

Martin Uhrenholt Sørensen
Savskovhusvej 2
8752 Østbirk

Landzonetilladelse

Vi har den 23-09-2025 modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt stuehus på ejendommen matr.nr. 5A, Torp By, Underup, beliggende Savskovhusvej 2, 8752 Østbirk.

Byggeriet ligger i landzone og kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Der meddeles tilladelse til det ansøgte.
Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 9. december 2025, vil blive offentliggjort på Horsens Kommunes hjemmeside.

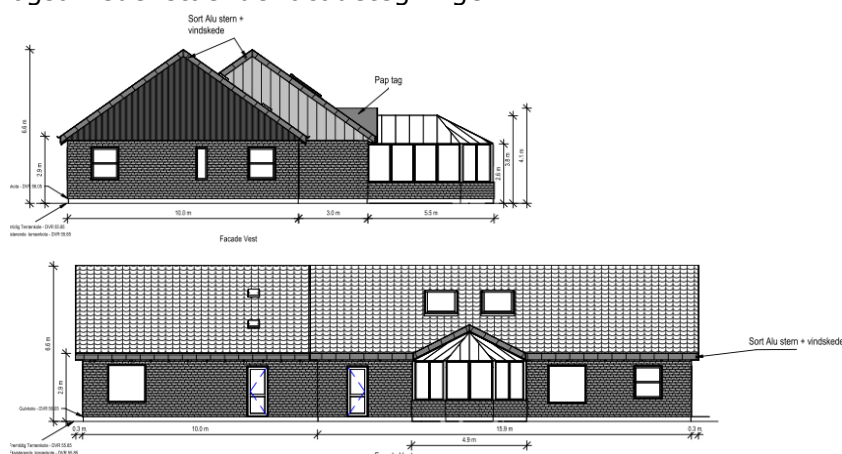
Begrundelse

Ejer ønsker at opføre et nyt stuehus som erstatning for eksisterende stuehus, som er i ringe forfatning, hvortil der er meddelt nedrivningstilladelse. Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom på godt 18 ha.

Eksisterende stuehus er på 240 m² og nyt stuehus er på 285 m².

Den placeres som vist på nedenstående situationsplan – væk fra eksisterende gårdsplads, men stadigvæk indenfor eksisterende bygningsmasse.

Stuehuset opføres i et plan, med rød/ brunlig mursten og med sort betontagsten – se også nedenstående facadetegninger.



Find os

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

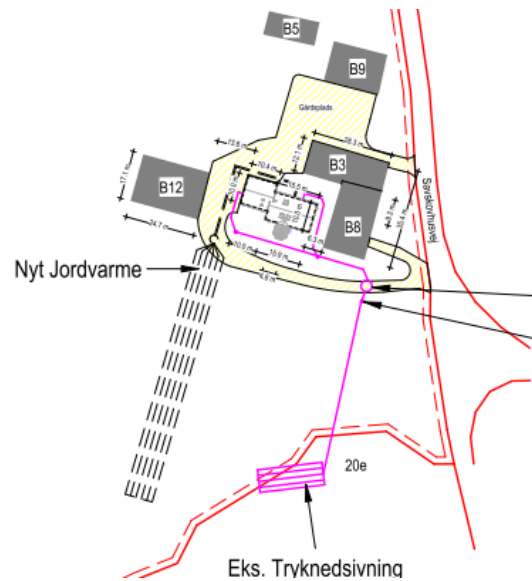
Kontakt os

Telefon: 76 29 29 29
Hjemmeside: horsens.dk

Følg os på

Facebook
LinkedIn
Instagram

Horsens Kommune



Horsens Kommune har vurderet, at det ansøgte kan godkendes, da flytningen af stuehuset på ejendommen, ikke vil virke skæmmende for området som helhed, hvorved der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

HABITAT- OG NATURVURDERING

Landzonetilladelser (PL §35)

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

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 afgørelse, 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 ca. 7,6 km fra nærmeste Natura 2000 område: nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Natura 2000-planens målsætning er bindende for myndigheden og skal anvendes ved konsekvens vurdering ved

Horsens Kommune

myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside.

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. Dvs. 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:

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.

Flagermus har potentielle yngle- og rasteområder i ældre løvtræer med hulheder, spættehuller eller sprækker, samt i ejendomme med utætte tagkonstruktioner eller andre hulheder.

Det er ikke tilladt at ødelægge egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter (jf. Habitatbekendtgørelsens § 10). Det er heller ikke tilladt at dræbe eller indfange flagermus (jf. Artsfredningsbekendtgørelsens § 10).

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

Det ansøgte opføres på et areal, hvor der jfr. luftfoto forår 2025 ligger en ældre landbrugsbygning. Ejer er i forbindelse med kommunens behandling af nedrivningstilladelsen blevet informeret om, at det altid er ejers ansvar at sørge for kontakt til en vildtkonsulent, såfremt lodsejer har mistanke om eller kendskab til tilstedeværelse af flagermus i en bygning, før den nedrives. Ved tvivlstilfælde vil en vildtkonsulent bl.a. kunne vejlede. Læs mere [hér](#). Alternativt skal ansøger - forud for nedrivningen - sørge for undersøgelse for tilstedeværelse af flagermus.

Det vurderes, at områdets karakter med skove og spredt bebyggelse i åbent land giver grundlag for, at arter af flagermus findes i området. Det kan således som udgangspunkt

Horsens Kommune

ikke udelukkes, at nedrivning af tidligere bygning, forud for det ansøgte vil kunne medføre en forringelse af et yngle-rasteområde for én eller flere flagermusarter.

Landzonetilladelsen er derfor under forudsætning af, at nedrivningen kun påbegyndes indenfor følgende to perioder: fra slutningen af april til slutningen af maj eller sidst i august til midten af oktober. Derved sikres det, at arbejdet sker udenfor dvale- og yngleperioden, hvor flagermus er mest sårbare, da de enten er i vinterdvale eller kan have unger på rede, som ikke kan flyve væk.

Arbejdet bør gennemføres gradvist for at sikre, at eventuelle flagermus har mulighed for at flytte sig. Skulle man støde på en flagermus under en tagplade, sættes pladen forsigtigt tilbage, og arbejdet kan derefter fortsætte på en anden del af tagkonstruktionen. Den enkelte flagermus vil forventeligt være forsvundet den efterfølgende dag grundet det skifte i mikroklimaet, som fjernelsen af tagpladerne medfører.

Det vurderes, at selve levestedsbeskyttelsen kan opretholdes, idet der grundet de omkringliggende arealers karakter findes andre brugbare levesteder, der sikrer yngle- og rastesteder for arter af flagermus og dermed bevare den økologiske funktionalitet for eventuelle bestande af flagermus i området.

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.
- Beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter – eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Øvrige forhold vedrørende naturtemaer

Naturbeskyttelsesloven – beskyttet natur

Der gøres opmærksom på, at der i en afstand af 115 meter ligger et vandløb beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Projektets aktiviteter må ikke medføre, at der sker en tilstandsændring i det beskyttede areal.

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.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før der er givet Byggetilladelse.

Tilladelsen skal offentliggøres, inden der kan tages stilling til, om der kan meddeles byggetilladelse.

Kontakt

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på nedenstående mail eller telefon i tidsrummet mandag til torsdag kl. 9-13. Der er lukket alle dage kl. 12.00-12.30.

Horsens Kommune

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

Med venlig hilsen

Lene Wielandt Egemose

Bygningskonstruktør

Hovednummer: 76 29 25 80

Telefon direkte: 76 29 25 77

Mail: lee@horsens.dk

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

Det gælder f.eks. cpr-nummer, helbreds-mæssige 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)

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. 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](#).