

Ole Kæmpe, Kirstine Hedvig Hauge, Ole Albert Hauge
Ringbjergvej 23, Tanderup, 8305 Samsø

07. juni 2024

Sagsnr. S2024-737
Dok. nr. D2024-14154
BFE nr. 2485288

Landzonetilladelse

Teknik og Miljø
Samsø Kommune
Søtofte 10
8305 Samsø
CVR/SE-nr. 23795515

Beskrivelse af byggearbejdet:

Anvendelsesændring ved ombygning af stald til bolig

Telefon: +45 87 92 22 00
Mail: kommune@samsoe.dk
www.samsoe.dk

på ejendommen:

- Adresse: Ringbjergvej 23, Tanderup
- Matr.nr.: 4f, Tanderup By, Onsbjerg
- BFE nr.: 2485288
- Sagsnr.: S2024-737

Ekspeditionstid

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

Telefontid

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

Samsø Kommune giver hermed tilladelse til efter planlovens § 35 at ændre anvendelse af stald til bolig på ejendommen matr.nr. af, Tanderup By, Onsbjerg, beliggende på Ringbjergvej 23.

Persondata

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

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning modtaget den 07-03-2024.

Vilkår:

- Det er forudsætning for tilladelsen at den ændrede anvendelse sker i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet, herunder at der ikke sker en væsentlig ombygning på facaden, udover nye vindues- og dørhuller i facaden.

Lokalitetens beliggenhed er vist med rød markering på oversigtskortet



Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at ændre anvendelsen af eksisterende staldbygning til en ekstra bolig på ejendommen.

På ejendommen ligger et typisk dansk statshusmandshus, som består af en længebygning, hvor den ene halvdel er bolig, mens den anden halvdel er stald. Bygningen er opdelt på midten ved en portåbning.

Boligen er placeret i den sydvendte halvdel af længebygningen, og er registreret med 96 m² i stuen, og 22 m² på 1. sal. Ved ændret anvendelse og fremtidig ombygning af stalden, vil der blive tilføjet 225 m² beboelse til ejendommen.

Trafik og parkering til og fra ejendommen vil blive forøget med en familiebeboelse.

Baggrund for afgørelsen

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Det ansøgte kræver landzonetilladelse fordi der søges om anvendelsesændring af stald til bolig.

Overordnet skal kommunalbestyrelsen ved landzoneadministrationen virke for gennemførelsen af kommuneplanen, jf. planlovens § 12, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

På Samsø er der en del driftsbygninger, der ikke længere benyttes til det oprindelige formål, hvilket også er tilfældet med ansøgte staldbygning på ejendommen. En anvendelsesændring fra stald til bolig vil være i overensstemmelse med kommuneplanen 2021, og Kommunalbestyrelsens ønske om at overflødiggjorte brugsbygninger tages i brug til andet formål, inden for reglerne herom, så de ikke forfalder og skæmmer i landskabet.

Derudover er anvendelsesændringen fra stald til bolig forenelig med målsætningen (fra Kommuneplanen) om at Samsø skal kunne tilbyde varierende og attraktive bosætningsmuligheder, bl.a. i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. I dette tilfælde er det ønsket fra ansøger at indrette en ekstra bolig på ejendommen til familien (familiebofællesskab).

I landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

Planmæssige hensyn

I vurderingen af en ansøgning om landzonetilladelse til boliger, i dette tilfælde en ekstra bolig på ejendommen i åben land, skal det indgå i kommunens overvejelser, om placeringen er hensigtsmæssig i forhold til offentlig infrastruktur og servicefunktioner i nærområdet, samt hensyn til trafikale forhold, hvor det i vurderingen skal indgå om der fortsat opnås hensigtsmæssig afvikling af trafikken.

Ejendommen er beliggende med en afstand på ca. 3 km til Onsbjerg, som er en af Samsøs lokalbyer, hvor der er let adgang til indkøb og pasningsmuligheder, mens ejendommen har omkring 4 km til Tranebjerg, som er Samsø hovedby, med adgang til offentlige servicefunktioner.

- Kommunen vurderer at offentlige servicefunktioner og -infrastruktur er indenfor en passende og hensigtsmæssig afstand til en ejendom i åben land, og at trafikforøgelsen af en ekstra bolig ikke vil være til belastning af de eksisterende forhold.

Landskabelige, naturmæssige og rekreative hensyn

Kystnærhedszonen

Der er kystnærhedszone på hele Samsø. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejde, der kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige og rekreative værdi.

- *Kommunen vurderer at ansøgning om anvendelsesændring ikke påvirker hensyn der varetages i nærhed til kysten.*

Bevaringsværdigt landskab

Planlægningen i det åbne land foregår i spændingsfelt mellem rekreative, produktions- og beskyttelsesinteresser. Næsten hele Samsø, med undtagelse af den centrale del af Sydøen, er udpeget som område med landskabelige bevaringsværdier.

- *Kommunen vurderer at anvendelsesændringen af eksisterende bygning, og at ansøgte ombygning ikke er af væsentlig karakter, der vil skæmme i landskabet. Dette er begrundet ved at den ydre fremtræden kun ændres ved tilføjelse af vinduer og døre, og som efter ombygning vil harmonere med facadeudtrykket af den eksisterende boligdel.*

Naturbeskyttelseshensyn

Kommunen kan 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.

- *Natura 2000*
 - Der er ca. 1,8 km til nærmeste Natura 2000 område. Anvendelsesændringen vurderes det ikke at have negativ indflydelse på natura 2000 områdernes udpegningsgrundlag.
- *Bilag IV-arter*
 - Der er ikke registreret bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) på ejendommen, der i forvejen er befærdet areal med eksisterende bebyggelse. Kommunen vurderer, at projektet, på grund af den hidtidige anvendelse af arealet, ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Kulturhistoriske hensyn

Der er ikke registreret bevaringsværdier af bygningerne på ejendommen, men langs Ringbjergvej ligger en række ejendomme, som bærer præg af deres oprindelige funktion som husmandsbrug, som består af en længebygning indrettet med beboelse i den ene ende og stald i den anden. Dette aflæses bl.a. i typen, størrelsen og placeringen af vinduer, døre og porte, hvilket også gør sig gældende for bebyggelsen på ejendommen Ringbjergvej 23.

Efter høring udtaler Moesgaard museum om sagen:

Generelt set, indgår historien om de mindre landbrug, som en del af den kulturhistoriske fortælling på Samsø, og den aflæses og bæres bl.a. af bygningskulturen.

En ombygning som den planlagte, der indebærer ændringer i det ydre udtryk, medfører i den forstand et naturligt tab af kulturhistorisk værdi og bygningens umiddelbare

fortællekraft. En fortælling, som også skal ses i forhold til de øvrige, lignende ejendomme langs vejen.

Fra dét perspektiv ville en mere nænsom ændring af eksteriøret, som i højere grad afspejler det oprindelige, være at foretrække.

På baggrund af udtalelsen fra museet og de modsatrettede hensyn og interesser, har kommunen været i dialog med ansøger om de kulturhistoriske forhold. Ansøger er bevidst om kulturværdierne, og har undersøgt mulighederne for at bevare disse, dog er det fortsat ansøgers ønske at ændre vinduesåbningerne ved ombygning af stalden. Dette er bl.a. af hensyn til brand- og sikkerhedskrav.

- Kommunen lægger vægt på at hensynet til ejerens ønske om den fremtidig benyttelse af ejendommen, og vurdere at en ombygning ud fra ansøgte materiale, vil skabe en langtidssigtet løsning, trods der vil ske tab historiske og kulturelle bygningsspor på ejendommen.

Ejendommen er herudover ikke omfattet af særlige fredninger, beskyttelseslinjer mv.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi ændringen vurderes ikke at berøre naboen. Jf. planlovens § 35, stk. 5.

Samlet vurdering

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020).

Kommunen har samlet vurderet, at en tilladelse til ændret anvendelse fra stald til bolig er i overensstemmelse med kommuneplanen og de hensyn som planlovens landzonebestemmelser skal varetage, på de vilkår der er stillet i tilladelsen.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på Kommunens hjemmeside den 7. juni 2024.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet indenfor 4 uger. Tilladelsen må udnyttes efter klagefristens udløb den 5. juli 2024. Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort.

Landzonetilladelsen skal udnyttes inden 5 år, idet den ellers bortfalder.

Andre tilladelser

Anvendelsesændringen kræver også en tilladelse efter byggeloven.

Byggesagen behandles når landzonetilladelsen er gyldig – efter klagefristens udløb.

Med venlig hilsen

Pernille Sommer
Planlægger

Tlf.: 3010 5474

E-mail: aupes@samsoe.dk

Kopi til orientering til:

- Bolig og Planstyrelsen
- Danmarks Naturfredningsforening (dnsamsoe-sager@dn.dk; Samsoe@dn.dk)
- Friluftsrådet, Aarhus (aarhus@friluftsraadet.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@friluftsraadet.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.

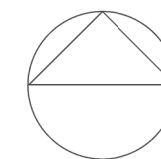
Som sikker beskedfunktion kan du benytte vores login-løsning NemLogin, hvor du bruger dit NemID som login-nøgle. Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

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.

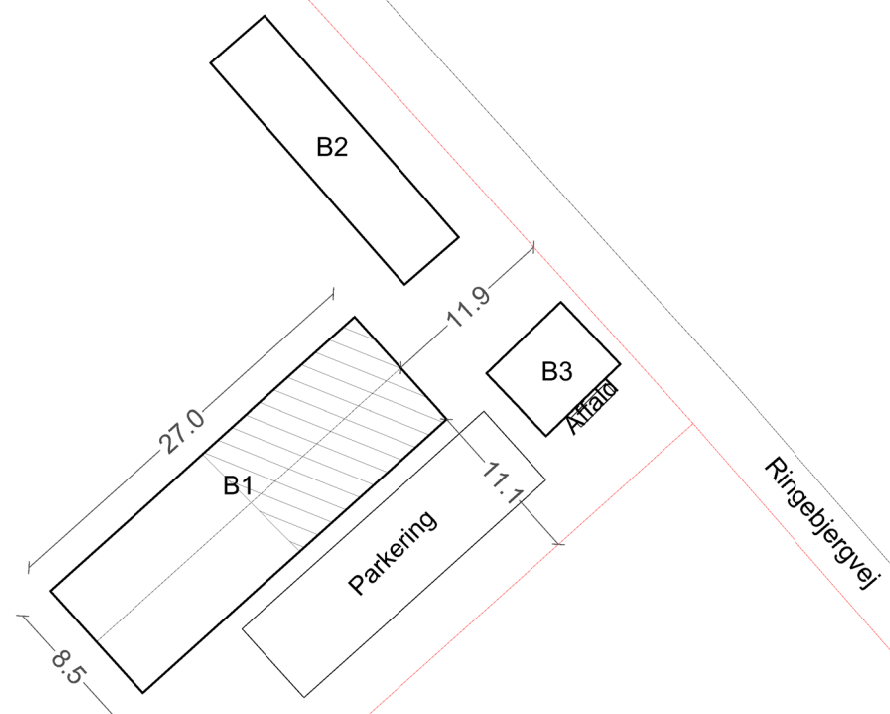
Klagemuligheder

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på.



Ringebjergvej 23
TANDERUP BY, ONSBJERG
Samsø Kommune
B1 118+225m² Beboelse
B2 96m² Udhus
B3 24m² Udhus
Mat. Areal 4695m²
Bebyggelses % = 8,8

4f



**ARKITEKT
& SKIBSTØMRER
DANIEL NIELSEN**

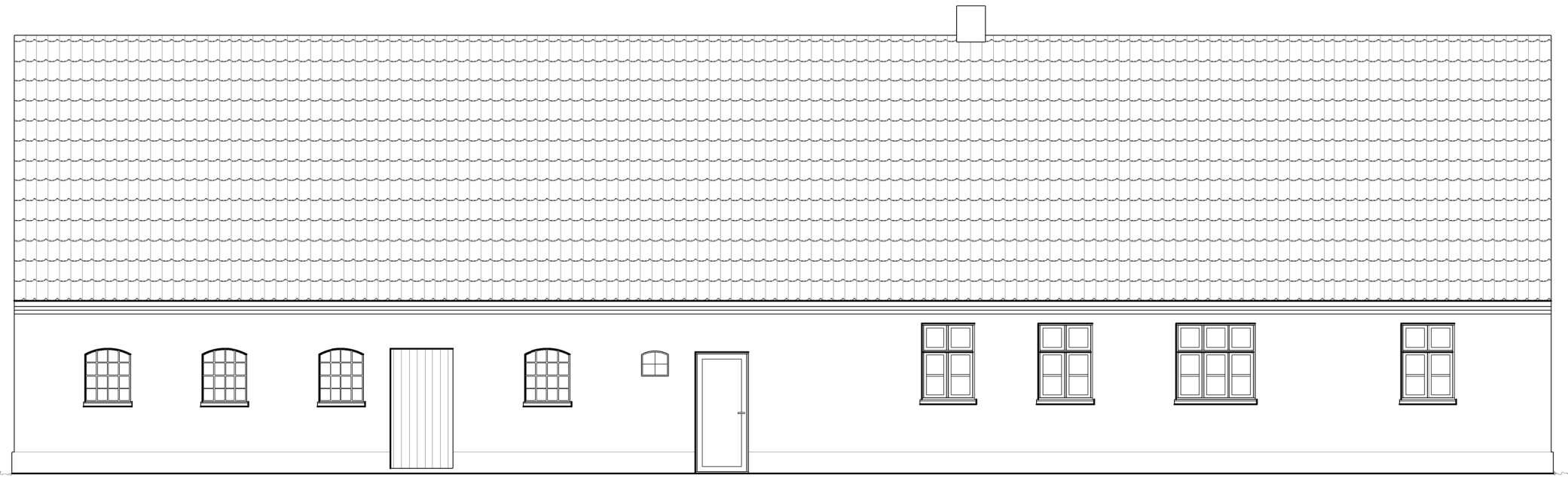
Torup 9
8305 Samsø
Email: dn@arkogskib.dk
Tlf nr: 50414245
CVR nr: 37867187

| | | |
|------------------|---|-----------------|
| Tegning nr: 0 | Situationsplan | Scala: 1:500 A3 |
| Bygherre: | Ole Kæmpe, Hedvig Hauge, Ole Hauge. | |
| Projekt adresse: | Ringebjergvej 23, 8305, Samsø, Mat.Nr. 4f | |

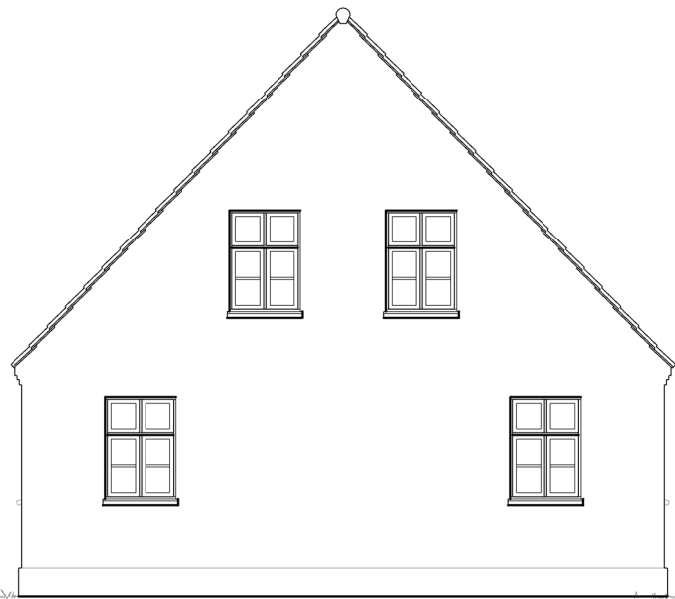
Dato: 29.02.2024



Nord



Vest



Syd



Øst

**ARKITEKT
& SKIBSTØMRER
DANIEL NIELSEN**

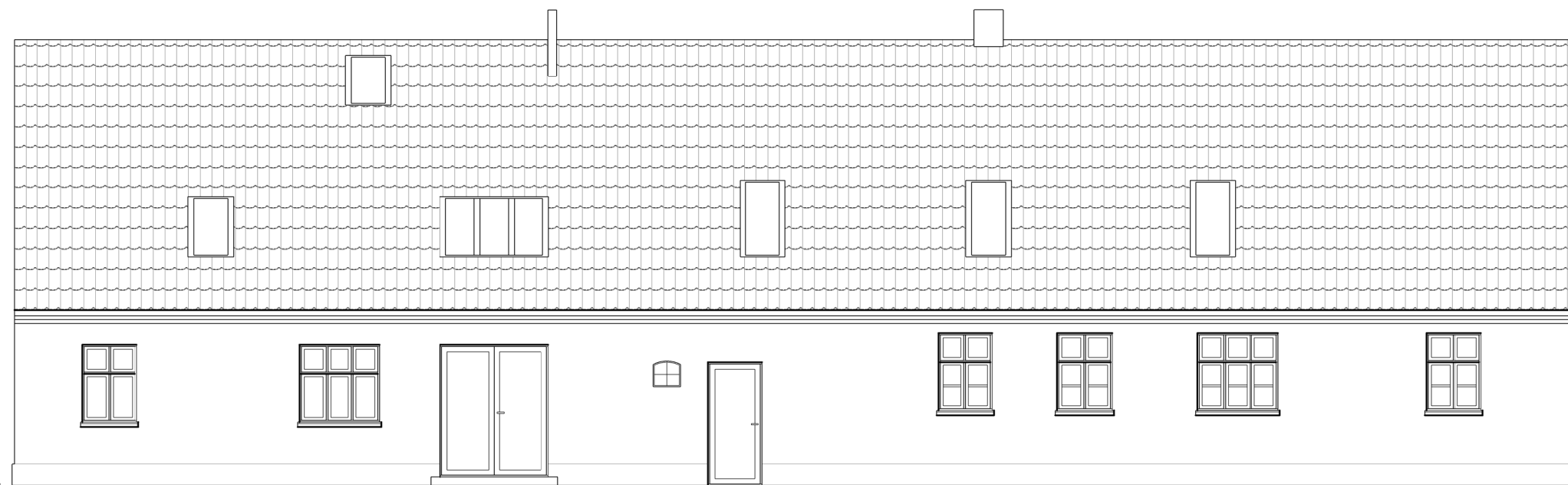
Torup 9
8305 Samsø
Email: dn@arkogskib.dk
Tlf nr: 50414245
CVR nr: 37867187

| | | | |
|------------------|--|--------------|----|
| Tegning nr: 6 | Nuværende Facader | Scala: 1:100 | A3 |
| Bygherre: | Ole Kæmpe, Hedvig Hauge, Ole Hauge. | | |
| Projekt adresse: | Ringbjergvej 23, 8305, Samsø, Mat.Nr. 4f | | |

Dato: 27.03.2024



Nord



Vest



Syd



Øst

**ARKITEKT
& SKIBSTØMRER
DANIEL NIELSEN**

Torup 9
8305 Samsø
Email: dn@arkogskib.dk
Tlf nr: 50414245
CVR nr: 37867187

| | | | |
|------------------|--|--------------|----|
| Tegning nr: 3 | Facader | Scala: 1:100 | A3 |
| Bygherre: | Ole Kæmpe, Hedvig Hauge, Ole Hauge. | | |
| Projekt adresse: | Ringbjergvej 23, 8305, Samsø, Mat.Nr. 4f | | |

Dato: 29.02.2024