

Tegnestuen arkitekt Anders Kjeldmand
Langgade 10
8305 Samsø

30. april 2025

Sagsnr. S2024-522
Dok. nr. D2025-12380
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

Ekspeditionstid

Mandag-torsdag: 10 - 12
Torsdag desuden: 15 - 17
Fredag lukket

Telefontid

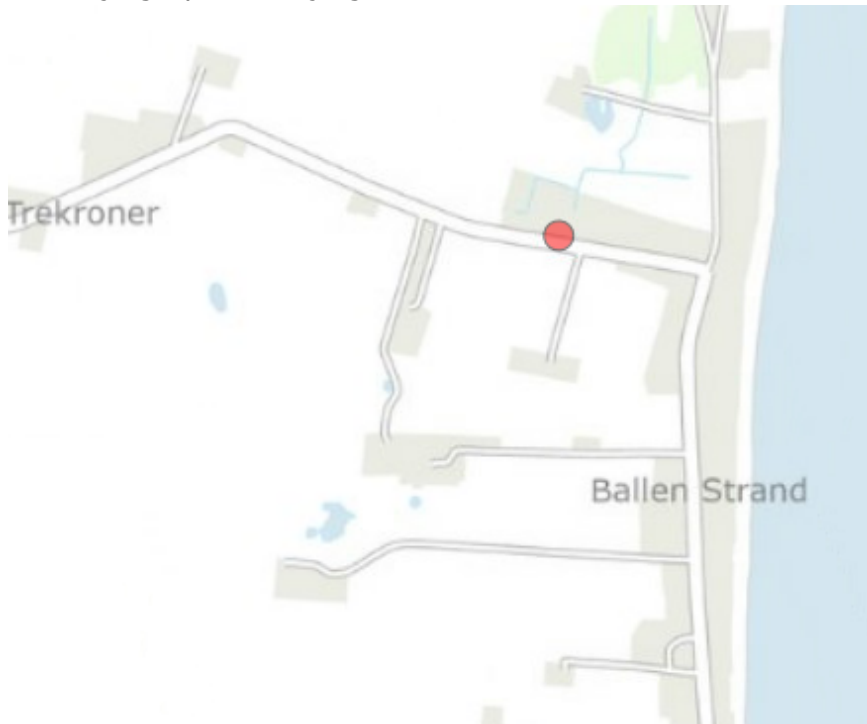
Mandag-torsdag: 9 - 12
og igen fra: 13 - 15
Fredag lukket

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 198 m² beboelse samt 84 m² garage.

Samsø Kommune har behandlet din ansøgning vedr. opførelse af et nyt enfamiliehus og en ny garage (inklusive et udhus) på ejendommen Østerløkkevej 59, 8305 Samsø, matr.nr. 41s, Tranebjerg By, Tranebjerg.

**Kommunens afgørelse**

Samsø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre 198 m² beboelse, fordelt på 1½ plan, samt 84 m² garage (inkl. et udhus) i 1 plan.

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne i ansøgningen, modtaget den 22. februar 2024 - med senest supplerende materiale af 6. marts 2025. Dertil på baggrund af en vurdering af kortmateriale.

Tilladelsen er meddelt efter planlovens § 35, stk. 1.

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 garagen, hvor der kan terrænreguleres med maksimalt +/- 0,5 m.

Ansøgningen

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre 198 m² beboelse samt 84 m² garage, inklusive et udhus.

Beboelsen har et samlet areal på 198 m², der er fordelt med 118 m² i stueplan og 80 m² på 1. sal. Beboelsen opføres med ydervægge af træ og med stråtag som tagmateriale.

Garagebygningen har et samlet areal på 84 m², der er fordelt med 64 m² garage og 20 m² udhus. Garagen ønskes opført med ydervægge af træ og med tagpap som tagmateriale.

Det er tiltænkt, at begge byggeriers ydervægge holdes i afdæmpede jordfarver.

Baggrund for afgørelsen

Den aktuelle ejendom er beliggende i landzonen i landsbyen Ballen.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 3.263 m² - og den er dermed uden landbrugspligt.

På ejendommen er der i forvejen:

Bygning 1: 85 m² beboelse

Bygning 2: 70 m² udhus

Der er meddelt nedrivningstilladelse til begge bygninger.

Det pågældende område er beliggende inden for kystnærhedszonen, kommuneplanramme nr. 5 "Ballen – Boliger nord for Ballen" og lokalplan nr. 75 "For lavenergibyggeri i boligområder og lignende på Samsø."

Af kommuneplanrammen for Samsø Kommune fremgår det, at området er udlagt til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Ejendommen er beliggende i landzonen. Heraf følger krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 45, 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 anbefaler, at et nyt hus respekterer områdets samlede bygningsmæssige udtryk, bestående af mindre bondehuse og sommerhuse i "bondehusstil" langs Østerlækkevej. Derudover anbefaler Moesgaard Museum at overveje husets placering på grunden, da de øvrige bygninger i området generelt er placeret tættere på vejen end det ansøgte.

Moesgaard Museum påpeger, at ejendommen ikke er beliggende inden for rammerne af et udpeget kulturarvsmiljø, samt at ejendommen ikke er omfattet af en bevarende lokalplan, hvorved der ikke kan fastsættes krav om ovenstående anbefalinger.

Der er i denne afgørelse lagt særlig vægt på, at beboelsen - samt garagen (med udhuset) - bliver opført som et erstatningsbyggeri for tidligere beboelse med udhus. Dertil er der lagt særlig vægt på, at ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen og overholder den vedtagne kommuneplanramme samt den gældende lokalplan.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder, idet det nærmeste Natura 2000-område er beliggende i en afstand af 4,7 km. fra det ansøgte. 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.

Naboorientering

Kommunen har vurderet, at de nærmeste naboer skulle orienteres om det ansøgte jf. planloven § 35, stk. 4. Der er kommet følgende indsigelser:

- Det nye hus bør følge de eksisterende huse placering langs Østerlækkevej.
- Den valgte placering af huset vil medføre indbliksgener og støjudforinger
- Altanen på boligen og vinduerne i garagen vil give væsentlige indbliksgener
- Den 60 m lange indkørsel vil give øget kørsel og støjgener
- Indkørslen allerede er anlagt og hævet med 0,3-0,5 m over terræn, hvorved det frygtes at deres problemer med vand på grunden vil øges, da der er terrænreguleret så tæt på skel.

Ansøger har – pr. anmodning fra Samsø Kommune – flyttet garagen, så denne flugter med de eksisterende huses placering langs Østerlækkevej. Der er dog

fortsat vejadgang op til beboelsen. Denne må, jf. nærværende tilladelse, ikke terrænreguleres.

Med hensyn til indbliksgener og støjudfordringer i forbindelse med husets placering og altanen på beboelsen, er det Samsø Kommunes vurdering, at der ikke kan være tale om væsentlige gener. Dette begrundes med, at byggeriet holdes inden for byggeretten, som er beskrevet i Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Det er tillige Samsø Kommunes vurdering, at den interne vej til beboelsen ikke vil give anledning til støjgener. Dette begrundes med, at der vil være en begrænset anvendelse af vejen, da den fører til et enkelt enfamiliehus.

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 en bolig og en garage 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 erstatningsbyggeri, da den eksisterende beboelse på 85 m² - samt det eksisterende udhus på 70 m² - nedrives.

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 Ramoa 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)
De ejere som tidligere fik fremsendt naboorienteringen

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.

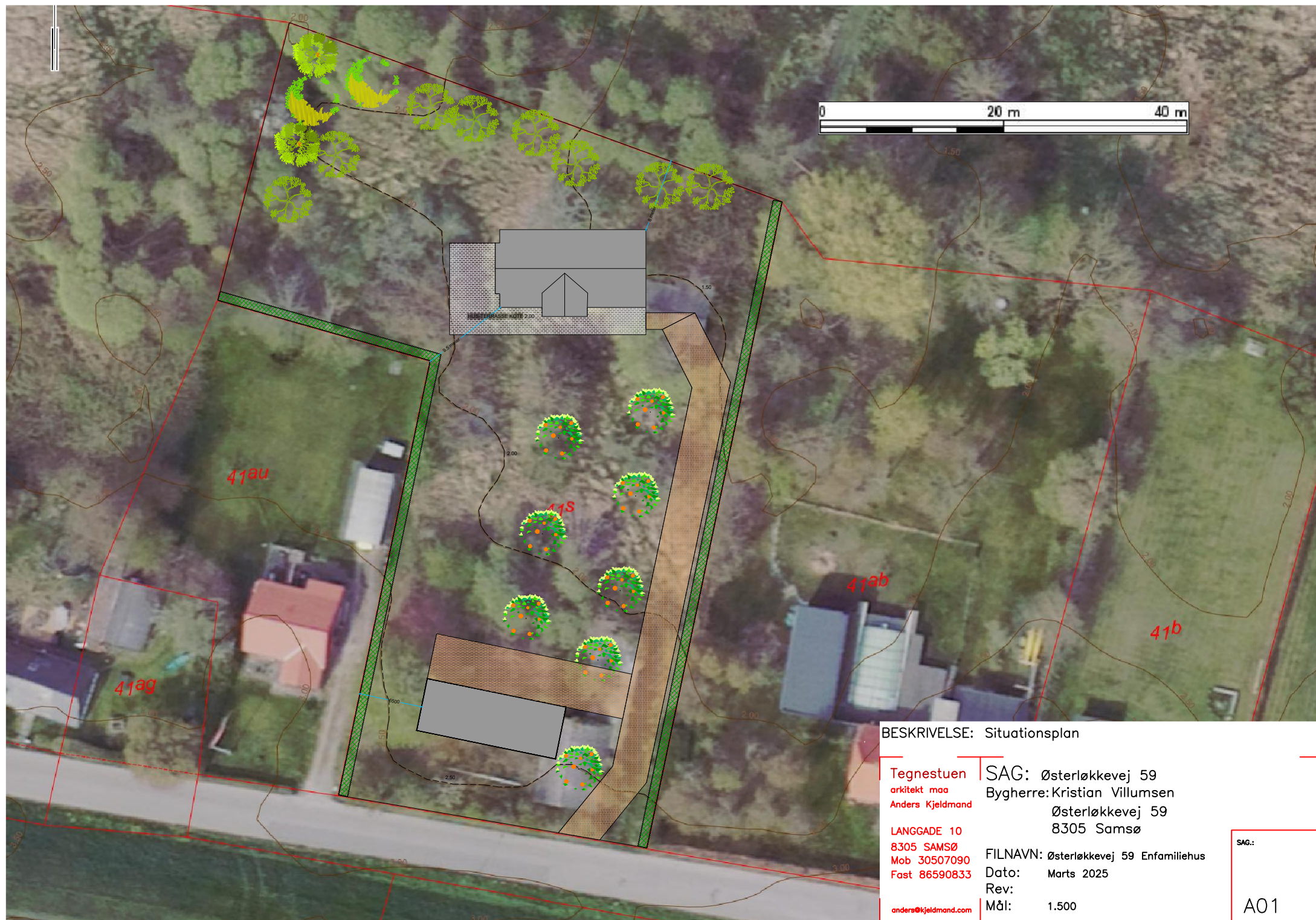
Som sikker beskedfunktion kan du benytte vores login-løsning NemLogin, hvor du bruger dit MitID som login-nøgle. Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

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.



BESKRIVELSE: Situationsplan

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSE
Mob 30507090
Fast 86590833

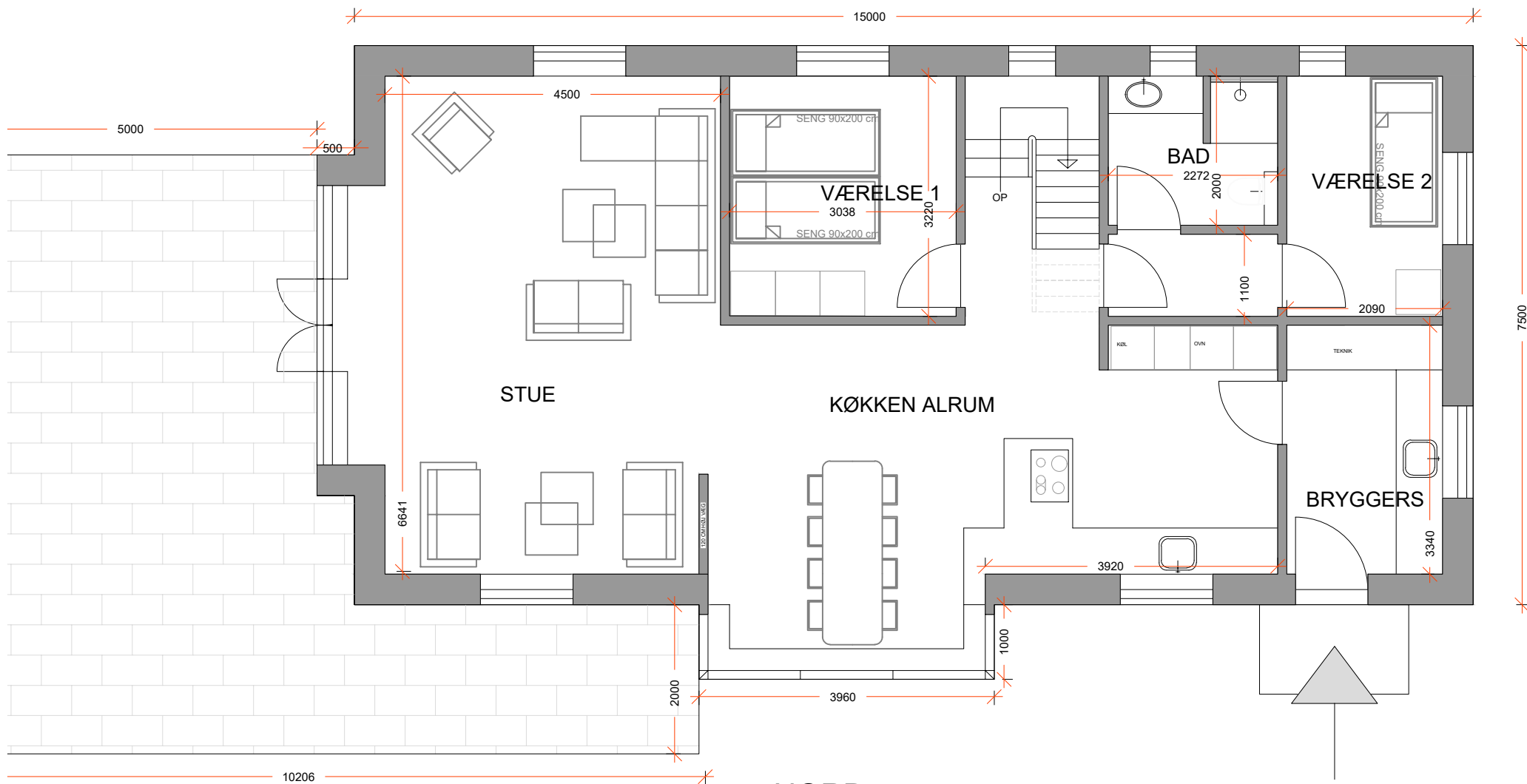
anders@kjeldmand.com

SAG: Østerlækkevej 59
Bygherre: Kristian Villumsen
Østerlækkevej 59
8305 Samsø

FILNAVN: Østerlækkevej 59 Enfamiliehus
Dato: Marts 2025
Rev:
Mål: 1.500

SAG:.

A01



BESKRIVELSE: STUEETAGEPLAN

Tegnestuen
arkitekt maa
-nders Kjeldmand

L-NGG-DE 10
8305 S-MSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

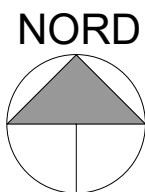
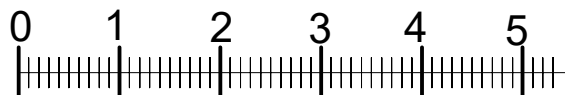
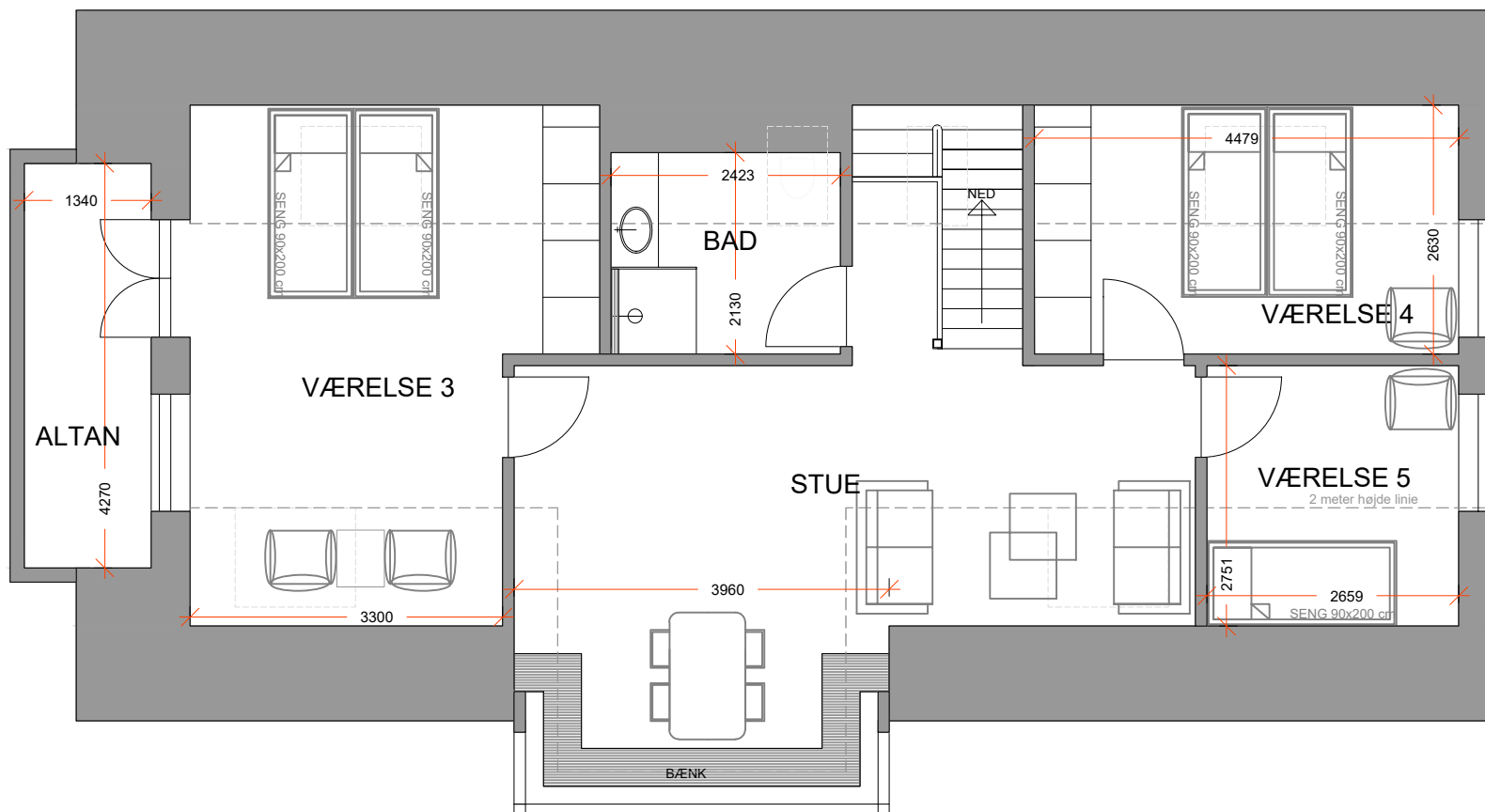
andere@kjeldmand.com

SAG: Østerlækkevej 59
Bygherre: Kristian Villumsen
Østerlækkevej 59
8305 Samsø

FILNAVN: Østerlækkevej 59 Enfamiliehus
Dato: Dec 2024
Rev:
Mål: 1:75

S-G.:

A02



BESKRIVELSE: TAGETAGEPLAN

Tegnestuen
arkitekt maa
-nders Kjeldmand

L-NGG-DE 10
8305 S-MSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

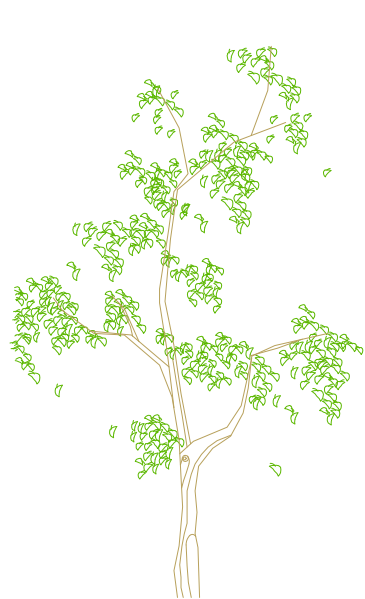
andere@kjeldmand.com

SAG: Østerlækkevej 59
Bygherre: Kristian Villumsen
Østerlækkevej 59
8305 Samsø

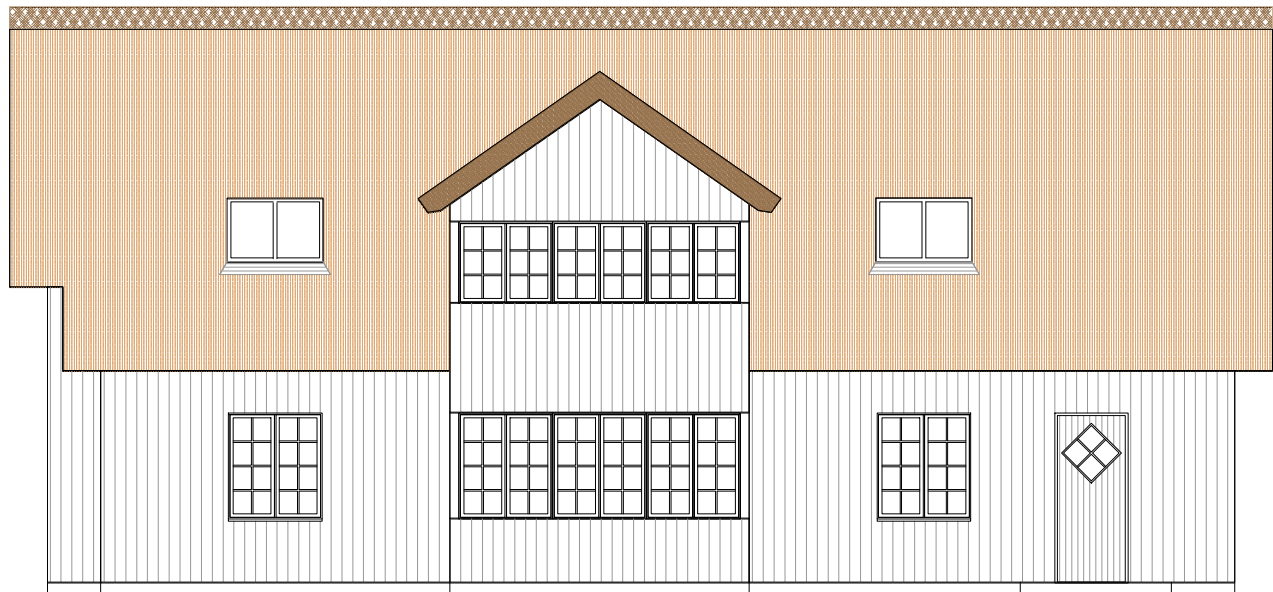
FILNAVN: Østerlækkevej 59 Enfamiliehus
Dato: Dec 2024
Rev:
Mål: 1:75

S-G.:

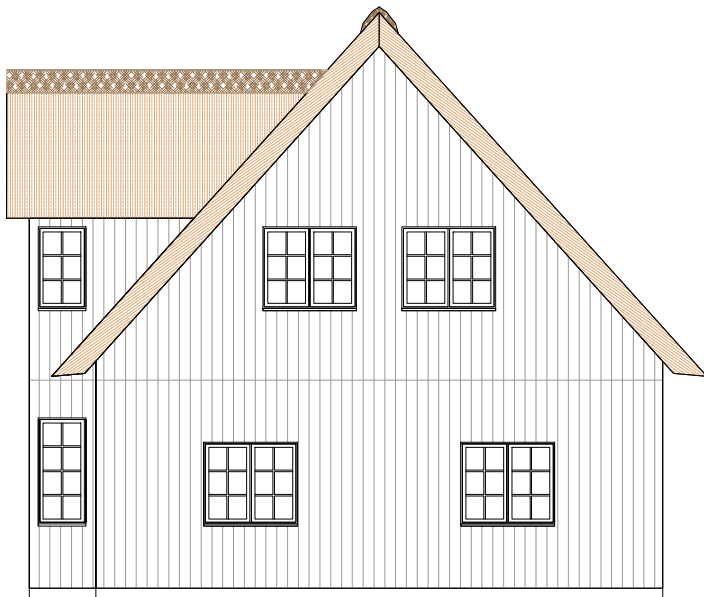
A03



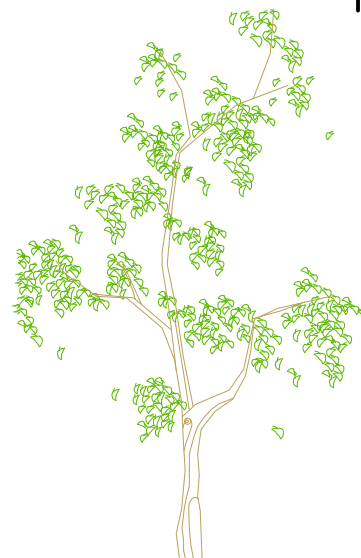
8 meter



SYDFACADE



ØSTGAVL



BESKRIVELSE: FACADER

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSTØ
Mob 30507090
Fast 86590833

andere@kjeldmand.com

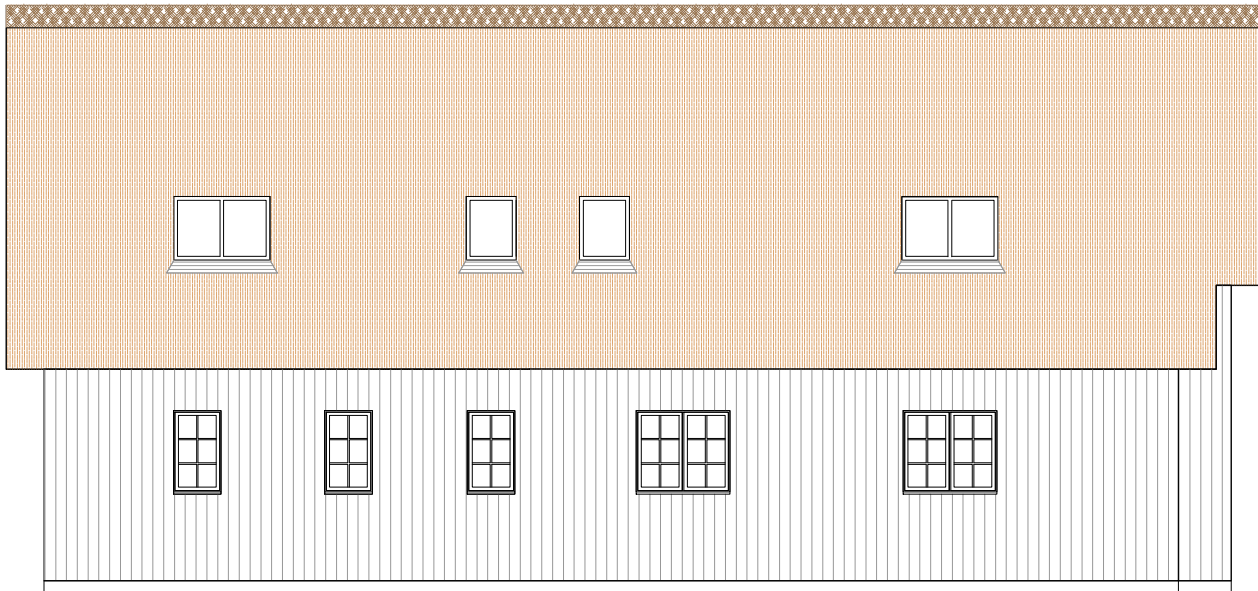
SAG: Østerlækkevej 59
Bygherre: Kristian Villumsen
Østerlækkevej 59
8305 Samsø

FILNAVN: Østerlækkevej 59 Enfamiliehus
Dato: Dec 2024
Rev:
Mål: 1:100

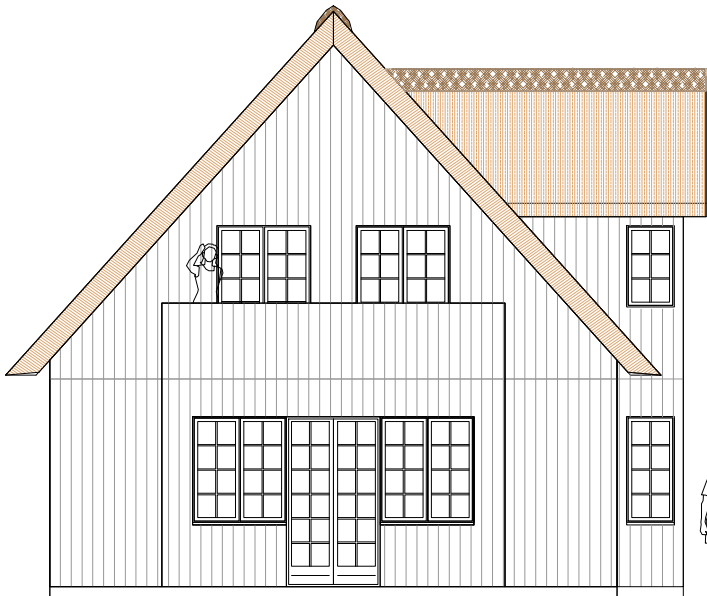
SAG.:

A04

8 meter



NORDFACADE



VESTGAVL

BESKRIVELSE: FACADER

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMØ
Mob 30507090
Fast 86590833

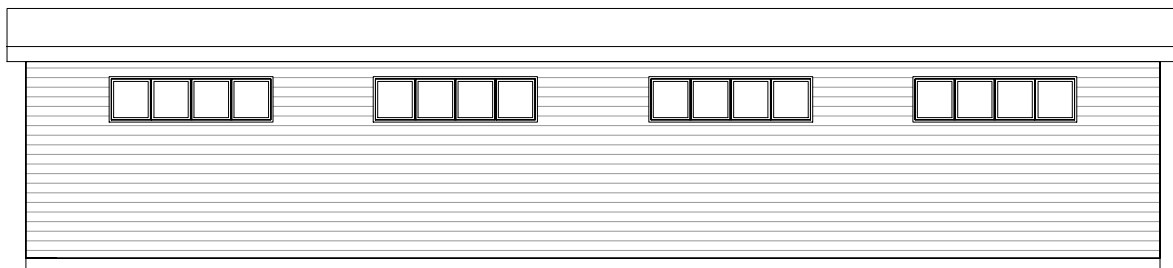
anders@kjeldmand.com

SAG: Østerlækkevej 59
Bygherre: Kristian Villumsen
Østerlækkevej 59
8305 Samsø

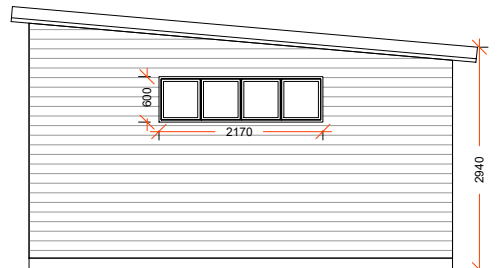
FILNAVN: Østerlækkevej 59 Enfamiliehus
Dato: Dec 2024
Rev:
Mål: 1:100

SAG.:

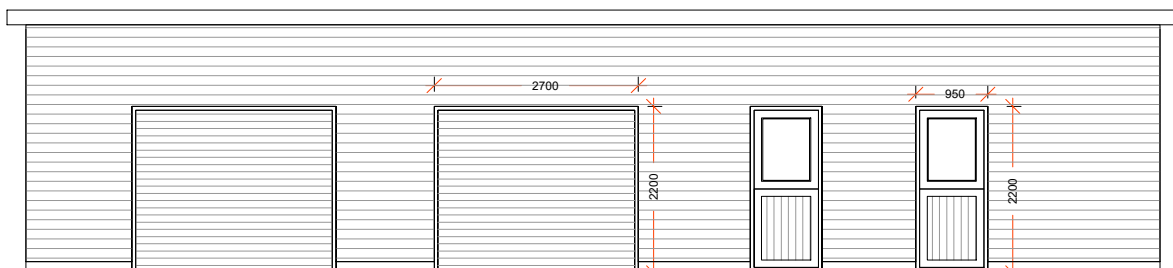
A05



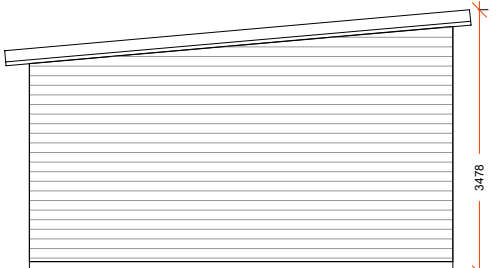
SYDFACADE



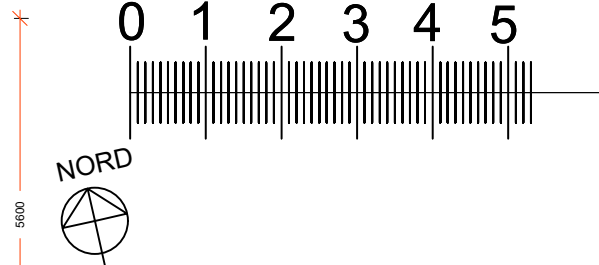
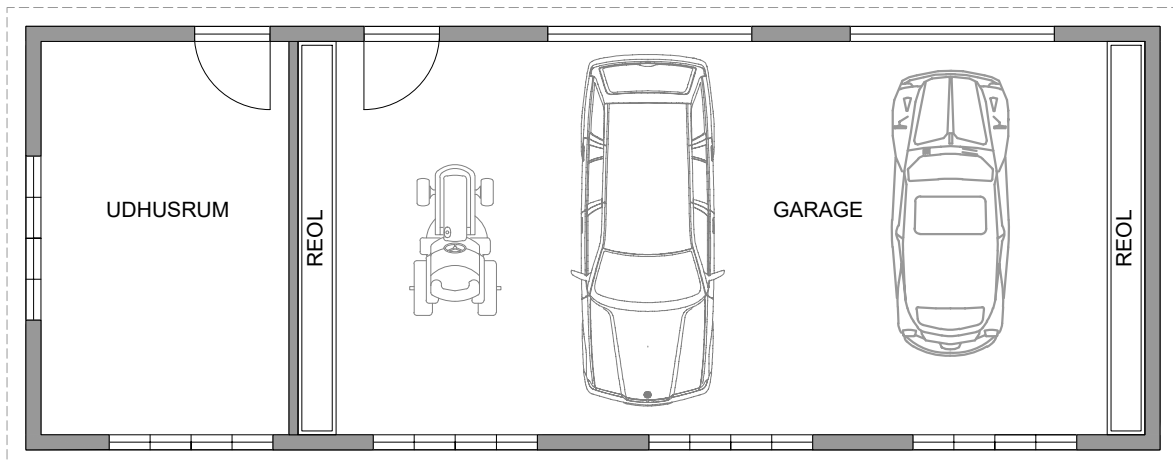
VESTGAVL



NORDFACADE



ØSTGAVL



BESKRIVELSE: FACADER OG PLAN

Tegnstuen
arkitekt maa
-nders Kjeldmand

L-NGG-DE 10
8305 S-MSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

andere@kjeldmand.com

SAG: Østerlækkevej 59 Garage
Bygherre: Kristian Villumsen
Østerlækkevej 59
8305 Samsø

FILNAVN: Østerlækkevej 59 2024 Garage
Dato: Marts 2025
Rev:
Mål: 1:100

S-G.:

A02