

Dato: 02. marts 2026

LUNDHILD ApS  
Vitus Berings Plads 1, 1th  
8700 Horsens

## Landzonetilladelse

Vi har den 16-12-2025 modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre enfamiliehus på ejendommen matr.nr. 2A, Elbæk By, Gangsted, beliggende Elbækvej 43, 8700 Horsens.

Byggeriet ligger i landzone og kræver derfor landzonetilladelse.

### Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1 meddeles herved landzonetilladelse til opførelsen af det ansøgte enfamiliehus.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 24. marts 2026, 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 modtaget den 11. februar 2026.

Eksisterende bolig (Bygning 1 jf. BBR) fjernes efter realisering af projektet om nyopførelse af boligen.

### Naboorientering

Horsens Kommune har gennemført 14 dages naboorientering ved henholdsvis ejerne og brugerne af naboejendomme beliggende Elbækvej 31, 33, 35, 37, 41, 43, 47, og matriklen nr. 2I, Elbæk By, Gangsted- alle 8700 Horsens. Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen i den forbindelse.

### Administrativt grundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor opførelse af byggeri forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

### Begrundelse

Horsens Kommune vurderer, at det ansøgte enfamiliehus kan opføres på den ansøgte placering, da projektet understøtter ejendommens historiske gårdstruktur. Den nye bolig placeres på det sted, hvor en tidligere staldbygning har stået, og ny bebyggelse vil dermed genetablere den traditionelle trelængede gårdform, som er karakteristisk for ejendommen placeret i landzone.

Det indgår positivt i vurderingen, at byggeriet tilpasses de eksisterende bygninger både i materialevalg og arkitektonisk udtryk med taghældning, der matcher eksisterende bygninger. Boligen opføres i træbeklædning med kampestenshjørner, hvor kampestenene genbruges fra den tidligere staldbygning. Dette giver en sammenhæng mellem bygningerne og styrker helhedsindtrykket af gårdmiljøet.

Projektet vurderes derfor at tilpasse sig landskabet og den eksisterende bebyggelsesstruktur uden at forringe områdets kulturhistoriske eller landskabelige værdier.

## **Habitatvurdering**

### Landzonetilladelser (PL §35)

Jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Planhabitatbekendtgørelsen\*), 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).

\*Planhabitatbekendtgørelsen (beskyttelse af yngle- og rasteområder) Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016

### Byggetilladelser (Bygningsreglement BR18, § 38)

Idet der ikke tidligere er foretaget en habitatvurdering i anden forbindelse, skal der, forud for meddelelse af byggetilladelse jf. bygningsreglementet\*, foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

#### **\*Bygningsreglement**

Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018 (BR18) Der kan kun meddeles tilladelse, hvis det vurderes, at projektet ikke medfører:

- Skade på arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter.
- Beskadigelse eller forringelse af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

### Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000 område: nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

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 Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's hjemmeside [hér](#).

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 eller uden for beskyttede naturområder.

Ud over levestedsbeskyttelsen for bilag IV-arter (jfr. planhabitatbekendtgørelsen\*§7), er der en umiddelbar individbeskyttelse (jf. artsfredningsbekendtgørelsen\*§ 10), som Side 3 forbyder forsætlig drab og indfangning af bilag IV-arter. Beskyttelsen er bindende for lodsejer.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) skal påse overholdelse af denne bestemmelse.

\*Artsfredningsbekendtgørelsen (individbeskyttelse) Bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021 om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt

Horsens Kommune har ikke kendskab til, at der findes dyrearter eller plantearter, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV, indenfor selve projektområdet. Dvs. der er ikke gjort fund af bilag IV-arter ved kommunens besigtigelser, eller fundet registreringer på Arter.dk eller Naturbasen.dk.

I det omkringliggende lokalområde udenfor projektområdet (Østjylland) er der kendskab til forekomst af følgende bilag IV arter:

Flagermus foretrækker at yngle og raste i bygninger og/eller i træer, hvor der er egnede hulheder og sprækker. Syv af de 17 danske arter af flagermus foretrækker desuden at overvinde under jorden i kældre, kalkgruber, bunkere m.v. Yngleperioden for flagermus er fra juni til august og vinterdvaleperioden fra oktober til april, afhængig af arten og vejret.

Nødvendige indgreb i form af fældning af træer eller nedrivning af bygninger bør derfor ske på tidspunkter, hvor flagermus ikke bruger opholdsstedet som ynglested eller vinterrast, dvs. fra sidst i august til midten af oktober eller fra slutningen af april til begyndelsen af juni.

Der fældes ikke potentielle flagermustræer, der egner sig som yngle- eller rasteområder for flagermus, i forbindelse med det ansøgte.

Jfr. ansøgningen vil to bygninger blive revet ned, og en bygning vil blive bygget om.

Ejer informeres i forbindelse med kommunens behandling af nedrivningstilladelsen om, at der er forbud mod forsætligt drab af flagermus, og at det altid er ejers ansvar at sørge for kontakt til en vildtkonsulent, hvis ejer har mistanke om eller kendskab til tilstedeværelse af flagermus i en bygning, før den nedrives, eller hvor en tagkonstruktion ændres. Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke er flagermus i bygninger, når de nedrives. Ved tvivlstilfælde vil en vildtkonsulent kunne vejlede. Læs mere hér: [Flagermus i huset - Naturstyrelsen](#).

Det vurderes, at områdets karakter med bevoksninger og spredt bebyggelse i åbent land giver grundlag for, at flagermusarter findes i området. Det kan således som udgangspunkt ikke udelukkes, at det ansøgte, ikke vil kunne medføre en forringelse af et yngle- eller rasteområde for én eller flere flagermusarter.

Landzonetilladelsen er derfor under forudsætning af, at arbejdet med tagkonstruktion og nedrivning kun påbegyndes og færdiggøres indenfor følgende to perioder: fra slutningen af april til begyndelsen af juni eller fra sidst i august til midten af oktober, så arbejdet sker udenfor vinterdvale- og yngleperioden, hvor flagermus og deres unger er mest sårbare.

For at sikre mod individdrab, bør arbejdet gennemføres gradvist for at sikre, at eventuelle flagermus har mulighed for at flytte sig. Skulle man støde på en flagermus f.eks. under en tagplade, sættes pladen forsigtigt tilbage, og arbejdet må derefter fortsætte på en anden del af bygningen. Den enkelte flagermus vil forventeligt være fløjet væk den efterfølgende dag på grund af forstyrrelsen.

Det vurderes, at selve levestedsbeskyttelsen hermed kan opretholdes, idet der, pga. de omkringliggende arealers karakter, findes andre brugbare levesteder.

Samtidig er der andre bygninger i nærområdet, der kan sikre yngle- og rastesteder for arter af flagermus og dermed bevare den økologiske funktionalitet for eventuelle bestande af flagermus i området.

Hvis nedrivning/ ændring af tagkonstruktion ikke kan ske indenfor de ovennævnte perioder, skal bygninger, forud for arbejdets påbegyndelse, undersøges for tilstedeværelse af flagermus for at sikre, at der ikke sker individdrab.

Odder lever i uforstyrrede, større sammenhængende naturområder med vandløb eller større søer, hvor der er tilgængelig føde, lav forstyrrelsesgrad og gode muligheder for skjul. Den er primært nataktivt og lever af fisk, men kan supplere føden med krabber, padder, fugle og pattedyr. Størrelsen af territoriet afhænger af fødetilgængeligheden. Hvor der er gode fødekilder, vil en hunodders territorie typisk være ca. 5 km langs en søbred eller en vandløbsstrækning, og en hanodders dobbelt så stort, dvs. 10 km. Ungerne fødes primært i sommersæsonen, i rede huler, hvor de lever et par måneder. Når ungerne forlader hulen, lever de med moren frem til etårsalderen. I denne periode følges de rundt i hele hunodderens territorie, hvor de raster i huler, under trærodder og i områder med tæt vegetation. Der sker ingen påvirkning af sådanne uforstyrrede områder i forbindelse med det ansøgte.

Stor vandsalamander yngler i rene, solbeskinnede vandhuller uden fisk men kan også yngle hvor der er fisk, hvis der er lavvandede vegetationsrige brinkzoner, hvor den kan finde skjul. Den yngler fra april til juni og larverne opholder sig i vandhullerne til september. På land opholder den sig typisk inden for få hundrede fra ynglevandhullerne, og gerne i skovområder, hvor der er gode skjulesteder under stammer, større grene, blade, musehuller og sten. Den kan i sjældne tilfælde bevæge sig op til 1 km væk fra ynglevandhullet. Overvintring sker under frostfrie forhold, normalt i og omkring de rastesteder, som dyrene opsøger på land uden for yngletiden, men store larver og ny forvandlede voksne individer kan overvintring i vandhullerne. Der sker ingen påvirkninger af vandhuller eller søer i forbindelse med det ansøgte.

Det er Kommunens vurdering, at projektet under forudsætning af ovenstående ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for de ovenfor nævnte arter.

#### Samlet vurdering vedr. 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.
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter – eller ødelæggelse af de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

#### Naturbeskyttelsesloven\* – beskyttet natur

Der gøres opmærksom på, at der i en afstand af 48 meter ligger en sø beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Projektets aktiviteter må ikke medføre, at der sker en tilstandsændring i det beskyttede areal.

\*Naturbeskyttelsesloven

Bekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse

#### **Lovgrundlag**

Tilladelsen meddeles på baggrund af planlovens § 35 stk. 1.

Planloven: Bekendtgørelse af lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 (Oprindeligt lov nr. 388 af 6. juni 1991).

#### **Bemærk**

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år.

Tilladelsen fritager ikke for at indhente tilladelser efter anden lovgivning.

#### **Kontakt**

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på nedenstående 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.

### **Kopi af afgørelsen er sendt til**

natur@dof.dk; dnhorsens-sager@dn.dk; miljoudvalg@kano-kajak.dk; horsens@dof.dk;  
[naturhorsens@dof-sydostjylland.dk](mailto:naturhorsens@dof-sydostjylland.dk).

Med venlig hilsen

### **Lidija Culjak**

Arkitekt

Telefon direkte: 76 29 26 42

Mail: limi@horsens.dk

Husk, at du ikke bør sende følsomme eller fortrolige oplysninger til os på 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)

### **Klagevejledning, planloven**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indgivet senest 4 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](#).

