværket ønsker derfor at etablere et dige på max. 0,5m højde omkring den nordøstlige del af varmeværket (figur 1), og hæve adgangsvejen ned til varmeværket mod vest med 0,5m. Diget forventes ikke at være synligt udefra, når bevoksningen er groet til på ny.

Opbygning af diget: Lerholdigt stabilgrus/jord med membran på ydersiden (væk fra varmeværket), der dækkes af jord. Diget bliver ca. 1m bredt og max. 0,5m højt.

#### Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af egen lokalplan, lokalplan nr. 50 Ballen-Brundby Fjernvarmeværk. Af lokalplanens §6.5 fremgår at: "Terrænregulering må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden". I kraft af Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Af lokalplanens §1 fremgår at lokalplanens formål er:

- at skabe mulighed for opførelse af et fjernvarmeværk
- at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser for at sikre, at områdets særlige landskabelige interesser bliver tilgodeset bedst muligt.

Samsø Kommune finder ikke, at lokalplanens formål krænkes ved dispensationen til terrænregulering. Tværtimod er projektet af betydning for fremtidig opretholdelse af varmeværkets funktion. Projektet forventes ikke at have betydning for områdets særlige landskabelige interesser.

#### 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). Og nærmeste Natura 2000-område (N55 Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede) er cirka 6.5km væk

Der er ikke registreret bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) i en radius af ca. 200m fra projektadressen.

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.

#### Beskyttede stendiger

Vest for Ålebækken er registreret et beskyttet stendige (vejledende registrering, konkret udpegning forventes vedtaget). Da dige og hævelse af vej foregår på den østlige side af Ålebækken, vurderer kommunen at projektet ikke vil være i konflikt med diget.

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 23-06-2025.

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 21-07-2025.

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

Med venlig hilsen

Carl Andersen  
Miljøsagsbehandler  
aucvha@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](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.

**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.