

Stig Kjær
Filmbyen 21 4 NV
8000 Aarhus C

30. april 2025

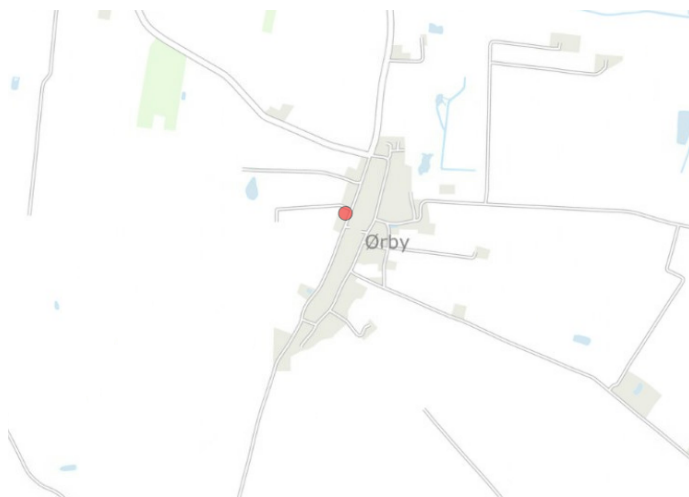
Sagsnr. S2024-1116
Dok. nr. D2025-12390
Ejd.nr.

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 dobbelthus

Samsø Kommune har behandlet din ansøgning vedr. opførelse af dobbelthus på matr. Nr. 21u Ørby 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 210 m² dobbelthus med 2 carporte á 21 m².

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysninger i ansøgningen modtaget den 27. marts 2024 – med senest supplerende materiale af 15. februar 2025. Dertil på baggrund af en vurdering af kortmateriale og politiske beslutning truffet på Teknik- og Miljøudvalgs møde.

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
- At der maksimalt terrænreguleres med +/- 0,5 m.

Ansøgningen

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af 210 m² dobbelthus indeholdende 2 boliger af hver 105 m². Beboelsen opføres med ydervægge af betonelementer og med cementsten som tagmateriale.

Til hver bolig vil der blive opført 21 m² carport.

Baggrund for afgørelsen

Den aktuelle ejendom er beliggende i landzonen i landsbyen: Ballen.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 1.347 m² - og den er dermed uden landbrugspligt.

Der er ingen bygningen på ejendommen i forvejen.

Det pågældende område er beliggende inden for kystnærhedszonen, kommuneplanramme nr. 94 "Ørby" 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 erhvervsområde med en anvendelse til boliger, fællesanlæg, offentlige formål, erhverv samt landbrug. Heraf følger krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 35, 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 påpeger, at landsbyen er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø i Samsø Kommune. De påpeger yderligere at ældre luftfotos af ejendommen viser, at der tidligere har ligget en længehus på grunden med nogenlunde samme placering, som det nuværende projekt. Moesgaard Museum har ingen indvender til projektet.

Moesgaard Museum anbefaler, at vinduerne i det nye dobbelthus bliver med sprosser, da dette er den overvejende typer vinduer i byens øvrige huse. Derudover anbefaler de, at man med hensyn til farve og overfladestruktur igen skeler til den øvrige bebyggelse i byen.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000 områder, idet nærmeste Natura 2000 område er beliggende i en afstand af 6,3 km. 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.

Ejendommen har tidligere været anvendt til beboelse. Dog blev beboelsen nedrevet i 2014, hvorved der ikke længere kan være tale om erstatningsbyggeri.

Der er i denne afgørelse lagt særlig vægt på, at dobbelthuset er beliggende inden for landsbyafgrænsningen og overholder den vedtagne kommuneplanramme samt den gældende lokalplan.

Naboorientering

Kommunen har vurderet, at de nærmeste naboer skulle orienteres om det ansøgte jf. planloven § 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 et dobbelthus på ejendommen ikke vil medvirke til spredt og uplanlagt bebyggelse. Dette vurderes ud fra, at ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen. Dertil er der tale om et byggeri som overholder både den gældende kommuneplanramme samt den gældende lokalplan for området.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på Samsø Kommunes hjemmeside den 30. april 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 Kommunens 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:

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 MitID. 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 MitID 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.

Vestergade 8, Ørby 8305 Samsø

Matrikel nr.21u
Ejerlavsnavn Ørby By, Tranebjerg
Reg. areal 1347 m²
Vejareal 0 m²
Ejerlavskode 200555

Bebygget areal 2x105 m²
Bebyggelsesprocent 15,6 %
Tilladt bebyggelse 35 %

Sekundær bebyggelse 2 x 21 m² = 42 m²

214

Vestergade

REV.: XX DATO: XX EMNE: XX

Dobbeltbolig, Vestergade 8, Ørby, 8305 Samsø

BYGHERRE: Anders Danneskiold Lassen

MAIL:

TLF:

EMNE: Dobbeltbolig
Situationsplan

TEGN. NR.:

REV.:

010

XX

MÅL: 1:200 A4 UDF.: SK

KONTR.: PF

GODK.: SK

DATO: 06.03.2024

FIL NAVN: VG8

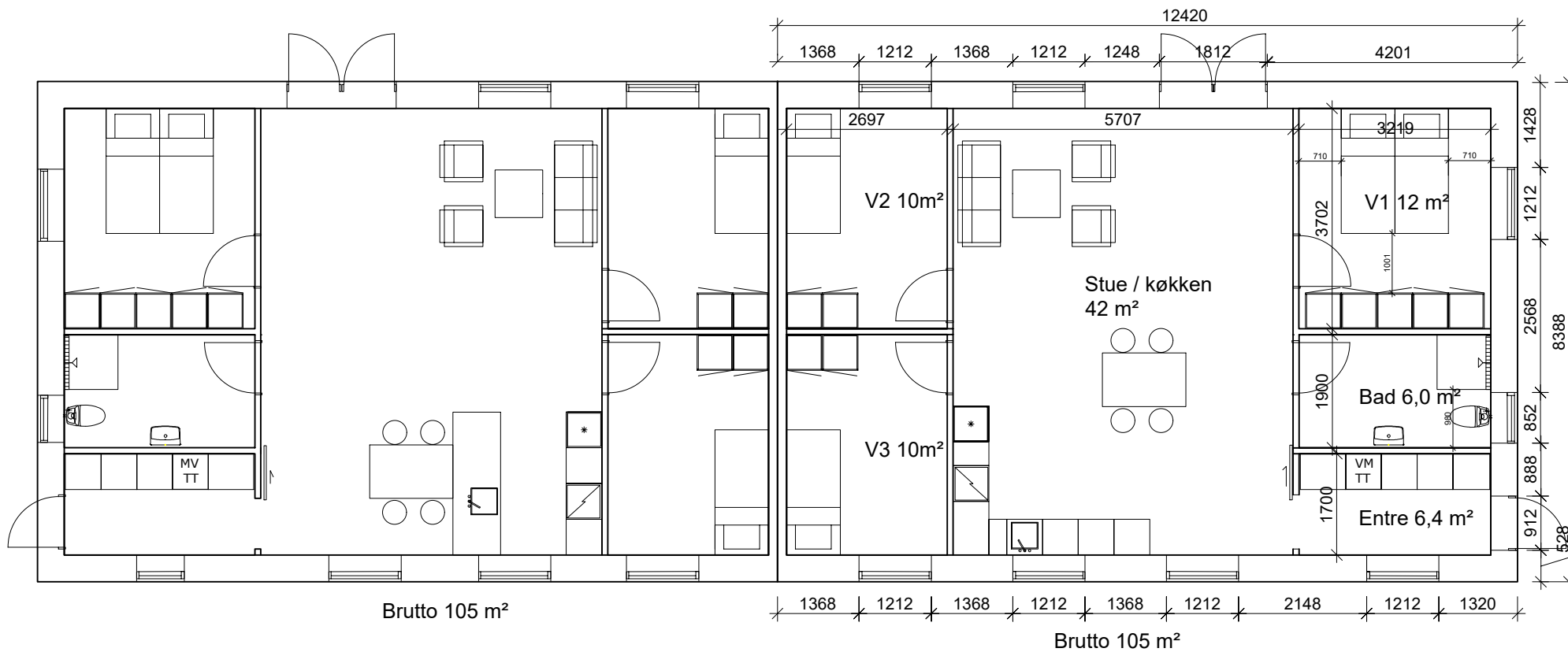
SAG NR.: VG8

Rådgiver:

Stig kjær Byggerådgivning, CBA10050

kjaerbyggeradgivning@gmail.com

TLF: 31 50 30 56



To identiske boliger spejlet over midterakse.
Boliger opføres som lavenergibyggeri.

REV.: 01 DATO: 15.02.25 EMNE: Taghældning ændret til 45 grader

Dobbeltbolig, Vestergade 8, Ørby, 8305 Samsø

BYGHERRE: Anders Danneskiold Lassen

MAIL:

TLF:

EMNE:

Dobbeltbolig
Plan

TEGN. NR.:

100

REV.:

01

MÅL:

1:100 A4 UDF.: SK

KONTR.: PF

GODK.: SK

DATO: 06.03.2024

FIL NAVN: VG8

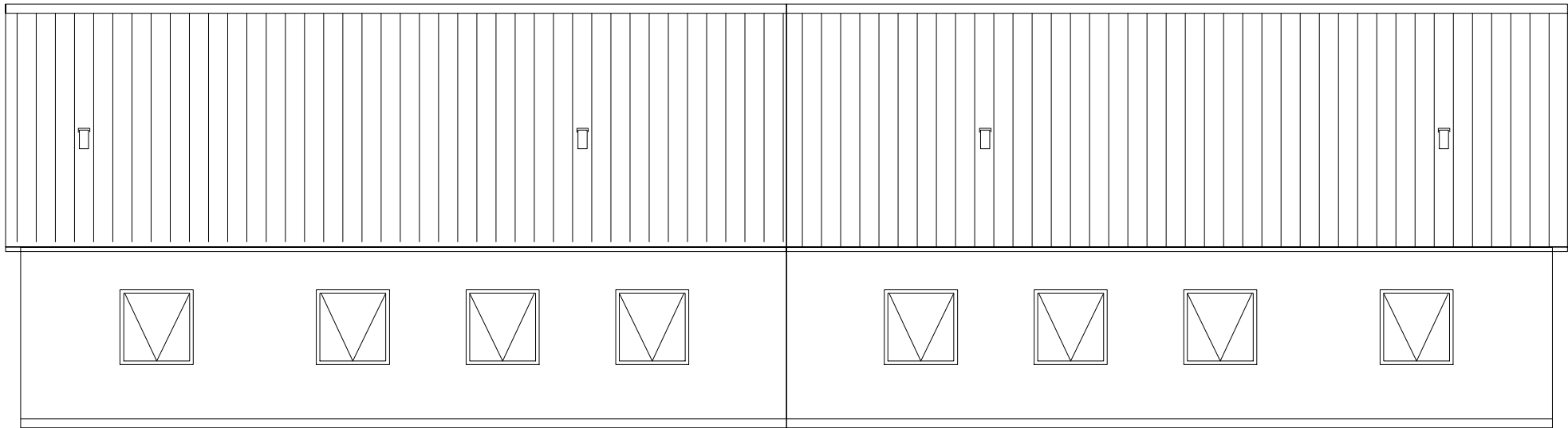
SAG NR.: VG8

Rådgiver:

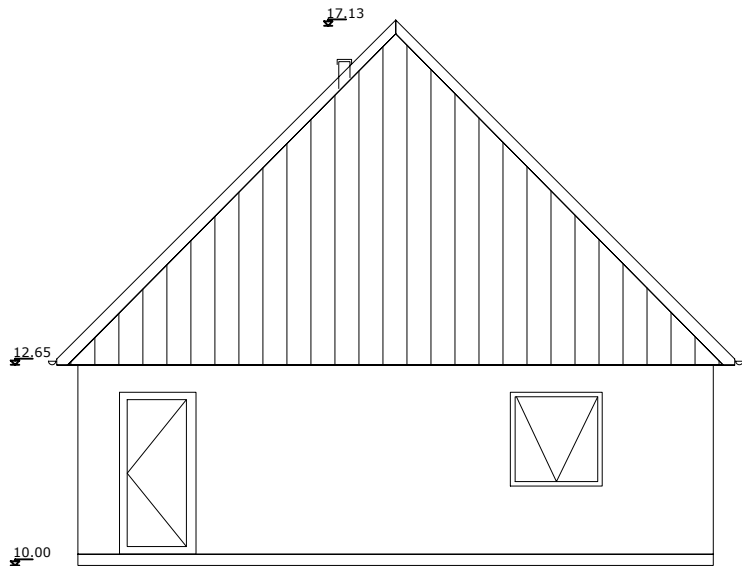
Stig kjær Byggerådgivning, CBA10050

kjaerbyggeradgivning@gmail.com

TLF: 31 50 30 56



Facade øst mod gaden

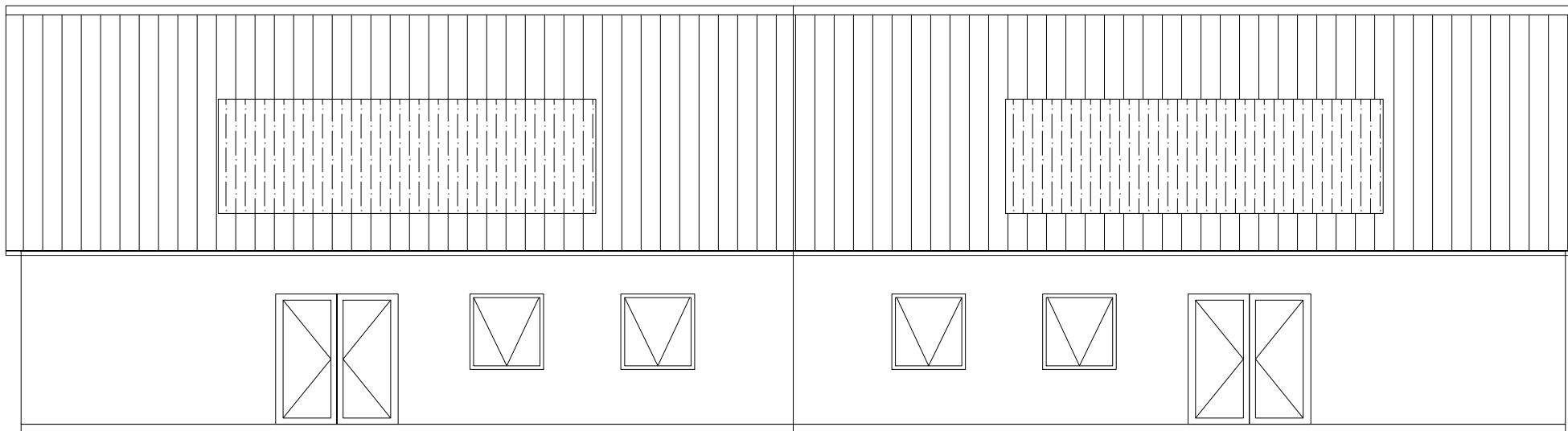


Gavle

REV.: 01 DATO: 15.02.25 EMNE: Taghældning ændret til 45 grader. Koter er relative

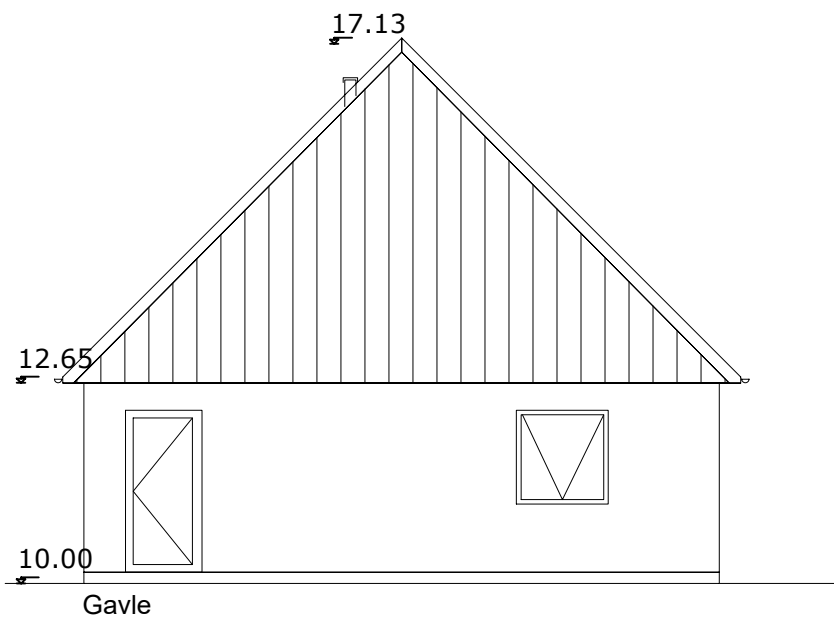
Dobbeltbolig, Vestergade 8, Ørby, 8305 Samsø

BYGHERRE: Anders Danneskiold Lassen		MAIL:		TLF:	
EMNE: Dobbeltbolig Facader		TEGN. NR.: 300		REV.: 01	
MÅL:	1:100 A4 UDF.: SK	KONTR.: PF	GODK.: SK	DATO: 11.03.2024	FIL NAVN: VG8
Rådgiver: Stig kjær Byggerådgivning, CBA10050		kjaerbyggeradgivning@gmail.com		TLF:31 50 30 56	



Facade vest mod haven

Solcelleanlæg placeres på tagflade mod haven



REV.: 01 DATO: 15.02.25 EMNE: Taghældning ændret til 45 grader. Koter er relative

Dobbeltbolig, Vestergade 8, Ørby, 8305 Samsø

BYGHERRE: Anders Danneskiold Lassen

MAIL:

TLF:

EMNE:

Dobbeltbolig
Facader Vest

TEGN. NR.: 310

REV.: 01

MÅL: 1:100 A4 UDF.: SK

KONTR.: PF

GODK.: SK

DATO: 11.03.2024

FIL NAVN: VG8

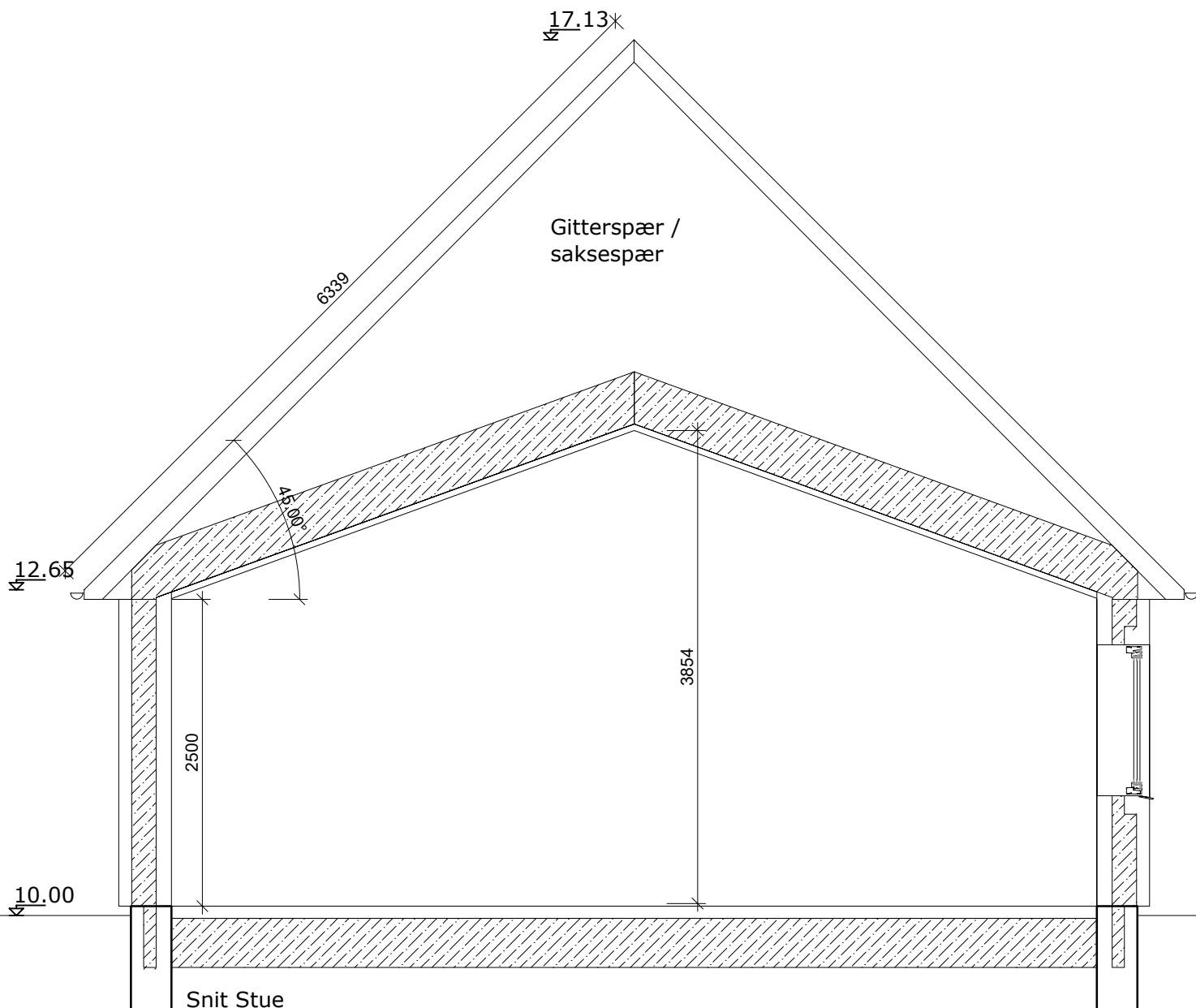
SAG NR.: VG8

Rådgiver:

Stig kjær Byggerådgivning, CBA10050

kjaerbyggeradgivning@gmail.com

TLF: 31 50 30 56



REV.: 01 DATO: 15.02.25 EMNE: Taghældning ændret til 45 grader

Dobbeltbolig, Vestergade 8, Ørby, 8305 Samsø

BYGHERRE: Anders Danneskiold Lassen	MAIL:	TEGN. NR...:	TLF:	REV.: 01
EMNE: Dobbeltbolig Snit A		200		
MÅL: 1:100 A4 UDF.: SK	KONTR.: PF	GODK.: SK	DATO: 06.03.2024	FIL NAVN: VG8
Rådgiver: Stig Kjær Byggerådgivning, CBA10050	kjaerbyggeradgivning@gmail.com	TLF: 31 50 30 56		

Tag:
 IBF ØKO betontagsten på T1 lægter
 Trykimprægnerede afstandslist
 Undertag klasse MH jf. DUKO. Ventileret tagrum.
 Saksespær over stue. Gitterspær i øvrigt c/c 813 mm.
 350 mm isolering mineraluld kl 34, fastholdt Cc 300 mm
 0,2 mm dampspærre
 45x45 mm krydsforskalling
 45 mm isolering mineraluld kl 34
 21 mm forskalling C/C 300
 Træbeton, fin lys i alle rum
 Tagrender Zink
 2 stk taghætter pr bolig, emhætte og bad
 U-værdi 0,09 W/m²K

Gavltrekanter:
 Lodret profilbeklædning som Superwood. Præ-malet.
 Vindspærre

Ydervæg:
 Betonsandwichelementer.
 Glat udvendig overflade naturfarvet.
 Spartlet og malet indvendigt
 U-værdi 0,14 W/m²K

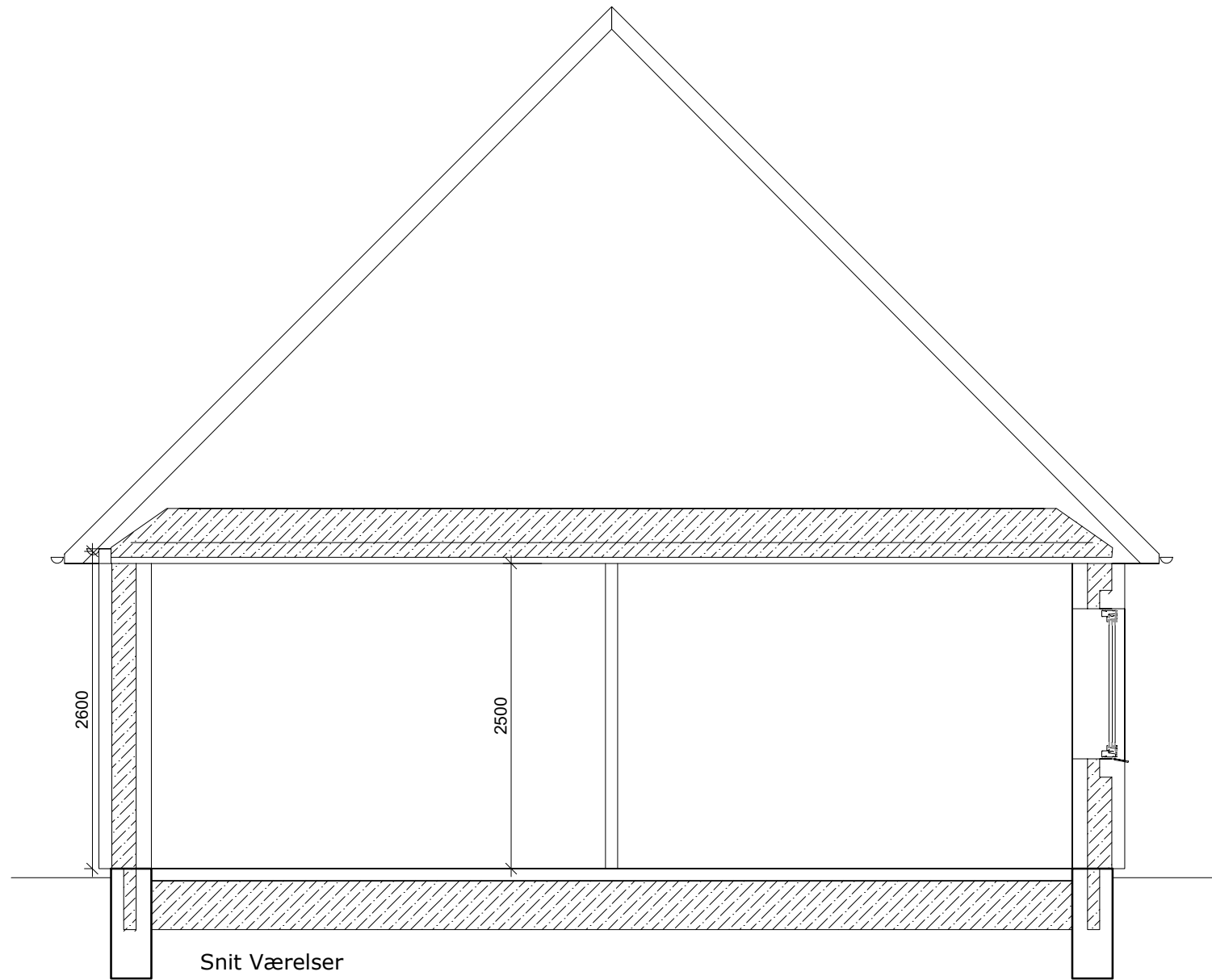
Indervægge:
 Betonelementer, formglat og pudset til maling.
 Klinker i bruseniche

Terrændæk:
 Laminatgulv som Pergo. Klinker i bad
 Trinlydsdæmpning med dampspærre
 100 mm svindarmeret beton.
 Varmeslanger
 Radonsikring ført op til sokkelkant.
 350 mm EPS Climate kl 31 C80
 Afrette sand
 Bæredygtig jord
 U-værdi 0,08 W/m²K

Sokkel:
 Radon / fugtsikring
 Maxiblok som Skawblock
 Sokkelpuds
 Sokkelaffugter ved facadedøre med niveaufri adgang
 Øvrigt terræn min. 150 mm under OK gulv

Facadevinduer og -døre:
 Træ/alu
 U-værdi 0,8

Energi:
 Luft til vand anlæg. Individuelt pr. bolig
 Solcelleanlæg jf. lokalplan 75. På tagflade af boliger eller på vognly.
 Optimal placering afklares



Snit Værelser

REV.: DATO: EMNE:

Dobbeltbolig, Vestergade 8, Ørby, 8305 Samsø

BYGHERRE: Anders Danneskiold Lassen	MAIL:	TEGN. NR...: 201	TLF:	REV.: XX
EMNE: Dobbeltbolig Snit B				

MÅL: 1:100 A4 UDF.: SK	KONTR.: PF	GODK.: SK	DATO: 06.03.2024	FIL NAVN: VG8	SAG NR.: VG8
------------------------	------------	-----------	------------------	---------------	--------------

Rådgiver: Stig Kjær Byggerådgivning, CBA10050	kjaerbyggeradgivning@gmail.com	TLF: 31 50 30 56
---	--------------------------------	------------------