

## Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til henholdsvis at opføre en ny bålhytte; lovliggøre et allerede opført udhus samt til at lovliggøre ændret arealanvendelse af en mindre del af landbrugsejendommen beliggende Storkestræde 2, 8752 Østbirk (matrikelnummer 4a Vestbirk By, Østbirk) som offentligt rekreativt areal.

### Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved landzonetilladelse til at opføre den ansøgte nye bålhytte, og retlig lovliggørende landzonetilladelse til henholdsvis det allerede opført udhus og til den ændrede arealanvendelse af arealet nærmest Vestbirk Kær som offentligt rekreativt areal.

Den omhandlede del af grunden omfatter omtrent 300 m<sup>2</sup> beliggende umiddelbart syd Vestbirk Kær - se skitsen på side 3. Arealet er mod nord afgrænset af Vestbirk Kær; mod vest naboskel til Vestbirkvej 50, og mod syd og øst af eksisterende beplantning og højere beliggende landbrugsjord internt på ejendommen.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 7. august 2025, vil blive offentliggjort på Horsens Kommunes hjemmeside i medfør af planlovens § 35, stk. 8.

Landzonetilladelsen må først udnyttes, når klagefristen er udløbet i medfør af planlovens § 60 a, stk. 1. Rettidigt modtagne klager har – ifølge planlovens § 60 a, stk. 2 opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Du vil få besked om, hvorvidt afgørelsen er blevet indbragt for Planklagenævnet.

### Forudsætninger

Landzonetilladelsen er meddelt på baggrund af ansøgningsmaterialet fra byggeansøgningen modtaget den 29. oktober og 3. november 2024 samt supplerende oplysninger modtaget telefonisk den 13. juni 2025.

#### Find os

Teknik og Miljø  
Byg, Erhverv og BBR  
Chr M Østergaards Vej 4  
8700 Horsens

#### Kontakt os

Telefon: 76 29 29 29  
Hjemmeside: [horsens.dk](https://horsens.dk)

#### Følg os på

Facebook  
LinkedIn  
Instagram

## Naboorientering

Sagen har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 16. juni til den 30. juni 2025 ved ejerne og brugerne af naboejendommene beliggende henholdsvis Vestbirkvej 50, Storkestræde 4 og det adresseløse matrikelnummer 4f Vestbirk By, Østbirk. Sagen har i samme periode været udsendt i partshøring ved ejendommens ejere. Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

## Administrativt grundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor såvel opførelse af byggeri som ændret anvendelse af ubebyggede arealer forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 beliggende i et rekreativt område omfattet af [kommuneplanramme 63RE02](#).

Den omhandlede del af grunden er endvidere helt eller delvist beliggende inden for kommuneplanens udpegninger af henholdsvis et støjbelastet areal, et naturbeskyttelsesområde, et potentiel naturbeskyttelsesområde, en økologisk forbindelse og en potentiel økologisk forbindelse, et skovrejsningsområde og grønt Danmarkskort, et område med geologisk bevaringsværdi, et større sammenhængende landskab, et bevaringsværdigt landskab samt et særligt værdifuldt landbrugsområde.

## Begrundelse

Den omhandlede del af grunden omfatter omtrent 300 m<sup>2</sup> beliggende umiddelbart syd Vestbirk Kær, Arealet er mod nord afgrænset af Vestbirk Kær; mod vest naboskel til Vestbirkvej 50, og mod syd og øst af eksisterende beplantning og højere beliggende landbrugsjord internt på ejendommen. Arealet er aktuelt indrettet med et bordebenkesæt og en bålplads omkranset af en cirkel af siddesten.

Vestbirk Kær er en branddam, som i 2006 blev udvidet mod syd til sin nuværende størrelse på baggrund af Vejle Amts tilladelse af 11. juni 2004. Det fremgår blandt andet af sagsfremstillingen i denne afgørelse at "*Formålet med at grave sø som en udvidelse af branddammen er at lave et område, der kan benyttes af byens borgere til mange rekreative formål.*".

Vejle Amt meddelte derudover ved afgørelse af 17. januar 2005 dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til at anlægge en bålplads og en sti frem til det omhandlede areal, som del af et rekreativt naturprojekt. Selve bålpladsen er i amtets afgørelse placeret på et engareal ved søens vestlige bred. Bålpladsen er dog reelt blevet anlagt syd for søen ved enden af stien, på et areal der ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det fremgår af videre af afgørelsen, at det er amtets vurdering at, "*Anlæggelsen af stien*

*vil give landsbyens borgere adgang til naturområdet og mulighed for at benytte arealet til mange rekreative formål".*

Den nuværende bålplads kan ses første gang på ortofoto fra 2007. Horsens Kommune lægger som følge heraf – og sammenholdt med amtets ovennævnte afgørelser – til grund, at det omhandlede areal har været benyttet i offentligt rekreativt øjemed i mindst 18 år.



Flyfoto fra foråret 2025. Arealet der benyttes som offentligt rekreativt areal, er markeret med rødt. Placeringen af det eksisterende udhus er indikeret med blå.

Ved [vedtagelsen af tematillæg for landsbyerne nr. 12 til kommuneplanen](#) den 28. maj 2024, blev arealet også omfattet af kommuneplanramme 63RE02, der udlægger det omhandlede areal til et nærrekreativt område. Arealet er beliggende uden for landsbyafgrænsningen af Vestbirk, men er medtaget som et af byens rekreative arealer i [opslagsværket for Vestbirk](#).

Henset terrænets beskaffenhed på stedet og den omgivende bevoksning, samt den omstændighed at arealet sidenhen er blevet omfattet af en rekreativ ramme, vurderes hverken bygningerne eller arealets anvendelse at have nogen udslagsgivende negativ

indvirkning i forhold til kommunens udpegning af som del af et særligt værdifuldt landbrugsområde.

I relation til kommuneplanens støjudpegning og arealanvendelsen som offentligt rekreativt areal bemærkes det, at arealet reelt har været benyttet som offentligt rekreativt areal mindst 14 år før vedtagelsen af nugældende kommuneplan, samt at arealet i 2024 er blevet omfattet af en kommuneplanramme, der udlægger arealets anvendelse til rekreativt formål.

Horsens Kommune finder på den baggrund, at den ændrede arealanvendelse til offentligt rekreativt areal, herunder bålpladsen kan godkendes.

Udhuset benyttes som depot for opbevaring af grej, der lejlighedsvist anvendes ved ophold på pladsen. Udhuset ses ved gennemgang af ortofotos at være opført inden for perioden fra den 29. marts 2020 til 16. april 2021. Udhuset har et bruttoareal på 6 m<sup>2</sup> (2 x 3 meter), og udført med ensidig taghældning med facadehøjder på henholdsvis 2,5 og 3 meter. Bygningen er udført med facader i sortmalet træ og med tagpaptag uden lister.

Den ansøgte nye bålhytte vil få et areal på 40 m<sup>2</sup>, og udføres som en åben konstruktion med 111 centimeter høje brystningspartier af træ og et valmet sadeltag med en taghældning på 22,5°, der beklædes med tagpap.

Bygningen vil få en højde til tagryggen på 3,49 meter, og vil blive opført øst for ovenfor nævnte udhus.

Det er i kommuneplanens rekreative ramme for arealet blandt andet anført at:

*"... skal omdannelse af landsbyen ske med respekt for landsbyens oprindelige struktur og karakter, der generelt er kendetegnet ved, at bebyggelsen ligger velintegreret i landskabets terræn og bevoksning."*

Horsens Kommune finder, at både at det allerede opførte udhus og den ansøgte nye bålhyttes lever op til ovennævnte retningslinje i relation til hensyn til integration med landskabets terræn og den umiddelbart omgivende bevoksning.

Geologisk er arealet beliggende inden for det større geologiske rammeområde Søhøjlandet. Hverken arealets anvendelse, udhuset eller realisering af den ønskede nye bålhytte, skønnes at forringe landskabet eller de dertil knyttede geologiske kvaliteter.

Arealet grænser mod syd op til afgrænsningen af kommuneplanens udpegninger af henholdsvis et bevaringsværdigt landskab og et større sammenhængende landskab. Beplantningen ved skråningen syd for bygningerne medvirker til at sløre indkikket til

bygningerne og søen set fra syd, og fremstår omvendt som baggrund set fra nordlige retninger. De to bygninger skønnes ikke at svække oplevelsesværdien af landskabet.

De to bygninger er lokaliseret i udkanten af et udpeget skovrejsningsområde. Horsens Kommune lægger i den sammenhæng vægt på, at arealet i 2024 er blevet omfattet af en kommuneplanramme, der udlægger arealets anvendelse til rekreative formål, og at rammen ikke er til hindre for opførelse af mindre bygninger til områdets rekreative brug.

De to bygninger er lokaliseret på den del af grunden, der i kommuneplanen er udpeget som henholdsvis et potentielt naturbeskyttelsesområde og en potentiel økologisk forbindelse. Projektet vurderes ikke af være i strid med formålet med kommuneplanens retningslinjer for hverken potentielt naturbeskyttelsesområde, potentiel økologisk forbindelse eller grønt Danmarkskort.

## Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen<sup>1</sup>, skal der forud for meddelelse af landzonetilladelse foretages en vurdering af, om aktiviteten kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for strengt beskyttede arter (bilag IV-arter).

Der kan kun meddeles tilladelse, hvis det vurderes, at projektet ikke medfører:

- Skade af arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.
- Indskrænkelse eller forringelse af egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

## Natura 2000

Projektområdet ligger cirka 5,7 kilometer fra nærmeste Natura 2000 område: nr. 52 (Habitatområde H48, Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen og fuglebeskyttelsesområde F33, Salten Langsø og F35, Mossø) Der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Natura 2000-planens målsætning er bindende for myndigheden og skal anvendes ved konsekvens vurdering ved myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

## Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes inden for eller uden for beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har ikke kendskab til, at der findes dyrearter eller plantearter, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV, i projektområdet. Det vil sige, at der er ikke gjort fund af bilag IV-arter ved kommunens besigtigelser, eller fundet registreringer på arter.dk eller naturbasen.dk.

I lokalområdet er der kendskab til forekomst af følgende bilag IV-arter:

- *Flagermus* har potentielle yngle- og rasteområder i ældre træer med hulheder, spættehuller eller sprækker samt i ejendomme med utætte tagkonstruktioner eller andre hulheder. Der fældes ikke potentielle flagermustræer eller nedrives ejendomme, der egner sig som yngle- eller rasteområder for flagermus, i forbindelse med det ansøgte.
- *Odder* har potentielle yngle- og rasteområder langs uforstyrrede vandløb, søer, moser og fjordområder. Der sker ingen påvirkning af sådanne uforstyrrede områder i forbindelse med det ansøgte.
- *Stor vandsalamander* har potentielle yngle- og rasteområder i vandhuller og søer. Arten overvintrer på land, som regel i skove eller haver. Der sker ingen påvirkninger af vandhuller eller søer i forbindelse med det ansøgte.
- *Grøn mosaikguldsmed* yngler primært i vandhuller og søer med krebseklo, som er værtsplante for æggene af grøn mosaikguldsmed. Der sker ingen påvirkning af vandhuller med krebseklo i forbindelse med det ansøgte.
- *Spidssnudet frø* har potentielle yngle- og rasteområder i vandhuller og søer der ligger i tilknytning til fugtige områder f.eks. i et sammenhængende naturområde med eng eller mose, hvor frøerne kan finde føde i nærheden af ynglevandhullerne. I Horsens Kommune er arten kun registreret vest for E45 og ved Hovedgård og Hatting. Der sker ingen påvirkninger af vandhuller eller søer

der ligger i tilknytning til større, fugtige områder i forbindelse med det ansøgte.

- *Markfirben* har potentielle yngle- og rasteområder i lysåbne områder med spredt vegetation, der indeholder sydvendte skråninger med bar jord, sand eller solbeskinnede stendiger. I Horsens Kommune er arten kun registreret nord for Østbirk og Brædstrup. Der sker ingen påvirkninger af områder med disse kvaliteter i forbindelse med det ansøgte.

Det er Horsens Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for de ovenfor nævnte arter, da det ansøgte etableres på tidligere landbrugsjord i omdrift.

## **Samlet vurdering vedrørende udpegningsgrundlag og bilag IV-arter**

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet ikke medfører:

- Skade af arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.
- Beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter – eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

## **Bemærk**

Nærværende landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden fem år i henhold til planlovens § 56, stk. 2.

Tilladelsen fritager ikke for at indhente fornødne tilladelser efter anden lovgivning, herunder byggetilladelse efter byggeloven til henholdsvis bålhytten og udhuset.

Bemærk at søen Vestbirk Kær er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Projektets aktiviteter må ikke medføre, at der sker en tilstandsændring i det beskyttede areal.

Vær opmærksom på, at området kan være drænet, og at eventuelle dræn i forbindelse med byggemodningen skal håndteres, således at drænene stadig er i funktion, medmindre det kan fastslås, at drænene ikke afvander arealer uden for byggemodningsområdet. Bemærk desuden, at afstrømning af overfladevand til nedstrøms liggende grunde ikke må ændres foruden tilladelse efter vandløbslovens § 6.

## Kontakt

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på nedenstående e-mail eller telefon i tidsrummet mandag, tirsdag og onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17 og fredag kl. 9-13. Der er lukket alle dage kl. 12.00-12.30 samt torsdag kl. 14.30-15.00.

Ønsker du et møde, skal du kontakte mig, så vi kan aftale et tidspunkt.

Med venlig hilsen

## Anders Tjørnelunde Pedersen

Byggesagsbehandler

Telefon direkte: 76 29 25 78

Mail: atjp@horsens.dk

Husk, at du ikke bør sende følsomme eller fortrolige oplysninger til os på e-mail. Det gælder f.eks. CPR-nummer, helbredsmæssige eller økonomiske oplysninger.

[Læs, hvad du i stedet kan gøre på \[www.horsens.dk/sikkermail\]\(http://www.horsens.dk/sikkermail\)](http://www.horsens.dk/sikkermail)

## Bilag

Situationsplan, isometri, plantegning og længdesnitsnit af bålhytten samt to fotos af udhuset

## Kopi af afgørelsen inklusive bilag er sendt til

dnhorsens-sager@dn.dk; horsens@dof.dk; natur@dof.dk; naturhorsens@dof-sydostjylland.dk; miljoudvalg@kano-kajak.dk samt til ejendommens ejer



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indgivet senest fire uger efter dateringen på den afgørelse, du klager over.

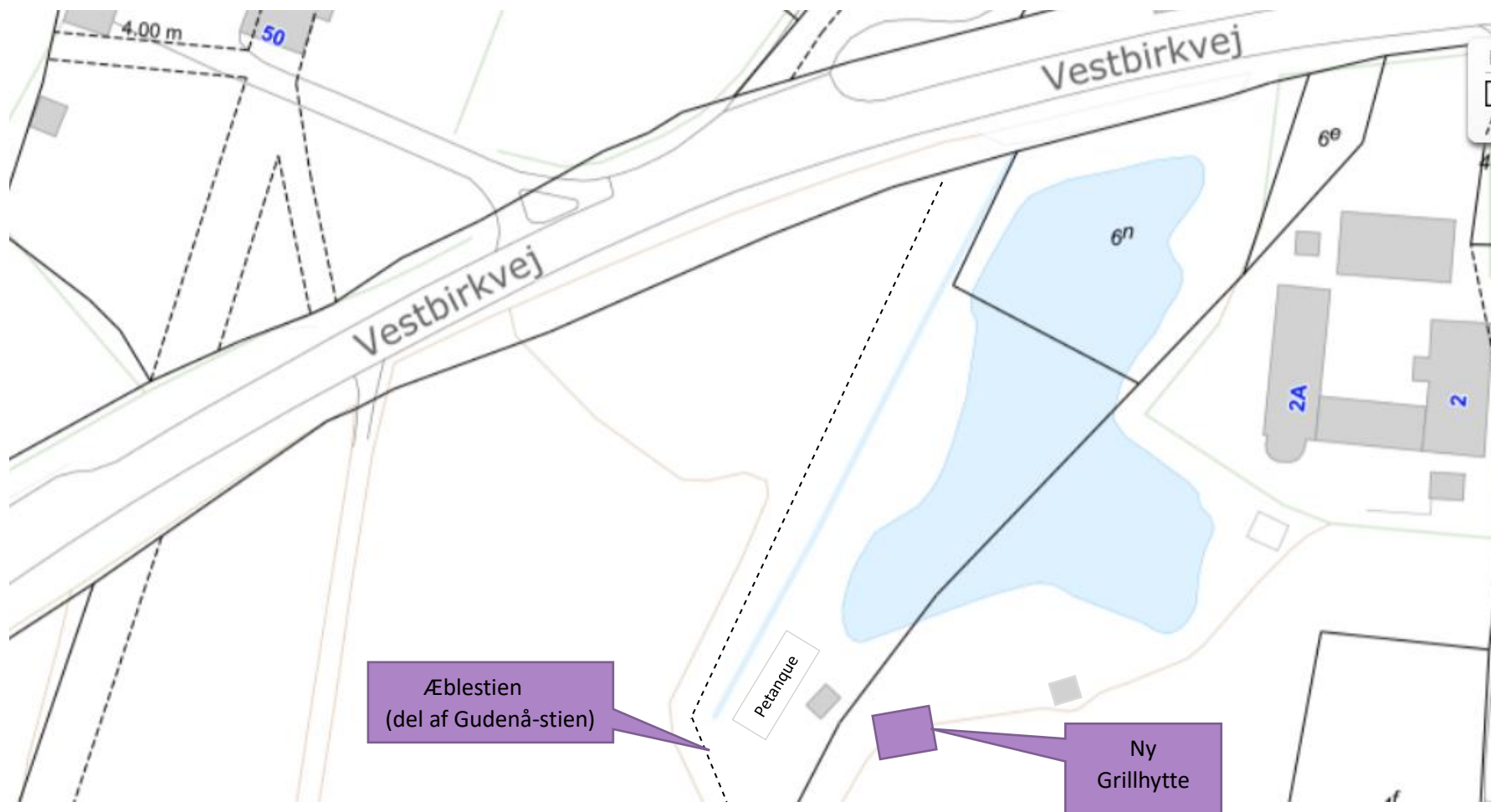
Du klager via Klageportalen, som du finder via [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder er gebyret på 1.800,- kr.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Horsens Kommune. Hvis Horsens Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du vil få besked om dette.

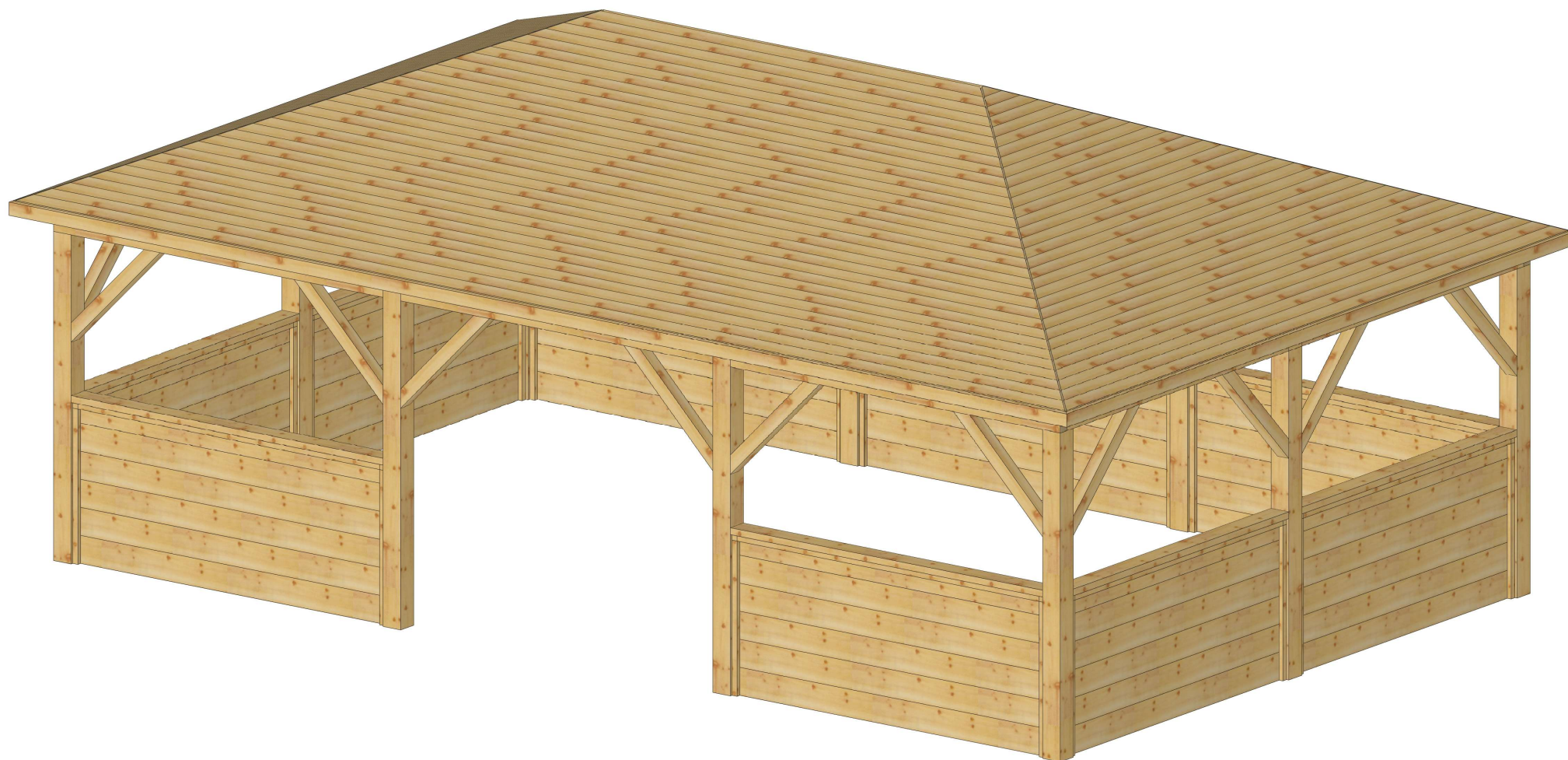
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Hvis kommunens afgørelse ønskes prøvet ved en domstol, skal sagen være anlagt inden seks måneder efter afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62, stk. 1.

Du kan læse mere om klageprocessen på [Planklagenævnets hjemmeside](#).



**259-GABY**



Notice: view of doors, windows and other details could be different in reality instead of view on this brochure

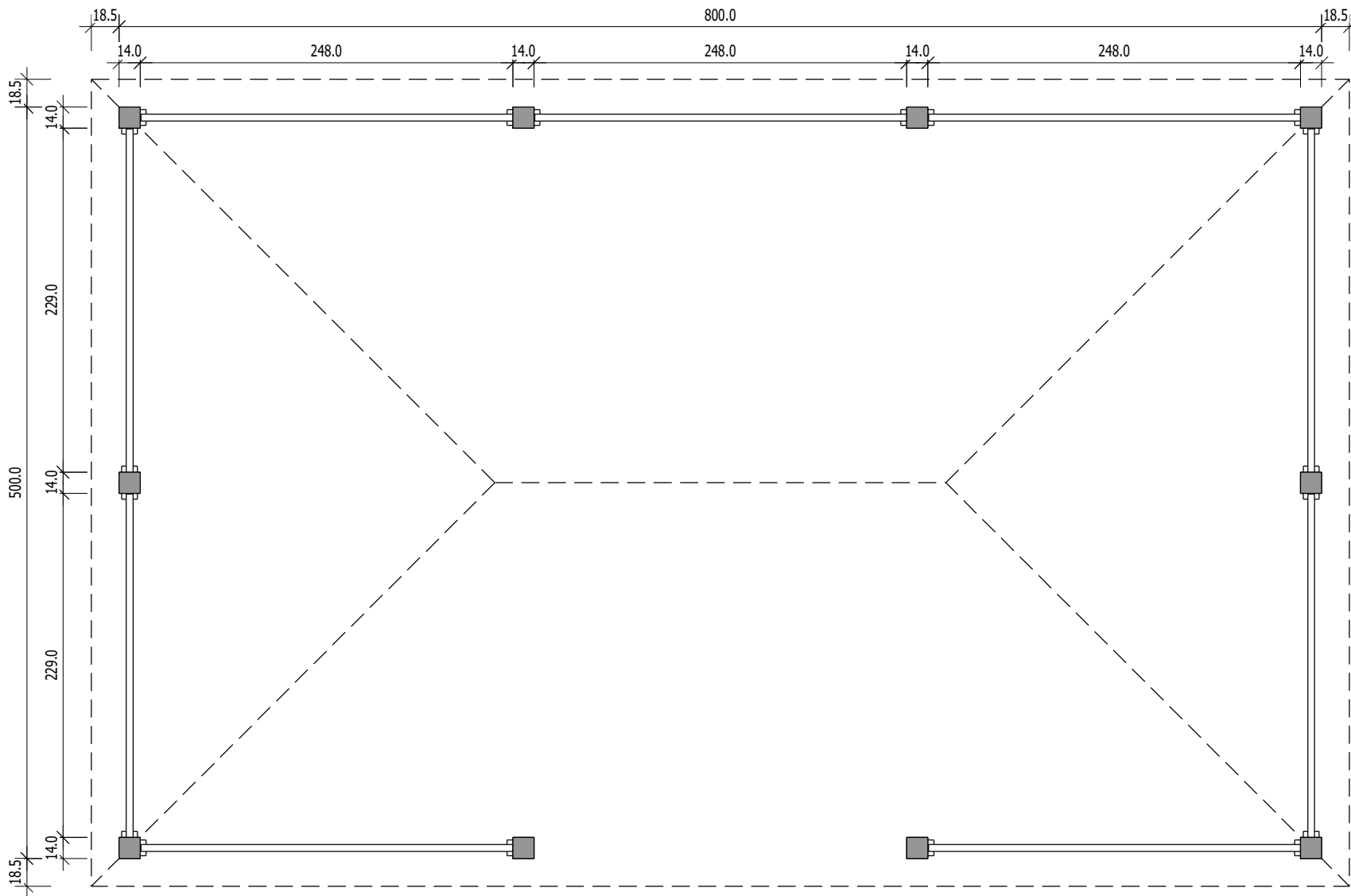


**259-GABY**



Planas  
Plan

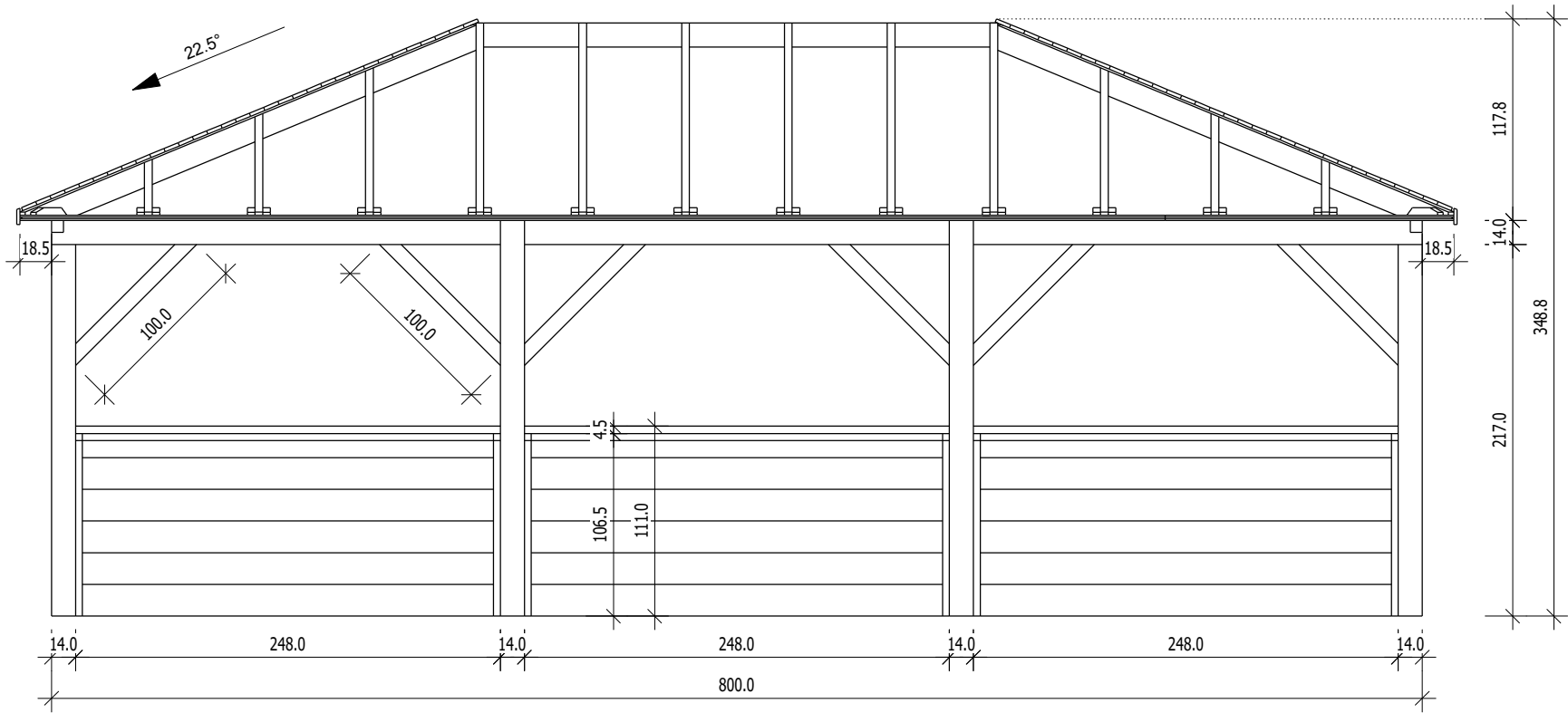
259-GABY



|            |
|------------|
| Data       |
| Projektavo |

Pjuvis  
Section

259-GABY



|            |
|------------|
| Data       |
| Projektavo |







