

Vinkelvej 8, 8305 Samsø
Søren Andreasen

18. april 2024

Sagsnr. S2023-4084
Dok. nr. D2024-7655
BFE nr.: 2485845

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:

Matrikel 20ce udstykkes til to matrikler. Ny matrikel skal anvendes til helårsbeboelse.

på ejendommen:

- Adresse: Vinkelvej 8
- Matr.nr.: 20ce, Brundby By, Tranebjerg
- BFE nr.: 2485845
- Sagsnr.: S2023-4084

Samsø Kommune har behandlet en ansøgning om udstykning af en beboelsesejendom på Vinkelvej 8, matr.nr.: 20ce, Brundby By, Tranebjerg, til to selvstændige ejendomme på henholdsvis 552 m² og 355 m².

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 giver hermed tilladelse til efter planlovens § 35, stk. 1, til udstykning jf. vedlagte udstykningskort af d. 27. oktober 2023 fra Landinspektør Aakjær, på ejendommen som er beliggende på Vinkelvej 8.

Redegørelse for ansøgning

Der ansøges om udstykning af ejendommen til to grunde med eksisterende beboelse på 552 m², og ombygning af eksisterende garage på 68 m² til beboelse på den nye grund på 355 m².

Ejendommen har i dag et registreret areal på 878 m², og på grunden er der et enfamiliehus med registreret boligareal på 101 m², og en garage med et registreret areal på 68 m². Ejendommen har vejadgang via overkørsel til den offentlige vej, Vinkelvej.

Ved fremtidig udstykning vil hver af de to ejendomme have en bebyggelsesprocent på:

- Udstykning med eksisterende bolig: $(101 / 552) \times 100 = 18 \%$
- Udstykning med garage og evt. ombygning heraf til beboelse: $(68 / 355) \times 100 = 20 \%$

Byggeretten tillader en bebyggelsesprocent på 30 pct., og derfor er overstående i overensstemmelse hermed.

Lokalitetens beliggenhed er vist med rød markering på nedenstående oversigtskort:



Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysningerne angivet i redegørelse for ansøgningen.

Planlovens § 35

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Det ansøgte kræver landzonetilladelse, fordi der søges om at udstykke ejendommen i to mindre beboelses grunde.

Planmæssige hensyn

Ejendommen er beliggende i et område der er omfattet af kommuneplanramme 2 – Blandet bolig og erhverv, Ballen, og omfattet af Lokalplan 75 – Lavenergibyggeri i boligområder og lignende på Samsø.

Lokalplanen er en temalokalplan og har ingen særlige bestemmelser om grundstørrelser. Da området ikke har en lokalplan, som fastlægger mindstegrundstørrelser, og projektet om udstykning af to grunde ikke overholder byggeretten på min. 700 kvm., har kommunen fastlagt grundstørrelsen i den specifikke nærhed ud fra en helhedsvurdering jf. BR18 §§187-195.

Kommunen har ved en helhedsvurdering bl.a. set på, hvad der er sædvanligt for området, og hvad der tilstræbes i området. Her vurderes det at det tilstræbte i området svarer til kommuneplanens ramme, som anvendes til blandet bolig og erhverv. Forvaltningen har i den konkrete sag også set på grundstørrelsen på de eksisterende ejendomme omkring Vinkelvej 8, hvilket giver en gennemsnitlig grundstørrelse i det specifikke nærområde på 596 m². Der er 2 grunde umiddelbart øst for Vinkelvej 8, der er mindre end de ansøgte grunde.

- *Kommunen vurderer, ud fra en helhedsvurdering, at to mindre grunde på 552 og 355 m² ikke være usædvanlige i det specifikke nærområde, og at der på begge grunde vil kunne:*
 - o *Sikres friarealer til ophold mv.*
 - o *Sikres adgangsforhold via Vinkelvej langs grundenes nordside.*
 - o *Etableres parkering til 2 biler.*

Landskabelige og naturbeskyttelses hensyn

Ejendommen er omfattet af følgende udpegning i gældende kommuneplan for Samsø Kommune:

- Kystnærhedszone

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

- *Kommunen vurderer at udstykningen, på grund af sin placering og hidtidig anvendelse ikke påvirker hensyn der varetages i nærhed til kysten.*

Naturvurdering

Myndighederne må 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. 3,6 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder: Fredskov, Natura 2000, Tranebjerg.

- *På grund af afstanden og projektets karakter vurderes der ikke at have indflydelse på natura2000 områdernes udpegningsgrundlag.*

- Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) på det aktuelle grundstykke. Udstykningsarealet skønnes at være uden relevans for arter og naturtyper fra udpegningsgrundlaget, da det er et 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.*

Naboorientering

Sagen har været i naboorientering fra den 29.01.2024 til den 23.01.2024. Der er indkommet ét høringssvar med bemærkninger, som kan opdeles i følgende emner:

Plangrundlaget

Det beskrives i høringssvaret at plangrundlaget ikke er til stede for en udstykning.

- *Der er i tilladelsen redegjort for, at området ikke er omfattet af en lokalplan med bebyggelsesregulerende bestemmelser. I kommuneplanen er området udlagt til blandet bolig og erhverv, men der er ingen særlige bestemmelser om grundstørrelser. Da området ikke er lokalplanlagt, kræves der landzonetilladelse til en eventuel udstykning.*

Anvendelse og byggeret

Høringssvaret kommenterer på, at den registrerede erhvervsbygning på ejendommen er i brug som garage og opbevaring, og grundet byggetekniske emner (rumhøjde, brand, isolering), menes der ikke at bebyggelsen kan omdannes til beboelse.

- *Kommunen er opmærksom på, at det er tvivlsomt om produktionsbygningen (vurderes til udhus) på 68 m², kan ombygges til bolig, bl.a. fordi den kan ligge for tæt på naboskel. Det kræver en landinspektøraftætning og særskilt afgørelse i forbindelse med en eventuel senere byggesag på den nye grund at afgøre hvorvidt garagen kan omdannes til beboelse.*

Området og helhedsvurdering

Planmæssigt menes der i høringssvaret, at det ikke er korrekt at udstykke to mindre grunde uanset at der i området er flere grunde under 700 kvm, da husene fra starten af er opført og tilpasset mindre grunde.

- *Kommunen vurderer at bebyggelsesprocenten på 30% for området regulerer hvor meget og hvor tæt der må bygges. Bebyggelsesprocenten bevirker, at der skal arbejdes med at tilpasse nye bygninger til mindre grunde. Da området ikke har en lokalplan, som fastlægger mindstegrundstørrelser, og de evt. kommende grunde ikke overholder byggeretten på min. 700 kvm., kan forvaltningen fastlægge grundstørrelsen ud fra en helhedsvurdering jf. BR18 §§187-195.*

Vurdering og begrundelse efter planloven

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

Samsø Kommunes samlede vurdering er at der gives tilladelse til udstykning af ejendommen til to mindre grunde, hvor der er lagt vægt på:

- At ansøgning om to mindre grunde, ud fra helhedsvurderingen, ikke er usædvanlige i det specifikke nærområde.
- At der ved udstykning af to mindre grunde, fortsat kan sikres friarealer til ophold og parkering, og at der sikres adgangsforhold via Vinkelvej, langs grundenes nordside.
- At det ansøgte, ikke forringer naturkvaliteter, og at der vises hensyn til landskabsinteresser.

Kommunen har samlet vurderet, at en tilladelse til udstykning er i overensstemmelse med helhedsvurdering, og ikke i strid med planlovens landzonebestemmelse og de øvrige hensyn, som skal varetages med loven.

Offentliggørelse

Der vil ved annoncering på kommunens hjemmeside offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 18-04-2024.

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 16-05-2024.

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

Eventuelt byggeri på den nye ejendom vil kræve særskilt landzonetilladelse og byggetilladelse.

Med venlig hilsen

Pernille Sommer
Planlægger
Tlf.: 3010 5474
E-mail: aupeso@samsøe.dk

Kopi til orientering til:

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

Vedlagt bilag: Udstykningskort, Landinspektør Aakjær

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.

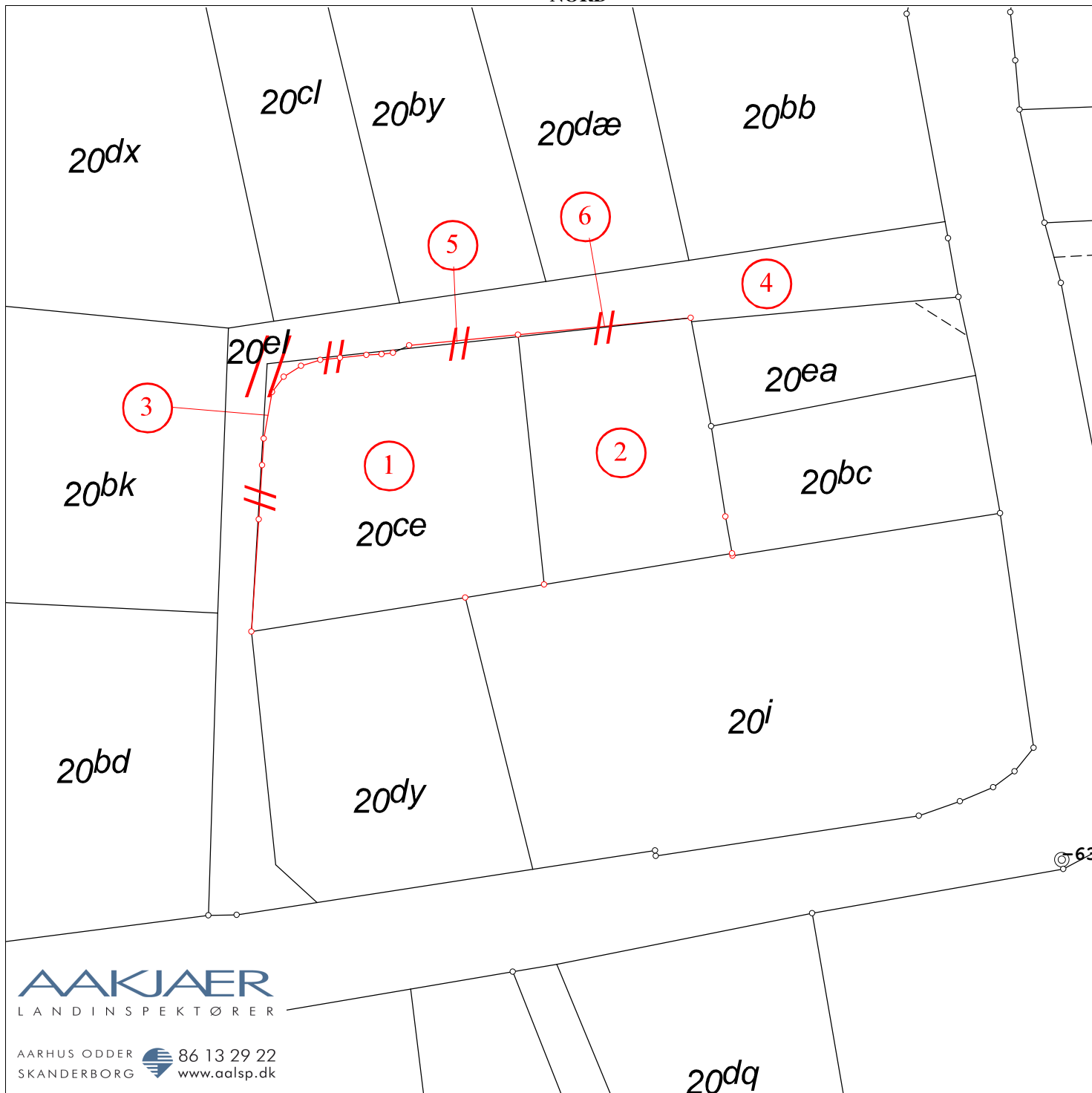
Dine rettigheder:

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.

NORD



AAKJAER
LANDINSPEKTØRER

AARHUS ODDER 86 13 29 22
SKANDERBORG  www.aalsp.dk

Kortet er ajour indtil: 25-10-2023

Signaturforklaring:

	Eksisterende skel		Nyt skel		Skel der slettes		Fikspunkt
	Ny privat fællesvej optages		Skelpunkt indmålt til fikspunkt		Vej der slettes		Fredskovlinie der følger skel
	Strandbeskyttelseslinier		Klitfredningslinier		Eksisterende privat fællesvej		
	Fredskovlinie der ikke følger skel						

Ændringskort

Matr.nr.: 20ce, 20el m fl.

Ejerlav: Brundby By, Tranebjerg

Ejerlavskode: 200552

Kommune: Samsø Kommune

Kommunekode: 741

Amt: Region Midtjylland

Målforhold: 1:500

Landinspektør j.nr.: 901532

Sagen omhandler følgende:

Ejendomsberigtigelse

Udstykning

Jens-Erik Schjødt Svensson

Landinspektør

Dato: 27. oktober 2023