

29. september 2025

Sagsnr. S2025-1185
Dok. nr. D2025-23414

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

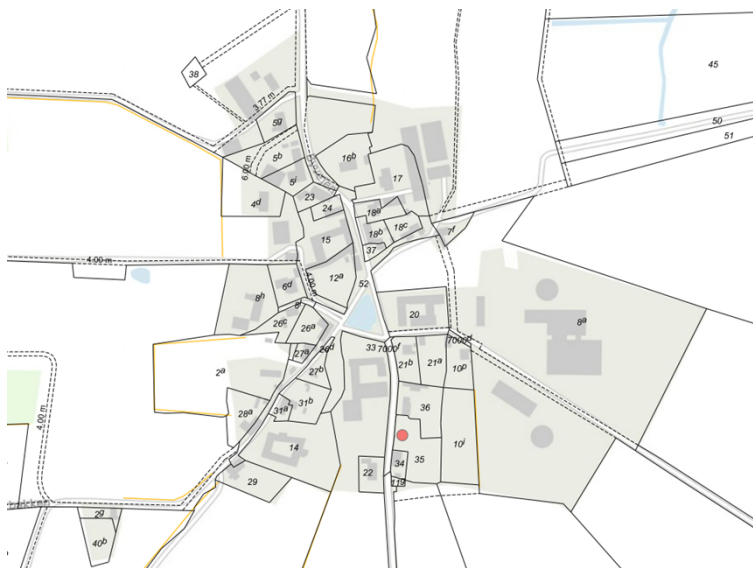
Persondata

Har du spørgsmål om kommunens
behandling af personoplysninger,
kan du rette henvendelse til
dpo@samsoe.dk tlf.: 51 37 71 41.

**Landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i ét plan
på 129 m² samt et anneks på 67 m².**

Samsø Kommune har behandlet din ansøgning vedr. opførelse af et
nyt enfamiliehus og anneks på ejendommen med adressen Byvejen
33, 8305 Samsø, matr.nr. 35 Hårdmark By, Kolby.

Ejendommen er vist med rød markering på nedenstående kort over
Hårdmark.



Kommunens afgørelse

Samsø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en ny bolig på 129
m²samt et anneks på 67 m².

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne i ansøgningen, modtaget den 25.
april 2025 – med senest supplerende materiale den 26. august 2025. Dertil på bag-
grund af en vurdering af kortmateriale.

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

Vilkår

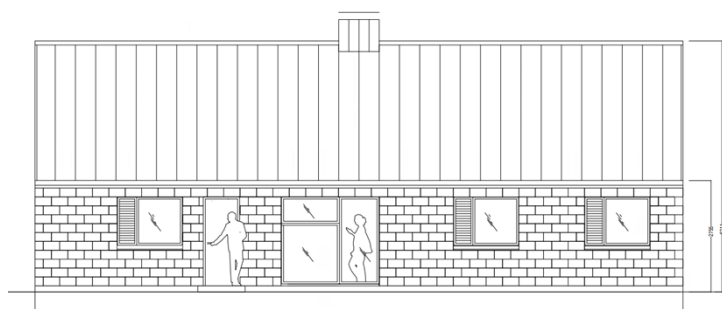
Det er en forudsætning for denne tilladelse, at

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

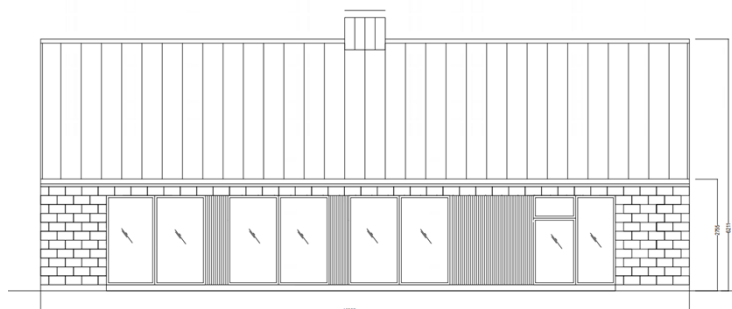
Ansøgningen

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre 196 m² beboelse, fordelt på hovedhuset med 129 m² samt 67 m² annekset.

Der er tale om et længehus med et symmetrisk saddeltag på 40 grader. Taget er i patineret zink og facaden er af facadetegl i en lysegule nuance. Annekset udføres i listebeklædning i træ. Taget er med sort tagpap med trekantlister og har en hældning på 20 grader. Annekset er trukket tilbage på ejendommen.



02_FACADE / VEST / BOLIG



02_FACADE / ØST / BOLIG

Baggrund for afgørelsen

Den aktuelle ejendom er beliggende i landzonen i landsbyen Hårdmark.

Ejendommen er en parcelhusgrund med et grundareal på 2.076 m² - og den er dermed uden landbrugspligt.

Der er tidligere ansøgt om – og meddelt – nedrivningstilladelse til den tidligere bolig, da denne ikke stod til at kunne renoveres rentabelt.

Det pågældende område er beliggende inden for kystnærhedszonen, kommuneplanramme nr. 27 "Hårmark" og lokalplan nr. 75 "For lavenergibyggeri i boligområder og lignende på Samsø."

Af kommuneplanrammen for Samsø Kommune fremgår det, at området er udlagt til blandet bolig og erhverv. Ejendommen er beliggende i landzonen. Heraf følger krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 35, et maksimalt etageantal på 1,5 og en bygningshøjde på højst 8,5 m.

Bebyggelse skal mht. udformning, materialer og placering harmonere med nabobygninger og landsbymiljøet som helhed. Lokalplaner skal have en bevarende karakter.

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

Moesgaard Museum er kommet med følgende udtalelse (udtalelsen er fra før projektet er rettet væsentligt til); "... . Huset afløser et ældre bindingsværkshus, som nu er nedrevet. I størrelse og placering harmonerer det nye hovedhus med den omkringliggende bebyggelse i landsbyen. Materialevalg (ståltag) og udtryk (udformning af vinduespartier*) synes dog at afvige i væsentlig grad fra de øvrige familiehuse i byen, hvilket naturligvis vil påvirke det generelle indtryk af landsbymiljøet. Da landsbyen som helhed ikke er et udpeget kulturmiljø i Samsø Kommune, har museet dog ikke yderligere bemærkninger til sagen.

*; vinduesbåndene er blevet rettet så de passer bedre til de omkringliggende boliger. Taget er af patineret zink og altså ikke et ståltag.

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.

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.

Vurdering

Det er Samsø Kommunes vurdering, at opførelse af en bolig og anneks 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 29. september 2025.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsesdatoen jf. planlovens § 35, stk. 7. Tilladelsen må først udnyttes efter klagefristens udløb den 27. oktober 2025. 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.

Spørgsmål

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

Med venlig hilsen

Kristian Ramona Petersen
Byggesagsbehandler
Mail; aukrp@samsoe.dk

Orientering er sendt til:

Ejer
Moesgaard Museum, Moesgaard Allé 20, 8270 Højbjerg (ark@moesgaardmuseum.dk)
Danmarks Naturfredningsforening, Mashedøgade 20, 2100 KBH 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 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 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.