

Tegnestuen arkitekt Anders Kjeldmand

09. november 2023

Sagsnr. S2023-3483
Dok. nr. D2023-30478
Ejd.nr. 33119

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

Beskrivelse af byggearbejdet:

Ombygning af tidligere lade (byg 4) til Bed and Breakfast

på ejendommen:

- Adresse: Østerløkkevej 39
- Matr.nr.: 10d Tranebjerg By, Tranebjerg
- Ejendomsnr.: 33119
- Sagsnr.: S2023-3483

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.

Samsø Kommune giver hermed tilladelse til efter planlovens § 35 at ombygge tidligere lade (udhus) på 180 m² til Bed and Break fast med 6 værelser. Samtidig vil der blive etableret 1 p-plads pr. værelse.

Lokalitetens beliggenhed er vist med rød markering på nedenstående oversigtskort:



Ansøgningen

Der er tale om et en bygning af letbeton med symmetrisk saddeltag med eternittag. Bygningen er opført i 1960.

Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne i ansøgningen af den 25-09-2023.

Den aktuelle ejendom ligger i landzone umiddelbart øst for Tranebjerg. Ejendommen er en beboelsesejendom på 12.761 m² m² med et eksisterende beboelseshus på 103 m² fra 1960, udhus på 160 m², udhusbygning på 50 m², udhus på 70 m², et maskinhus på 277 m² samt et udhus på 180 m².

Planlovens § 35

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Det følger af planlovens formålsbestemmelse, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af natur- og miljømæssige -, vækst- og udviklingsmæssige -, landskabelige -, rekreative - og arealressourcemæssige hensyn, samt andre samfundsmæssige interesser som f.eks. trafikale hensyn. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

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 lægges efter hidtidig praksis også stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige, lignende sager.

Etablering af Bed and Breakfast med 6 værelser i en overflødiggjort bygning er ikke undtaget fra landzonetilladelse jf. §35 stk 1.:

"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."

Sagen har været i naboorientering fra den 11-10-2023 til den 25-10-2023. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Vurdering

I forhold til afgørelsen efter planlovens § 35 har vi særligt lagt vægt på at der er tale om anvendelse af en overflødiggjort, lovlig, ikke ruinøs udhus på beboelsesejendom.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at byggeriet i sit formsprog og materialevalg har referencer til traditionel byggeskik i landbrugslandskabet og derfor ikke vil komme til at fremstå som et uønsket, fremmed landskabelement i området.

Der er ikke indkommet bemærkninger ved naboorienteringen.

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 09-11-2023.

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 07-12-2023

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

Vi gør opmærksom på, at arbejdet ikke må påbegyndes, før Samsø Kommune har givet en byggetilladelse.

Med venlig hilsen

Jørgen Eggert
Byggesagsbehandler
Tlf.: 25208825
E-mail: auje@samsoe.dk

Kopi til orientering til:

- Bolig og Planstyrelsen
- Danmarks Naturfredningsforening (dnsamsoe-sager@dn.dk; Samsoe@dn.dk)
- Friluftsrådet, Aarhus (aarhus@friluftsradet.dk)
- Dansk Botanisk Forening, (nbu_jyl@botaniskforening.dk)
- Dansk Ornitologisk Forenings Lokalkomité (samsoe@dof.dk)
- Moesgaard Museum (ark@moesgaardmuseum.dk)

dnsamsoe-sager@dn.dk; Samsoe@dn.dk; aarhus@friluftsradet.dk;
nbu_jyl@botaniskforening.dk; samsoe@dof.dk; ark@moesgaardmuseum.dk;
planloven@bpst.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 eller 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.

Yderligere vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på nedenstående hjemmeside: 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@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.

Til

Samsø kommune

TEGNESTUEN

Arkitekt
ANDERS
KJELDMAND

Østerlækkevej 39 - den 21. sep 2023

Der ansøges om landzone tilladelse til etablering af 6 værelser, heraf et handicap egnet værelset, i tidligere og nu overflødiggjort landbrugsbygning.

Der er ingen umiddelbar naboer.

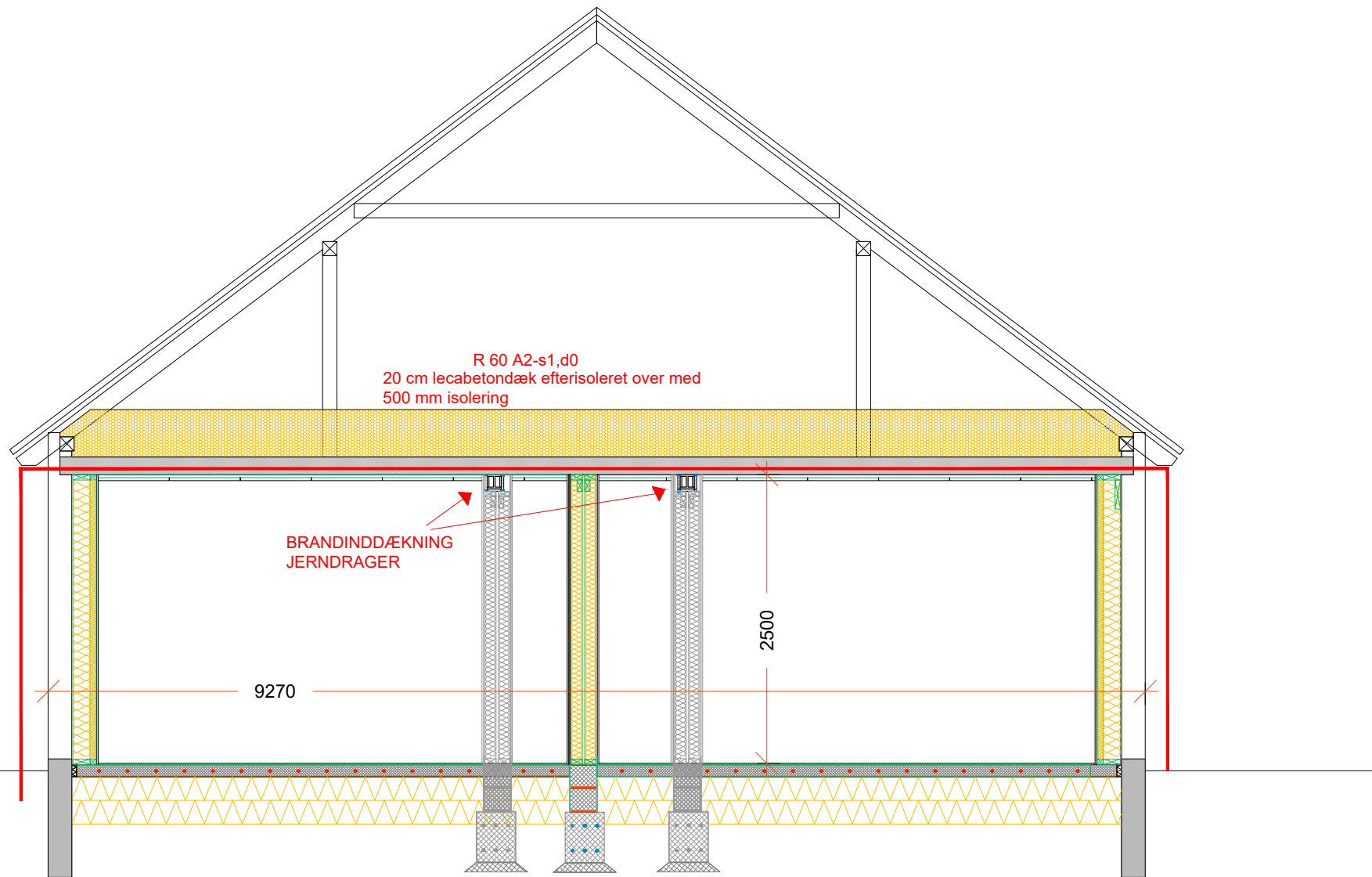
Der anses heller ikke risiko for gener for øvrige naboer.

Der er gode adgangsveje frem til bygningen og der er gode opholdsarealer og parkeringsmuligheder nær bygningen.

Bygningen bliver primært ændret indvendigt ved omsætning skillevægge og efterisolering.

Med venlig hilsen

Anders Kjeldmand



R 60 A2-s1,d0
20 cm lecabetondæk efterisoleret over med
500 mm isolering

BRANDINDDÆKNING
JERNDRAGER

9270

2500

PRINCIPSNIT

BESKRIVELSE: PRINCIPSNIT BRAND

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

anders@kjeldmand.com

SAG: ØSTERLØKKEVEJ 39
Bygherre: Anja Kiilsgaard
Østerlækkevej 39
8305 Samsø

FILNAVN: Østerlækkevej 39 Værelser
Dato: Juni 2023
Rev:
Mål: 1:50

SAG:
A04



BESKRIVELSE: Situationsplan

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

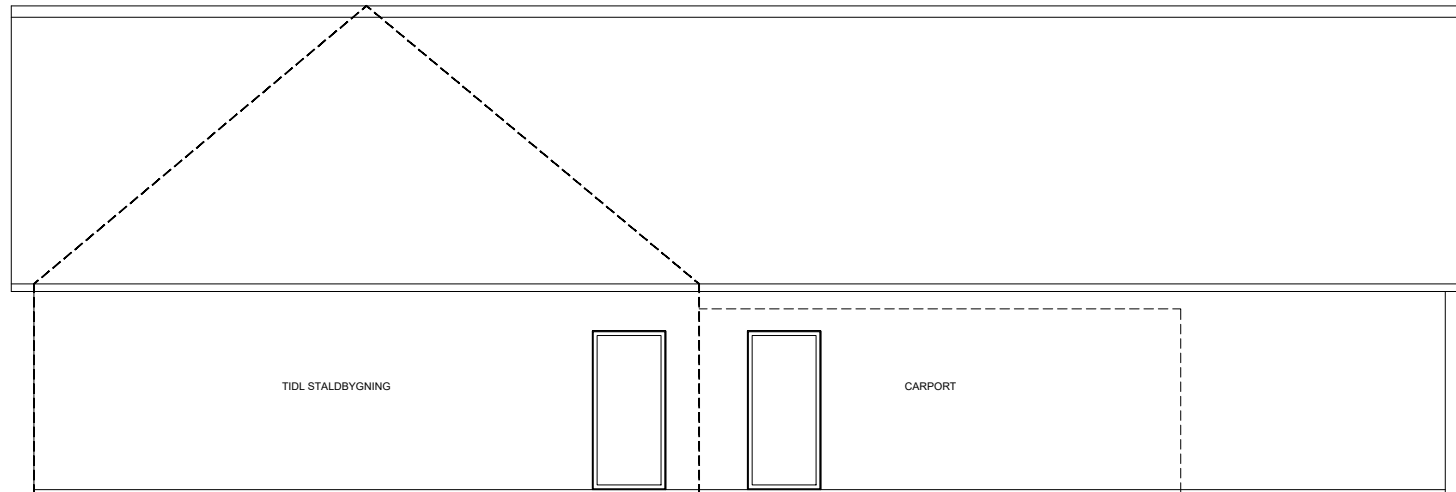
andere@kjeldmand.com

SAG: ØSTERLØKKEVEJ 39
Bygherre: Anja Kiilsgaard
Østerlækkevej 39
8305 Samsø

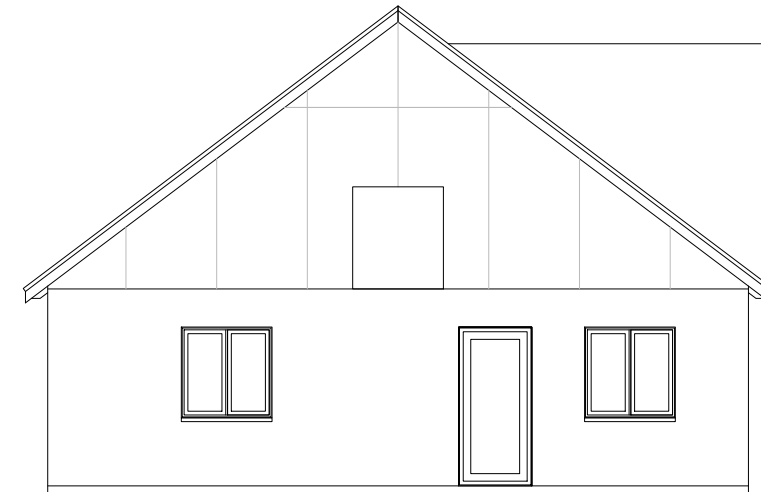
FILNAVN: Østerlækkevej 39 Værelser
Dato: Juni 2023
Rev:
Mål: 1:300

SAG::

A01



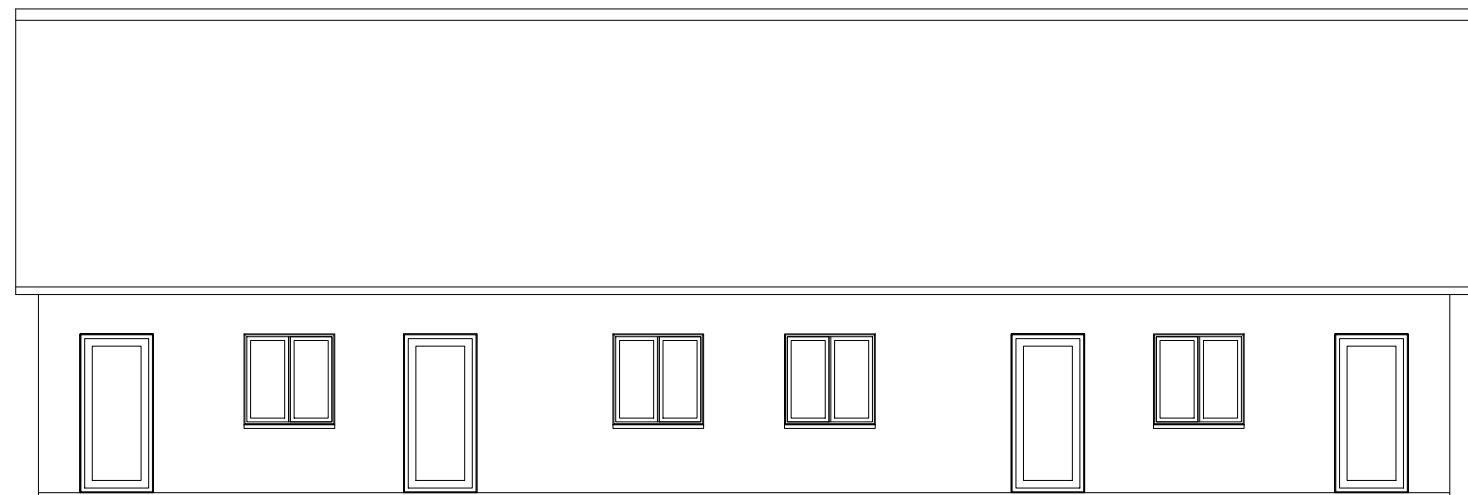
ØSTFACADE



SYDFACADE



NORDFACADE



VESTFACADE

BESKRIVELSE: FACADER

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

LANGGADE 10
8305 SAMSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

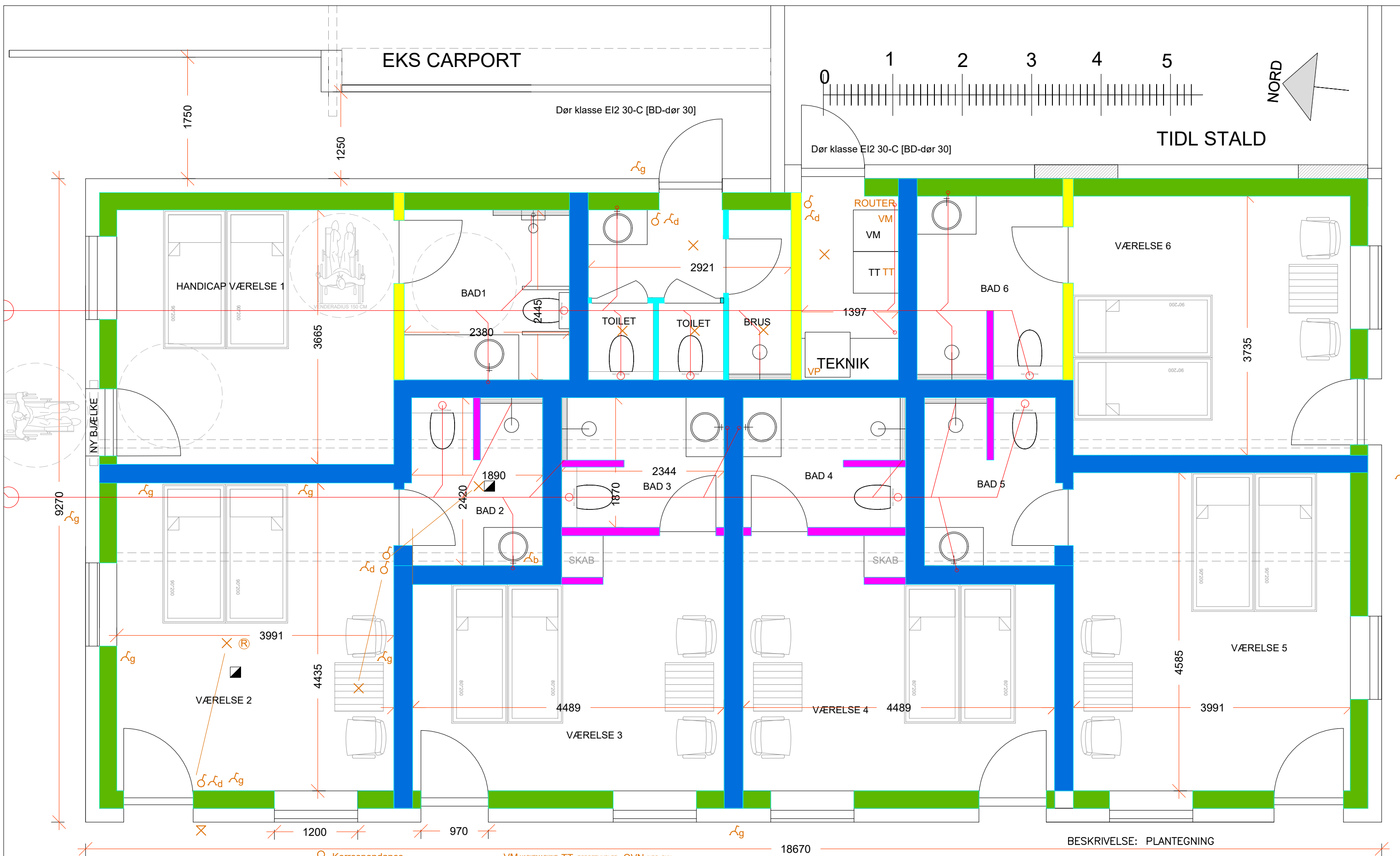
anders@kjeldmand.com

SAG: ØSTERLØKKEVEJ 39
Bygherre: Anja Kiilsgaard
Østerlækkevej 39
8305 Samsø

FILNAVN: Østerlækkevej 39 Værelser
Dato: Juni 2023
Rev:
Mål: 1:100

SAG:

A03



- Korrespondance
- Afbryder
- ⌒ ⌒b ⌒d Stik (gulv - bord - dør)
- ⊗ Løftfatning
- ⊗ Vægfatning
- ⊗ Spots
- VM VASKEMASKINE TT TØRRUMBLER OVN INDB. OVN
- KØL KØLESKAB KP KOGEPLADER
- Ⓜ RØGALARM tilsluttet elnettet
- TV/RO = ROUTER og TV/Bredbånd

18670

AFTRÆK

BESKRIVELSE: PLANTEGNING

Tegnestuen
arkitekt maa
Anders Kjeldmand

SAG: ØSTERLØKKEVEJ 39
Bygherre: Anja Kiilsgaard
Østerlækkevej 39
8305 Samsø

LANGGADE 10
8305 SAMSØ
Mob 30507090
Fast 86590833

FILNAVN: Østerlækkevej 39 Værelser
Dato: JULI 2023
Rev:
Mål: 1:50

SAG:
A02