

Anders Kjeldmand
Langgade 10
8305 Samsø

20. marts 2026

Sagsnr. S2025-1531
Dok. nr. D2026-5662

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 88,4 m² bolig samt 22,4 m² anneks.
Samsø Kommune har behandlet din ansøgning vedr. opførelse af
88,4 m² bolig samt 22,4 m² anneks på adressen Maarup Havn 17,
8305 Samsø, matr. nr. 35c, Mårup By, Nordby.

**Kommunens afgørelse**

Samsø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre
88,4 m² bolig samt 22,4 m² anneks.

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysninger i ansøgningen mod-
taget den 28. maj 2025 – med seneste supplerende materiale af
11. december 2026. Dertil på baggrund af en vurdering af kortmate-
rialet.

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.
- At der indrettes minimum 2 parkeringspladser på ejendommens sydlige del – ved den primære bolig.
- At der ikke oprettes parkering eller overkørsel ved annekset
- At der ikke indrettes køkken eller tekøkken i annekset

Ansøgningen

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre 88,4 m² bolig samt 22,4 m² annek. Byggeriet ønskes opført med ydervægge af mursten og tagbeklædning af tegltag. Annekset ønskes dog opført med ydervægge af træbeklædning.

De eksisterende bygninger på ejendom vil nedrives i forbindelse med projektet.

Baggrund for afgørelsen

Den aktuelle ejendom er beliggende i landsbyen Maarup Havn.

Ejendommen har et areal på 499 m² og består i dag af 109 m² udhus fra 1903 samt et 13 m² udhus. Ejendommen har ikke landbrugspligt.

Det pågældende område er beliggende indenfor Kystnærhedszonen, kommuneplanramme nr. 46 "Mårup Havn" og lokalplan nr. 75 "For lavenergibyggeri i boligområder og lignende på Samsø", bekendtgjort den 12. oktober 2013 samt lokalplan nr. 19B "Mårup Havn", bekendtgjort den 18. august 1993.

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 40, et maksimalt etageantal på 1,5 og en bygningshøjde på højst 8,5 m.

Af lokalplan nr. 75, § 8, stk. 8.1, fremgår det, at ny bebyggelse, som opføres inden for lokalplanens område, skal opføres som lavenergibyggeri.

Af lokalplan nr. 19B, §3, stk. 3.4, fremgår det ejendommen er beliggende indenfor delområde IV, som udlægger området til boliger, landbrugsbygninger, servicevirksomhed, bygning til landbrugs-, fiskeri- og fritidsformål. Endvidere fremgår det af lokalplan nr. 19B, § 4, stk. 4.3, at den maksimale bebyggelsesprocent ikke må overskride 25%, at byggeri maksimalt må opføres i 1½ etage med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

Moesgaard Museum har haft følgende bemærkninger til projektet:

"Antageligvis medfører sagen nedrivning eller markant ombygning af den nuværende bebyggelse på adressen. Denne bebyggelse fra 1903 med præg af pakhús/værksted har en høj bevaringsværdi (3) og er en af de få tilbageværende funktionsbygninger med relation til havnens historie og havnemiljøet. I den forstand er det en bygning

med en vis kulturhistorisk fortælleleværdi som forsvinder. Maarup Havn er ikke et udpeget kulturmiljø. i lokalplanen for Maarup Havn nævnes dog som en del af planens formål at sikre bevaring af den eksisterende bebyggelses særpræg og områdets karakter af fiskerleje. Ønsket om at skabe mere beboelse er forståeligt, men i et strengt kulturarvs- og miljømæssigt lys er det en ærgerlig bygning at miste.”

Samsø Kommune, kan tilsluttes sig, at bygningen besidder kulturhistoriske kvaliteter, og at disse indgår som et relevant hensyn i sagens behandling. Det bemærkes imidlertid, at bygningen ikke er fredet, og at Maarup Havn ikke er udpeget som et kulturmiljø i kommuneplanen. Registreringen med bevaringsværdi 3 (SAVE 3) medfører ikke i sig selv et retligt forbud mod nedrivning, men indebærer alene, at der skal foretages en konkret vurdering af bevaringshensynene i forbindelse med ansøgningen.

Det fremgår af lokalplan nr. 19B, § 1, stk. 1.1 at et af planens formål er at sikre bevaring af den eksisterende bebyggelses særpræg og områdets karakter af fiskerleje. Kommunen har i den forbindelse foretaget en vurdering af, om den ansøgte nedrivning og efterfølgende projekt tilsidesætter ovenstående lokalplans formål i en sådan grad, at ansøgningen bør afslås.

Efter en samlet planretlig og saglig afvejning mellem hensynet til kulturarv og hensynet til områdets fremtidige anvendelse og udvikling – herunder ønsket om øget boligmulighed i området – er det kommunens vurdering, at der ikke foreligger tilstrækkeligt retligt grundlag for at nægte nedrivning. Kommunen har herved lagt vægt på, at bebyggelsen ikke er omfattet af fredning eller bevarende lokalplanbestemmelser, som indeholder et udtrykkeligt forbud mod nedrivning.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000 områder, idet nærmeste Natura 2000 område er beliggende i en afstand af 15m. 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. planlovens § 35, stk. 4.

Der er komme indsigelser om følgende:

Kvisten på sydfacaden på boligen:

Naboen har anført, at den eksisterende bygning er registreret med bevaringskategori 3, og at den etablerede kvist – alternativt det pågældende bygningsfremspring – medfører en sådan ændring af bygningens arkitektoniske udtryk, at den efter naboen opfattelse ikke længere fremstår i overensstemmelse med det hidtidige bevaringsværdige præg.

Naboen har endvidere forespurgt, hvorvidt der vil blive indhentet tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Samsø Kommune bemærker hertil, at der alene skal indhentes forudgående tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, såfremt en bygning er fredet i henhold til gældende lovgivning. En registrering med bevaringskategori 1-3 (SAVE-registrering) indebærer ikke i sig selv krav om tilladelse fra Styrelsen, men medfører alene, at nedrivning forudsætter meddelelse af nedrivningstilladelse efter byggelovgivningens regler.

Der foreligger således ikke krav om indhentelse af tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen i den foreliggende sag.

Samsø Kommune bemærker ligeledes, at den eksisterende bygning nedrives i forbindelse med det ønsket projekt og at der ikke er krav om, at en ny bygning skal have samme arkitektoniske udtryk som den hidtidige bebyggelse.

Annekset vurderes for højt:

Naboen har anført, at bygningens højde efter dennes opfattelse fremstår uforholdsmæssig set i relation til den omkringliggende bebyggelse.

Samsø Kommune bemærker hertil, at annekset har en samlet bygningshøjde på 4,921 m. Den gældende lokalplan fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Det ansøgte byggeri ligger således væsentligt under den tilladte maksimale højde.

Endvidere overholder bebyggelsen det skrå højdegrænseplan i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygningsreglementet 2018 (BR18).

På den baggrund er det Samsø Kommunes samlede vurdering, at annekset er i overensstemmelse med lokalplan nr. 19B, lokalplan nr. 75 samt inden for den byggeret, der følger af Bygningsreglementet 2018 (BR18).

Annekset placeres ikke på eksisterende sokkel:

Naboen påpeger at annekset ikke er placeret på en eksisterende sokkel.

Samsø Kommune bemærker hertil, at der ikke er regler på den pågældende ejendom, som fastsætter, at nyt byggeri skal opføres på eksisterende sokkel.

Købsaftale med betingelse om, at der ikke bygges på toppen af bakken:

Naboen har oplyst, at ejendommen tidligere har været en del af ejendommen Maarup Havn 9, og at der i forbindelse med udstykning og salg efter hans opfattelse blev fastsat en betingelse om, at der ikke måtte opføres byggeri på toppen

af bakken. Naboen har i den forbindelse tilkendegivet bekymring for, om denne betingelse eventuelt ikke blev noteret eller tinglyst, men har anmodet om, at betingelsen respekteres.

Samsø Kommune bemærker hertil, at der i skødet fra salget i 1986 ikke fremgår et vilkår om, at der ikke må opføres byggeri på toppen af bakken. Kommunen bemærker endvidere, at selv hvis skødet indeholdt et sådant vilkår, ville der være tale om et privatretsligt forhold mellem parterne. Et eventuelt krav om håndhævelse heraf vil derfor skulle forfølges ad privatretlig vej og kan ikke håndhæves af Samsø Kommune som Plan- og Byggemyndighed.

Praksis/præcedens:

Naboen har anført, at en eventuel tilladelse til opførelse af et anneks på toppen af bakken vil kunne skabe præcedens for fremtidigt byggeri på hans ejendom, Maarup Havn nr. 9.

Samsø Kommune bemærker hertil, at de to ejendomme er omfattet af forskellige lokalplaner og dermed reguleres af forskellige planretlige bestemmelser. På den baggrund vurderer kommunen, at ejendommene ikke er direkte sammenlignelige i planretlig henseende.

En eventuel tilladelse til det ansøgte projekt, vil derfor bero på en konkret og individuel vurdering, i henhold til den gældende lokalplan og relevant lovgivning. Afgørelsen vil således ikke i sig selv skabe præcedens for byggemuligheder på andre ejendomme, herunder ejendommen Maarup Havn nr. 9.

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 en åbnethed mulighed for det.

Ejendommen er beliggende indenfor lokalplan nr. 19 samt lokalplan nr. 75. Det er Samsø Kommunes vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med de 2 gældende lokalplaner på området.

Det er deslige Samsø Kommunes vurdering, at opførelse af en bolig med et anneks indenfor den gældende lokalplan, ikke vil medvirke til spredt og uplanlagt bebyggelse.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på Samsø Kommunes hjemmeside den 20-03-2026.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsesdatoen jf. planlovens § 35, stk. 7. Tilladelsen må først udnyttes efter klagefri-

stens 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 Kommunes 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:

De tidligere naboorienteret
Ejer

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.



BESKRIVELSE: Situationsplan

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

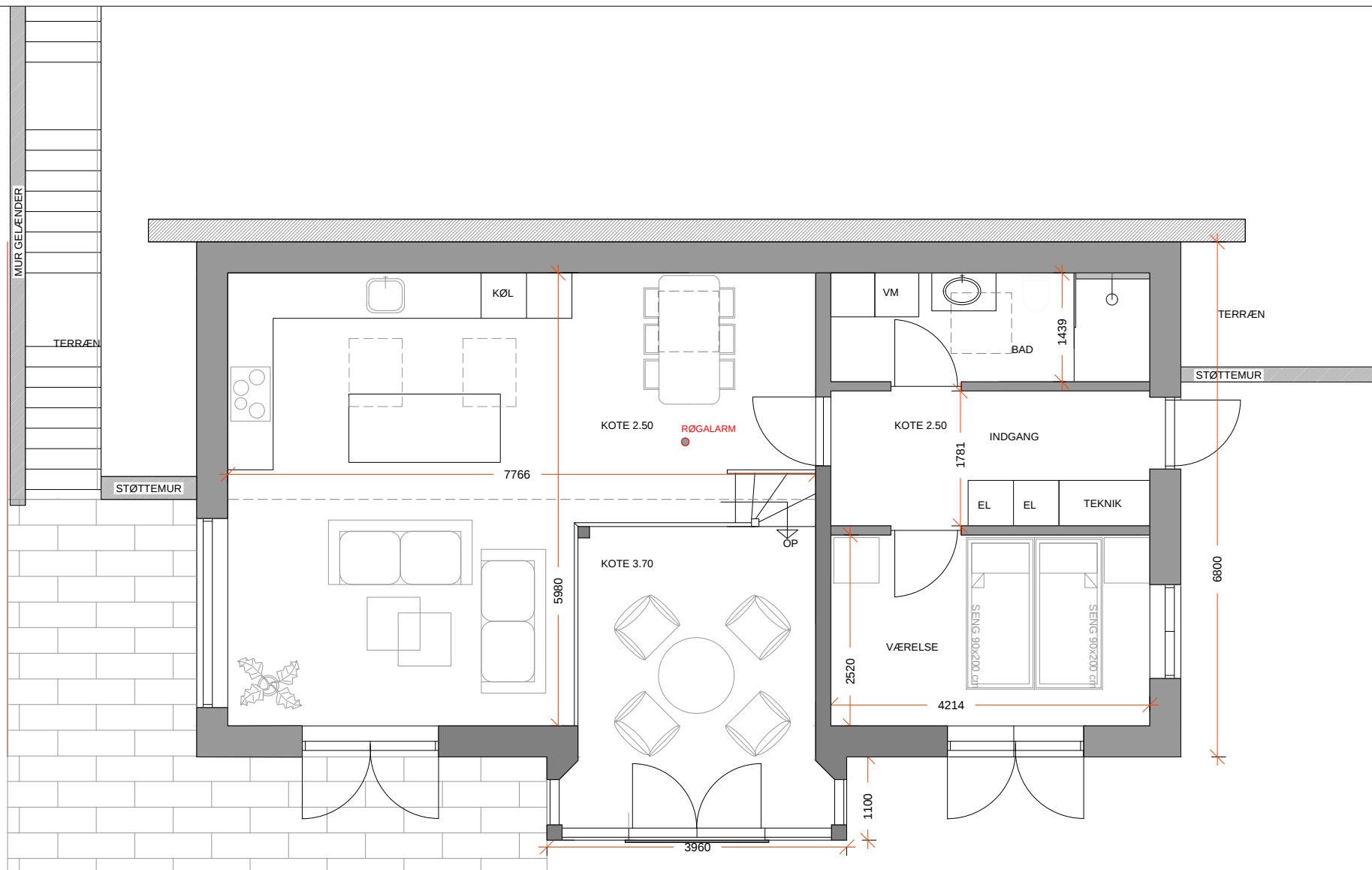
anders@kjeldmand.com

SAG: Mårup Havn 17 Nyt hus
Bygherre: Peter Engel
engel@wingman.dk
8305 Samsø

FILNAVN: Maarup Havn 17 Nyt hus 2025
Dato: Maj 2025
Rev: 13 okt 2025
Mål: 1:200

SAG.:

A01



13000

BESKRIVELSE: Plan

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSO
Mob 30507090
Fast 86590833

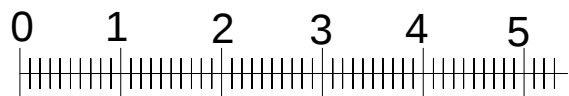
anders@kjeldmand.com

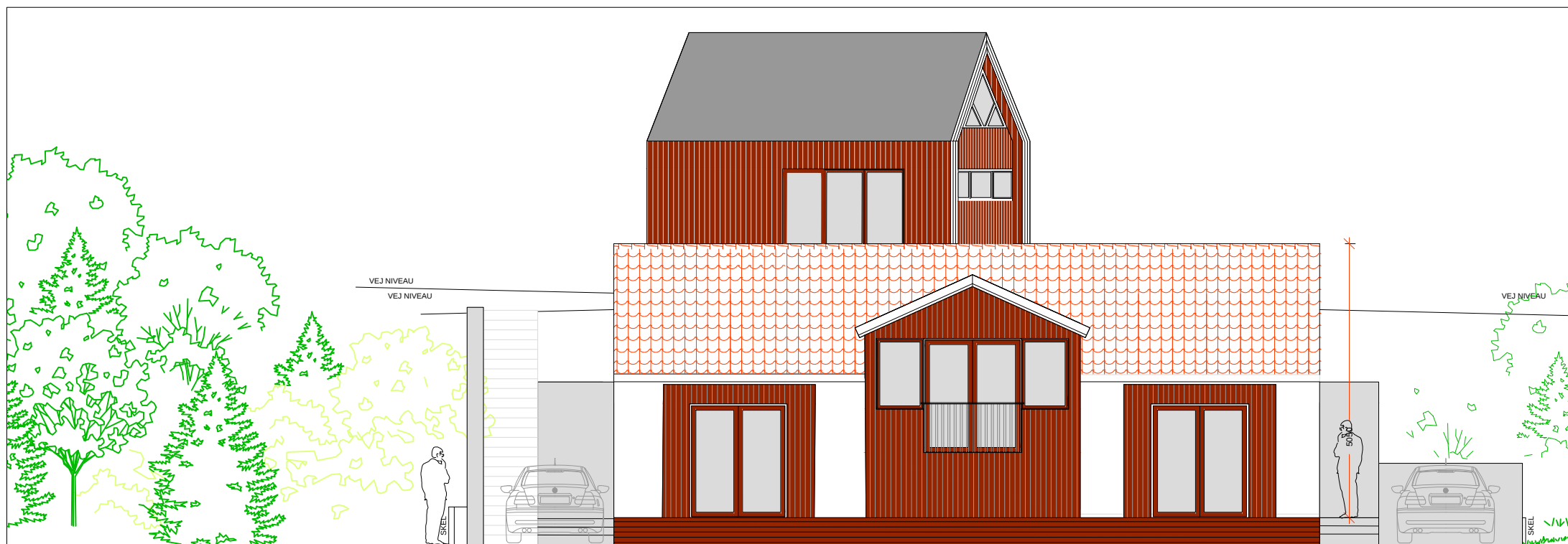
SAG: Mårup Havn 17 Nyt hus
Bygherre: Peter Engel
engel@wingman.dk
8305 Samsø

FILNAVN: Maarup Havn 17 Nyt hus 2025
Dato: Juni 2025
Rev:
Mål: 1:75

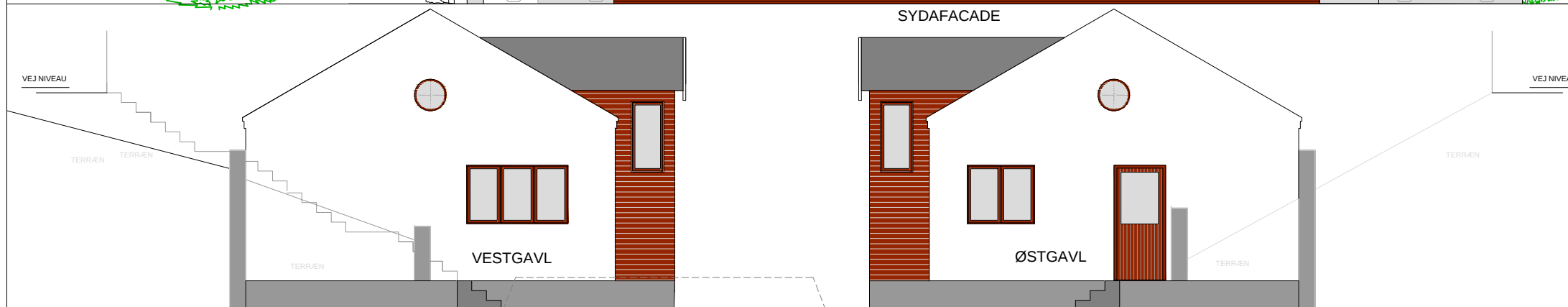
SAG.:

A02



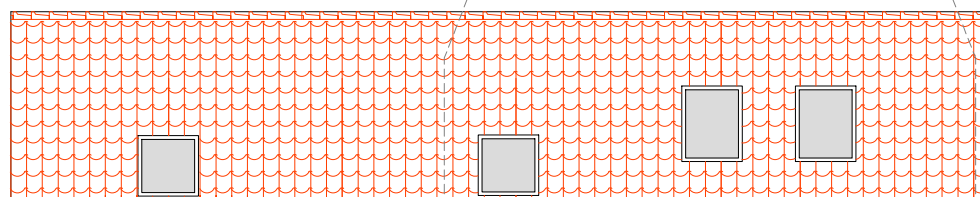


SYDAFACADE



VESTGAVL

ØSTGAVL



NORDFACADE

BESKRIVELSE: Facader

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSE
Mob 30507090
Fast 86590833

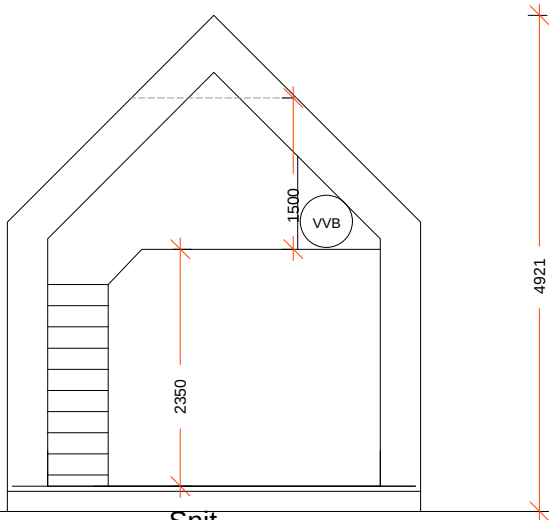
anders@kjeldmand.com

SAG: Mårup Havn 17 Nyt hus
Bygherre: Peter Engel
engel@wingman.dk
8305 Samsø

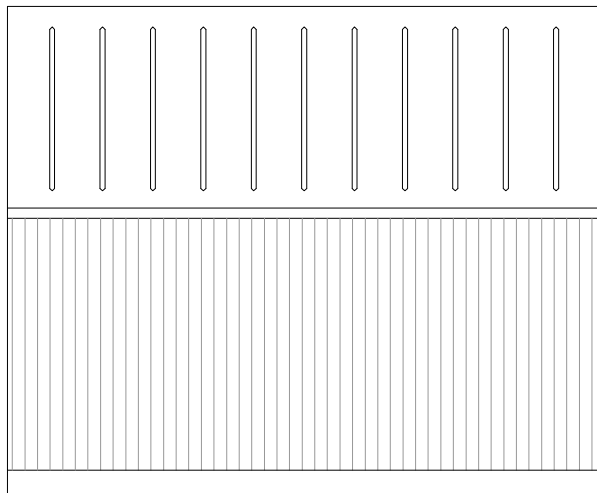
FILNAVN: Maarp Havn 17 Nyt hus 2025
Dato: Juni 2025
Rev: 13. okt 2025
Mål: 1:100

SAG.:

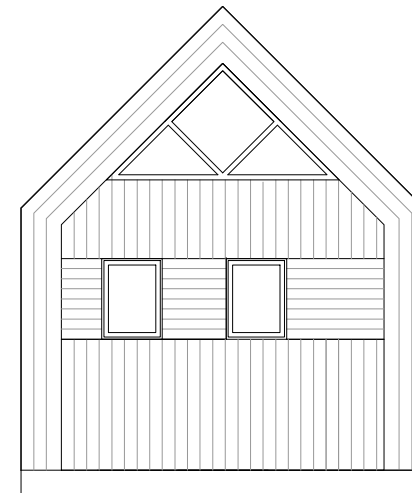
A03



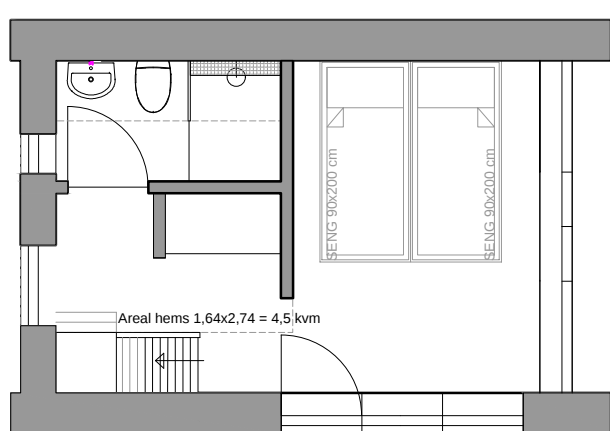
Snit



Nordøstfacade

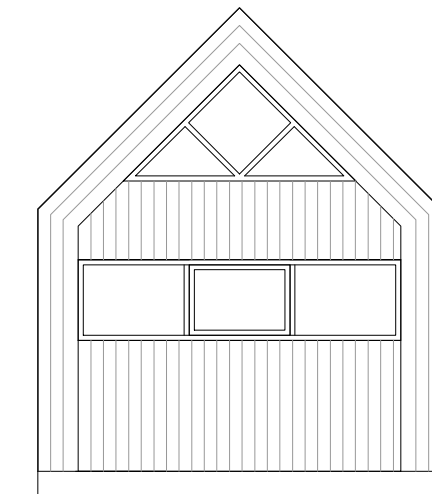


Nordvestgavl

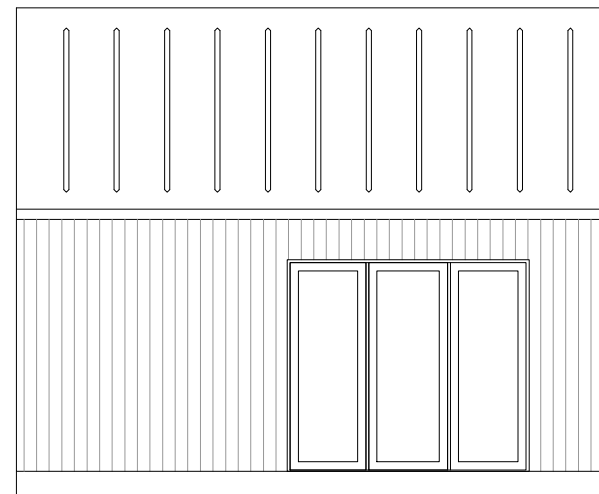


5470

4100



Sydøstgavl



Sydvestfacade

BESKRIVELSE: Plan

Tegnstuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

anders@kjeldmand.com

SAG: Mårup Havn 17 Nyt hus
Bygherre: Peter Engel
engel@wingman.dk
8305 Samsø

FILNAVN: Maarp Havn 17 Nyt hus 2025
Dato: Maj 2025
Rev: 22 okt 2025
Mål: 1:75

SAG:.

B02

