

Nile James Jeremiah  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

5. november 2024

Sagsnr. S2024-98  
Dok. nr. D2024-30219  
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](mailto:kommune@samsoe.dk)  
[www.samsoe.dk](http://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](mailto:dpo@samsoe.dk) tlf.: 51 37 71 41.

**Landzonetilladelse til ombygning af værksted til bolig i 2 plan**

Samsø Kommune har behandlet din ansøgning vedr. ombygning af værksted til bolig på ejendommen Søholmvej 5A, 8305 Samsø, matr. nr. 5i, Østerby By, Besser.

**Kommunens afgørelse**

Samsø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at omdanne eksisterende værksted til en bolig i 1½ plan. Boligen er på sammenlagt 96 m<sup>2</sup> fordelt med 59,5 m<sup>2</sup> i stueplan og 36,5 m<sup>2</sup> på 1. sal.

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysninger i ansøgningen modtaget den 9. januar 2024, 19. februar 2024 samt 9. oktober 2024 samt vurdering af kortmateriale.

Tilladelsen er meddelt efter § 35, stk. 1 i planloven.

**Vilkår**

Det er en forudsætning for denne tilladelse, at

- anvendelsen sker i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet.
- projektet udføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet.

### **Ansøgningen**

Der er søgt om landzonetilladelse til at omdanne eksisterende værksted til beboelse. Den nye beboelse vil inddrage en eksisterende uudnyttet 1. sal. Boligen vil have en samlet areal på 96 m<sup>2</sup>, fordelt med 59,5 m<sup>2</sup> i stueplan og 36,5 m<sup>2</sup> på 1. sal.

### **Baggrund for afgørelsen**

Den aktuelle ejendom er beliggende i landzone, nordøst for landsbyen Østerby. Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 6.990 m<sup>2</sup> og dermed uden landbrugspligt.

På ejendommen er der i forvejen:

Bygning 1: 200 m<sup>2</sup> beboelse fordelt på 1½ plan.

Bygning 2: 170 m<sup>2</sup> fordelt på 2 plan, samt eksisterende værksted, som nu ønskes omdannet til beboelse.

Bygning 3: 42 m<sup>2</sup> udhus

Bygning 4: 12 m<sup>2</sup> udhus. Der er ansøgt om en udvidelse af dette udhus, så det samlet set bliver 40 m<sup>2</sup>.

Det pågældende område er beliggende inden for kystnærhedszonen. Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Moesgaard museum oplyser, at det er deres vurdering, at den projekterede ombygning ikke vil have væsentlig indflydelse på huset kulturhistoriske værdier, hvorved Moesgaard museum ikke har nogle indvendinger imod projektet.

Der er i denne afgørelse lagt særlig vægt på, at beboelsen bliver opført i eksisterende bygningsrammer uden væsentlig ombygning.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000 områder, idet nærmeste Natura 2000 område er beliggende i en afstand af 2,26 km. 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. Det ansøgte har dog ikke givet anledning til bemærkninger fra naboerne.

### **Samlet vurdering**

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene 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 er Samsø Kommunes vurdering, at indretning af en ekstra bolig i en eksisterende bygning på ejendommen ikke vil medvirke til spredt og uplanlagt bebyggelse. Dette vurderes ud fra, at bygningen ikke gennemgår en større udvendig ombygning og dermed ikke vil have en væsentlig ændret påvirkning af området.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen offentliggøres på Samsø Kommunes hjemmeside den 5. november 2024.

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

Sune Petersen  
Afdelingsleder

**Orientering er sendt til:**

Naboer

Ejer

Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø (mst@mst.dk)

Naturstyrelsen, Førstballevej 2, 7183 Randbøl (nst@nst.dk)

Slots- og Kulturstyrelsen, H.C. Andersens Boulevard 2, 1553 København V (post@slks.dk)

Moesgaard Museum, Moesgaard Allé 20, 8270 Højbjerg (ark@moesgaardmuseum.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø (samsoe@dn.dk)

Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV (aarhus@friluftstraadet.dk)

Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, S, 1307 København K (nbu\_jyl@botaniskforening.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V (samsoe@dof.dk)

Århus Kommune, Teknik & Miljø, Att. Lars Hoppe (lhop@aarhus.dk)

## Klagevejledning

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](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 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@samsøe.dk](mailto:kommune@samsøe.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@samsøe.dk](mailto:dpo@samsøe.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](http://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.