

Per Glerup
Thrigesvej 18
8600 Silkeborg

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et anneks med integreret garage med et etageareal på i alt 222 m² på ejendommen beliggende Potmosevej 18, 8752 Østbirk (matrikelnummer 8g Såby By, Yding).

Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved betinget landzonetilladelse til opførelse af den ansøgte bygning. Landzonetilladelsen gøres betinget af, at der ikke må installeres køkken i bygningen.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 1. august 2024, 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 henholdsvis den 1. maj og den 1. juli 2024.

Naboorientering

Horsens Kommune har ikke gennemført naboorientering i forbindelse med behandlingen af nærværende landzonesag i medfør af planlovens § 35, stk. 5. Horsens Kommune lægger heri særligt vægt på, at der er tale om en bygning, som i form, skala og placering afspejler de bygninger, som den ansøgte bygning erstatter. Horsens Kommune vurderer, at udvidelsen af bygningens etageareal og delvis ændrede anvendelse er af underordnet betydning om alle de matrikulære naboer. Det bemærkes i den forbindelse, at den nærmeste nabogrund (matrikelnummer 8a Såby By, Yding) mod syd og sydvest udgøres af agerjord tilhørende landbrugsejendommen Potmosevej 28A, hvis stuehus er beliggende i Såby omtrent 430 meter nordøst for den ansøgte nye bygning.

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://www.horsens.dk)

Følg os på

Facebook
LinkedIn
Instagram

Nabogrunden mod øst (matrikelnummer 10e Såby By, Yding) udgøres ligeledes af agerjord tilhørende landbrugsejendommen Potmosevej 19, hvis stuehus er lokaliseret på et andet matrikelnummer omtrent 925 meter sydvest for den ansøgte nye bygning. Den nærmeste bolig på en naboejendom er lokaliseret cirka 100 meter nordøst og den ansøgte nye bygning på Potmosevej 20. Den nye bygning vurderes ikke at blive synlig fra hverken enfamiliehuset eller de dertilhørende udendørs opholdsarealer på Potmosevej 20. Bygningen skønnes kun i ganske begrænset omfang at kunne ses over længere afstande fra dele af de øvrige ubebyggede arealer på Potmosevej 20. Mod nordvest grænser ejendommen op til den offentlige vej Pitmosevej, som er selvstændigt udmatrikuleret.

Administrativt grundlag for afgørelsen

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

Den del af grunden hvor bygningen ønskes opført, er i [Horsens Kommuneplan 2021-2033](#) beliggende inden for udpegninger af henholdsvis et særligt værdifuldt landbrugsområde, et bevaringsværdigt landskab og et større sammenhængende landskab.

Begrundelse

Bygning ønskes opført i to etager i form af én etage med delvist udnyttet tagetage. Stueetagen vil få et bruttoareal på 130 m², mens tagetagen vil få et samlet areal på 92 m², hvoraf 55 m² er udnyttet. Anvendelsesmæssig omfatter anneksdelen 122 m², mens den integrerede garage (inklusive et teknikrum) vil få et areal på 62 m².

Bygningen skal erstatte to nuværende sammenbyggede bygninger¹ (en garage og en landbrugsbygning) med et samlet på 136 m² på samme placering på grunden. De to bygninger der skal nedrives for at muliggøre projektet, er begge udført i én etage med saddeltag med høj rejsning og med forskellige facade- og kiphøjder.

Den nye bygning har trods det større bruttoareal omtrentlig samme bebyggede areal og placering samt nogenlunde samme udformning som de nuværende bygninger på stedet. De betydeligste visuelle ændringer – i forhold til de nuværende bygninger der nedrives – kommer til udtryk i, at den nye bygning udføres uden henholdsvis skorsten og kvist på gårdsiden og med samme facadehøjde og tagryg på begge fløje; den nuværende valmede vestgavl erstattes af en gavltrekan med vindue. Der tilføjes derudover en bred fladtagskvist på den sydsydøst vendte tagflade, ligesom der tilføjes et vindue i den østvendte gavltrekan.

¹ Bygning nummer 3 (en garage på 57 m²) og nummer 4 (en landbrugsbygning på 83 m²) jævnfør Bygnings- og Boligregisteret.

I stedet for staldvinduer, vil den nye bygning blive udført med sprossede vinduer, der modsvarer vinduerne i det nærliggende stuehus.

Taget bliver sort, og bygningens facader vil som helhed fremstå pudset i en hvid nuance.

Horsens Kommune finder det i forhold til bygningens betydeligt forøgede kvadratmeterantal udslagsgivende, at den nye bygning erstatter nuværende bygninger med omtrentligt samme placering, form og skala, som de nuværende bygninger der nedrives. Den nye bygning skønnes derved visuelt ikke at opleves som værende betydeligt større end de nuværende bygninger. Ejendommens aktuelle struktur og gårdrum bliver derudover genskabt, hvilket Horsens Kommune finder tilfredsstillende.

Bygningens form og farvevalg er endvidere tilfredsstillende tilpasset den stedlige byggeskik i Såby og umiddelbare omegn, hvor bygningerne hovedsageligt fremstår enten med hvide facader eller i røde mursten og med symmetrisk, sort eller gråt saddeltag.

Endelig finder Horsens Kommune det væsentligt i relation til den fremadrettede delvist ændrede anvendelse med beboelsesrum i den nye bygning, at byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig. Med henblik på at sikre dette, gøres landzonetilladelsen derfor betinget af, at der ikke må installeres køkken i bygningen. Bryggerset må dog gerne forsynes med en bryggersvask.

Landskabet i området er meget bakket. Landskabet er især kendetegnet ved dyrkede marker – med langstrakte udsigter – der delvist afgrænses af spredt bevoksede diger, små bevoksninger samt græsningsprægede områder i det mest kuperede eller lavbundsprægede terræn mod nord og nordøst.

Ejendommen fremstår, og vil fortsat fremstå, med en samlet bygningsmasse beliggende i et haveanlæg, der tydelig er afgrænset mod det omgivende landbrugslandskab og den offentlige vej.

Realisering af projektet skønnes hverken at være til hinder for eller få nogen negativ indvirkning i forhold til kommuneplanens ovenfor nævnte udpegninger.

Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen² skal der forud for meddelelse af en 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).

² Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016: Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse 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 1,8 kilometer fra nærmeste Natura 2000-område: nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejer Skov).

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](#).

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.

Det ansøgte opføres på et område, hvor der i dag ligger en landbrugsbygning og en garage. Ejer er i forbindelse med kommunens behandling af den særskilte nedrivningsansøgning blevet informeret om, at det altid er ejers ansvar at sørge for kontakt til Miljøstyrelsen, såfremt ejer har mistanke om eller kendskab til tilstedeværelse af flagermus i en bygning, før den nedrives.

Bygherre skal gøres opmærksom på at loftsrum, tagkonstruktioner og lignende kan være yngle- eller rasteområde for flagermus. 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).

Det er altid bygherrers ansvar at kontakte Miljøstyrelsen, såfremt der er kendskab til eller mistanke om, at der er flagermus i bygninger, som skal rives ned eller bygges om.

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.

Spidsnudet 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 kommunens vurdering, at projektet ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for de ovenfor nævnte arter, da det ansøgte etableres på en byggemodnet grund.

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

Landzonetilladelsen 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.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før der også er meddelt byggetilladelse.

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.

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, plan-, snit- og facadetegninger

Kopi af afgørelsen inklusive bilag er sendt til

dnhorsens-sager@dn.dk; natur@dof.dk; horsens@dof.dk; naturhorsens@dof-syddstjylland.dk; miljoudvalg@kano-kajak.dk

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.

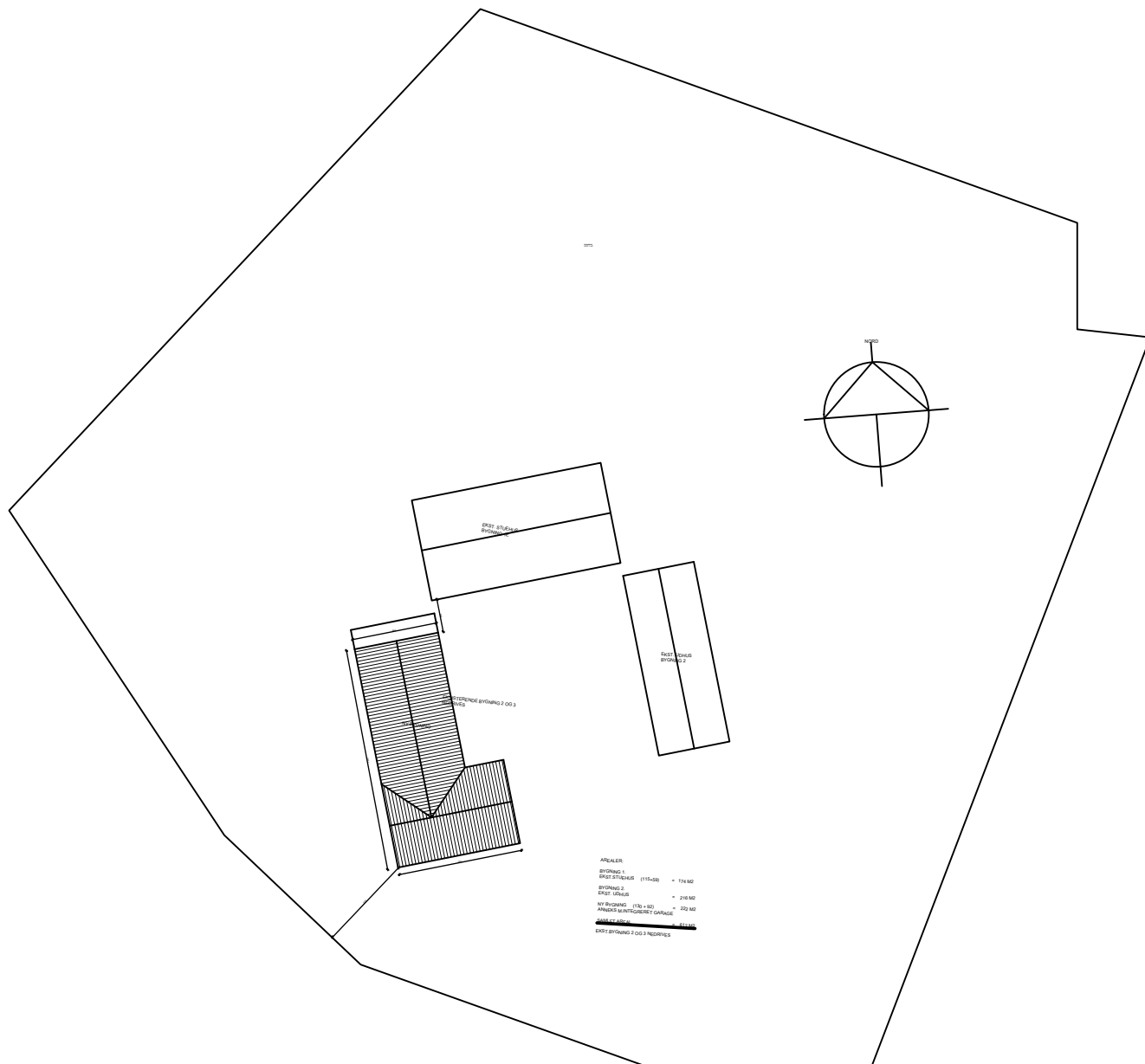
Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige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

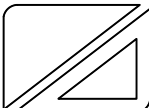
I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Horsens Kommune. Hvis Horsens Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du vil få besked om dette.

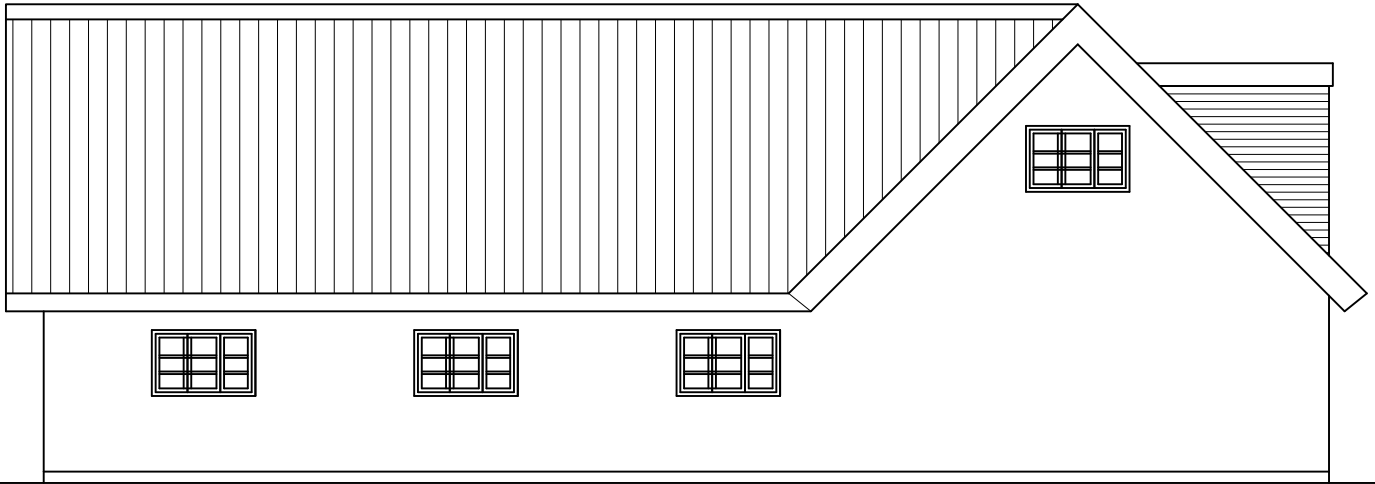
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer 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.

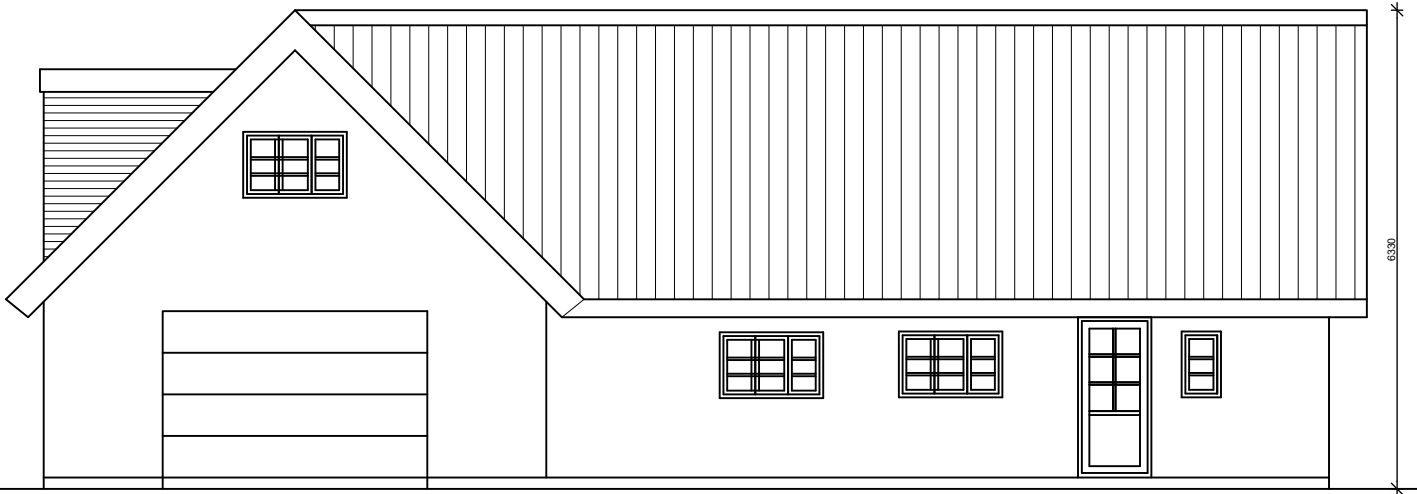
Du kan læse mere om klageprocessen på [Planklagenævnets hjemmeside](#).



BYGGESAG : FAMILIEN LUND	SAG.NR. : 2405
EMNE : TILBYGNING POTMOSEVEJ 18, SÅBY, 8752 ØSTBIRK	DATO : 28.06.2024
TEGNING : SITUATIONSPLAN	MÅL : 1:500 U: PG /K:
	TEGN.NR.: 1.0
 ARKITEKTFIRMAET ApS Per Glerup	THRIGESVEJ 18 8600 SILKEBORG www.perglerup.dk TELEFON : 86 81 62 66 TELEFAX : 86 80 46 84 MAIL : post@perglerup.dk

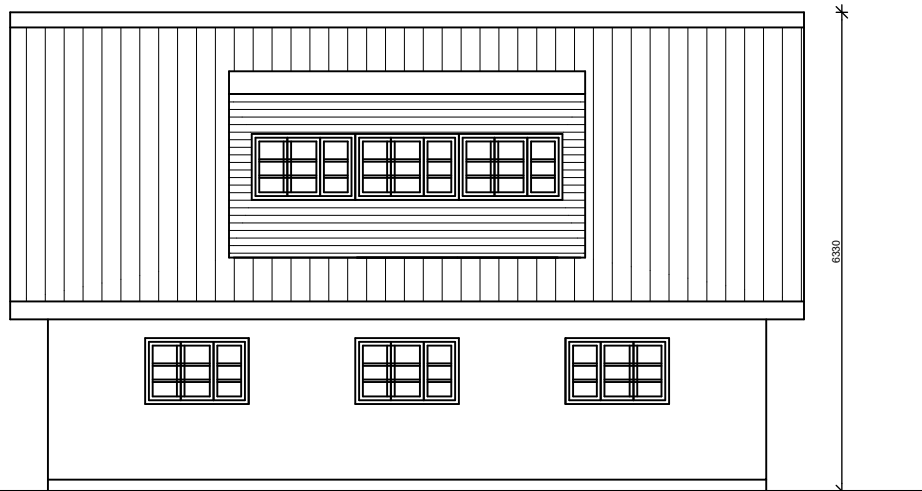


FACADE MOD VEST

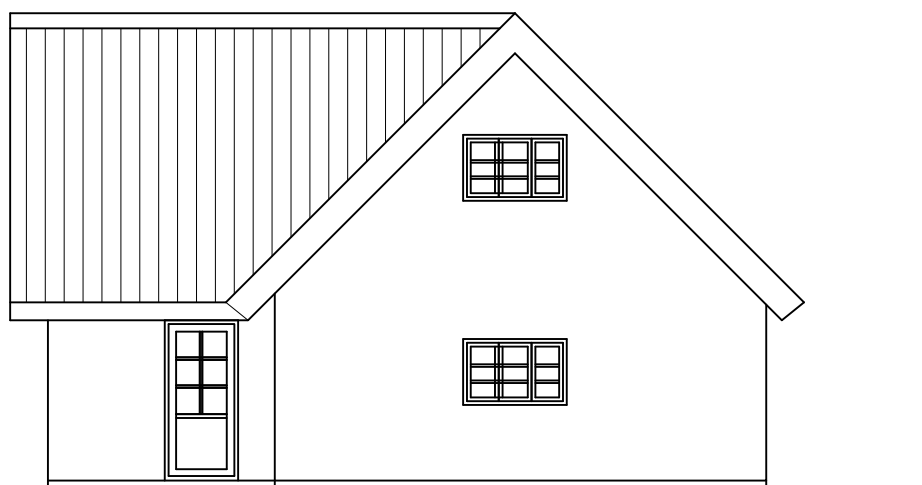


FACADE MOD ØST


BYGGESAG : FAMILIEN LUND	SAG.NR. : 2308
	DATO : 28.06.2024
EMNE : TILBYGNING POTMOSEVEJ 18, SÅBY, 8752 ØSTBIRK	MÅL : 1:100 U: PG /K:
TEGNING : FACADER	TEGN.NR.: 5.2
 ARKITEKTFIRMAET ApS Per Glerup	THRIGESVEJ 18 8600 SILKEBORG www.perglerup.dk TELEFON : 86 81 62 66 TELEFAX : 86 80 46 84 MAIL : post@perglerup.dk

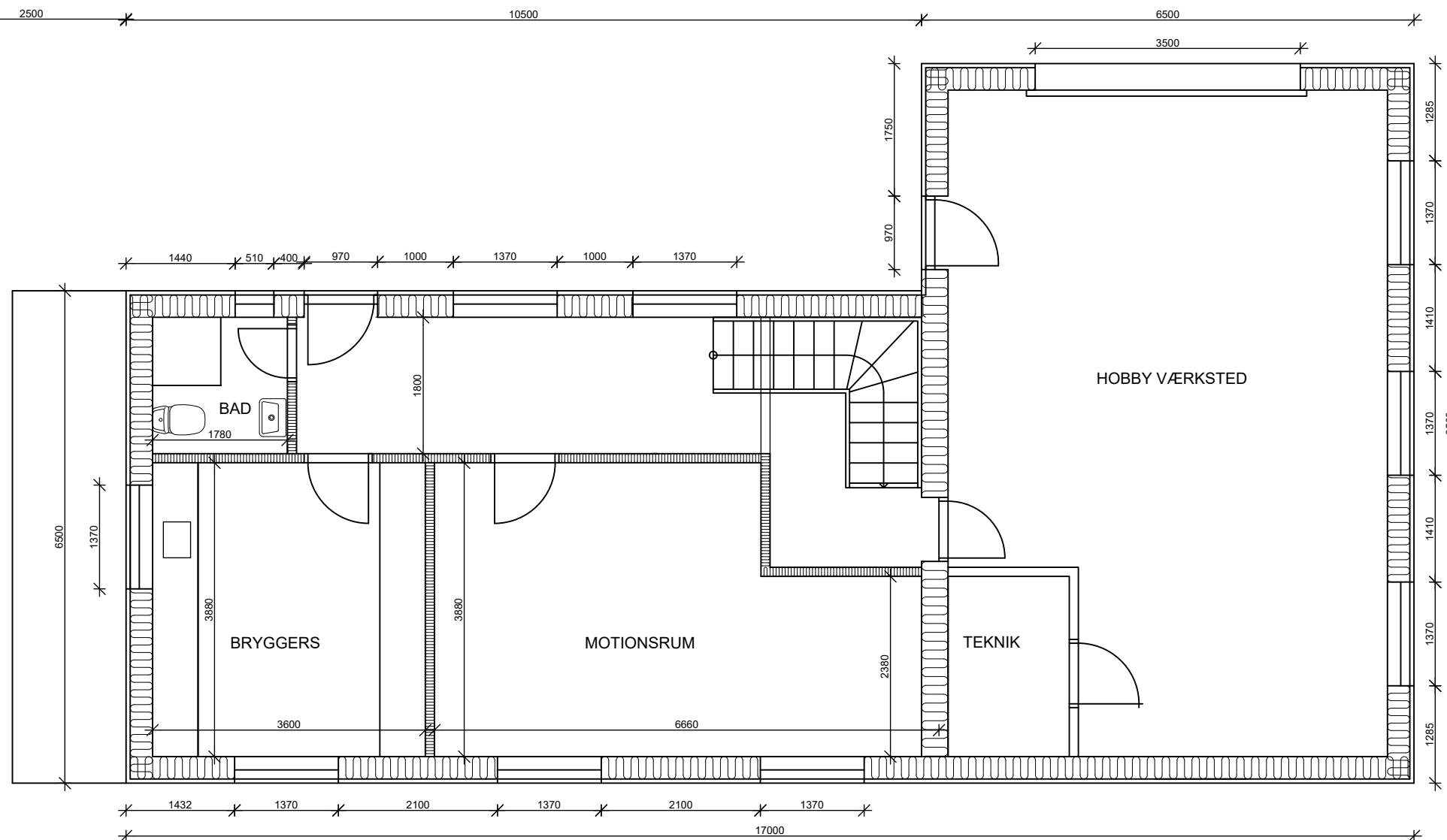


FACADE MOD SYD




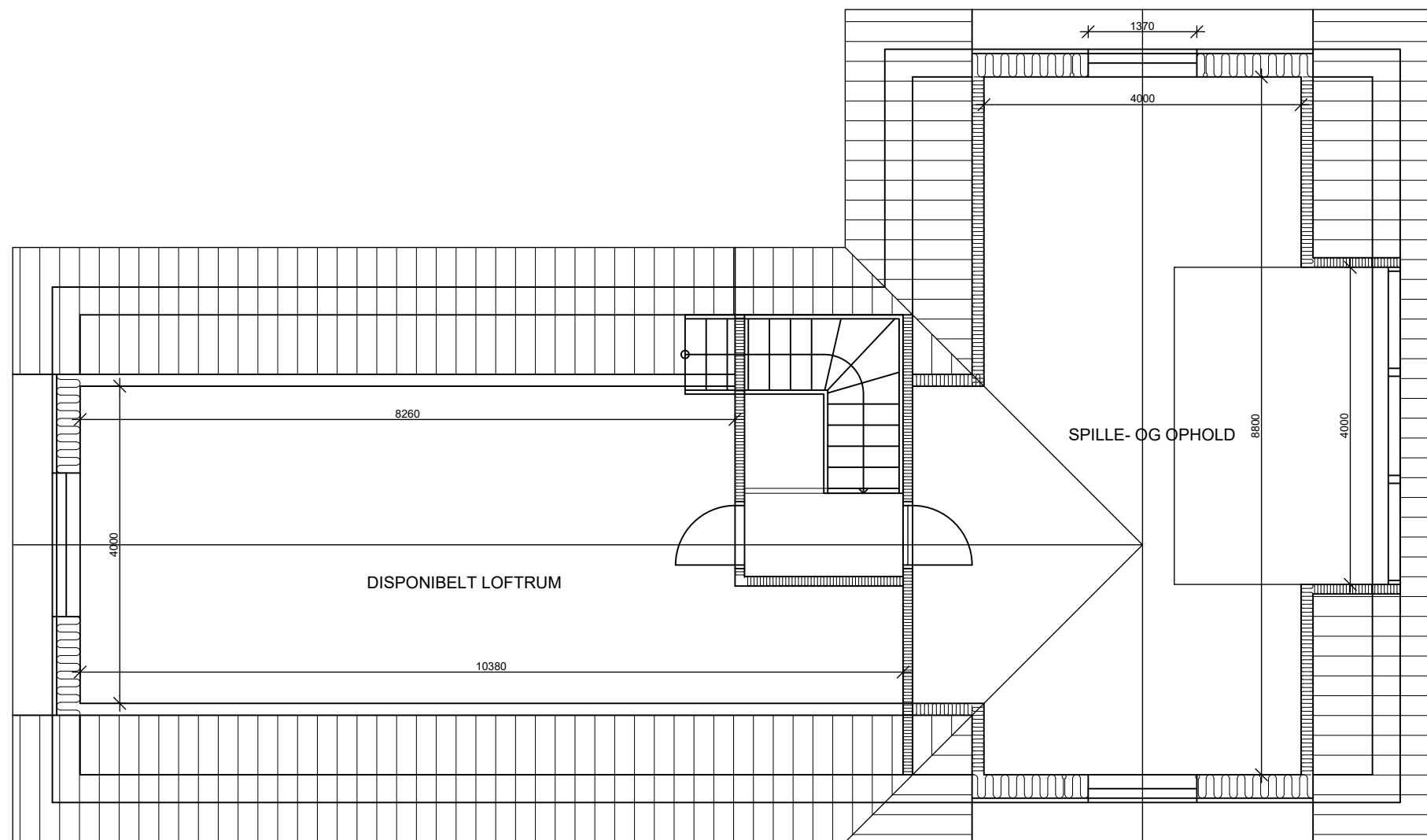
FACADE MOD NORD

BYGGESAG : FAMILIEN LUND	SAG.NR. : 2308
	DATO : 28.06.2024
EMNE : TILBYGNING POTMOSEVEJ 18, SÅBY, 8752 ØSTBIRK	MÅL : 1:100 U: PG /K:
TEGNING : FACADER	TEGN.NR.: 5.1
 ARKITEKTFIRMAET ApS Per Glerup	THRIGESVEJ 18 8600 SILKEBORG www.perglerup.dk TELEFON : 86 81 62 66 TELEFAX : 86 80 46 84 MAIL : post@perglerup.dk




PLAN 130 M2

BYGGESAG : FAMILIEN LUND	SAG.NR. : 2308
	DATO : 28.06.2024
EMNE : TILBYGNING POTMOSEVEJ 18, SÅBY 8752 ØSTBIRK	MÅL : 1:75 U: PG /K:
TEGNING : STUEPLAN	TEGN.NR.: 3.1
 ARKITEKTFIRMAET ApS Per Glerup	THRIGESVEJ 18 8600 SILKEBORG www.perglerup.dk TELEFON : 86 81 62 66 TELEFAX : 86 80 46 84 MAIL : post@perglerup.dk

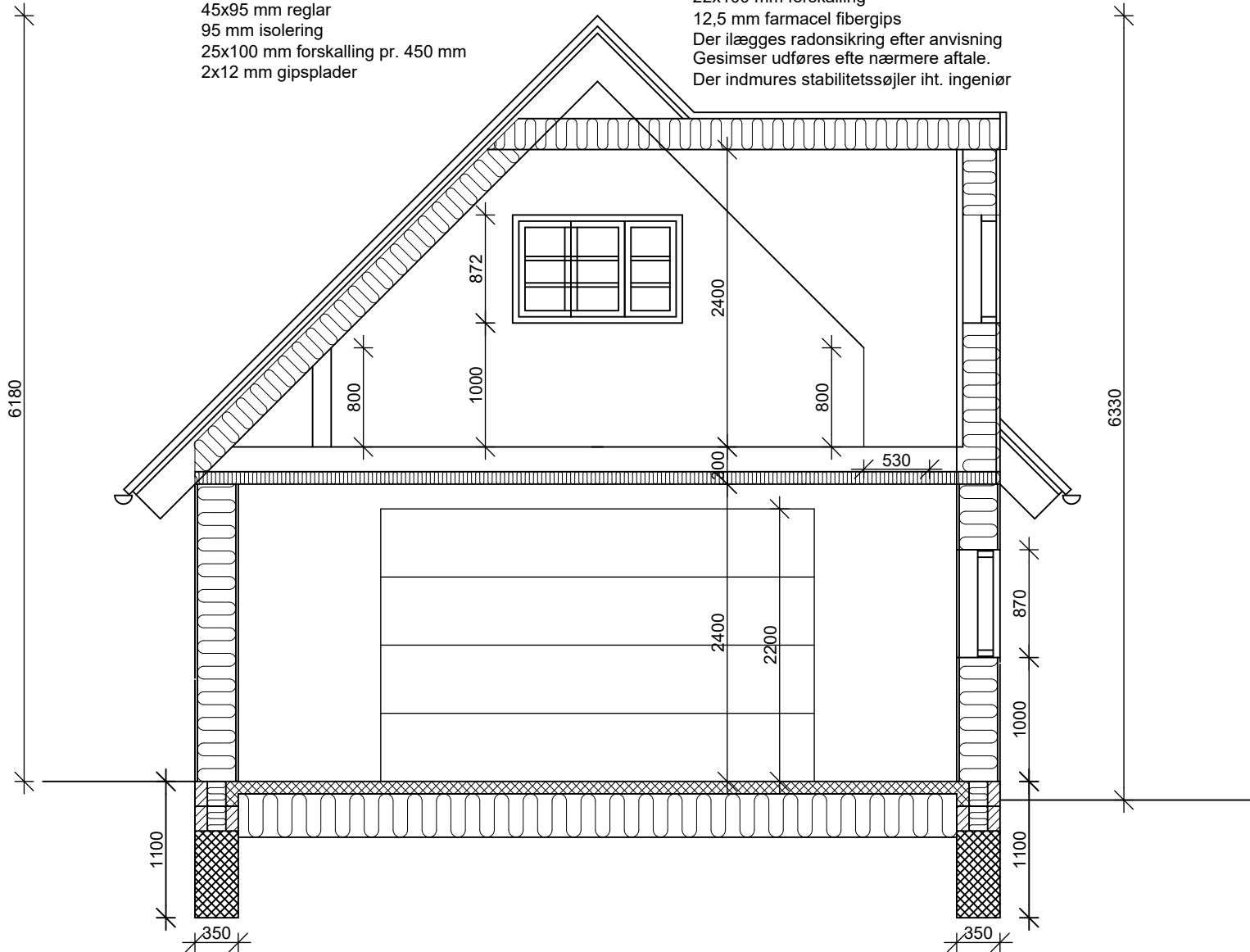


PLAN 1.SAL 92 M2

BYGGESAG : FAMILIEN LUND	SAG.NR. : 2308
	DATO : 28.06.2024
EMNE : TILBYGNING POTMOSEVEJ 18, SØBY, 8752 ØSTBIRK	MÅL : 1:75
	U: PG /K:
TEGNING : PLAN 1.SAL	TEGN.NR.: 3.2
 ARKITEKTFIRMAET ApS	THRIGESVEJ 18
Per Glerup	8600 SILKEBORG
www.perglerup.dk	TELEFON : 86 81 62 66
	TELEFAX : 86 80 46 84
	MAIL : post@perglerup.dk


TAGKONSTRUKTION: 45 gr.
 Sort profil stålplader
 40x70 mm lægter
 25x50 mm trykimpregneretklemplister
 Undertag
 45x250 mm hanebåndsspær - afstand iht.ingeniør
 200 mm isolering
 Dampspærre
 45x95 mm reglar
 95 mm isolering
 25x100 mm forskalling pr. 450 mm
 2x12 mm gipsplader

YDERVÆGGE:
 Hvid facadepuds
 Fiberplade
 45x195 mm stolpeskelet
 195 mm isolering
 Dampspærre
 45x95 mm lodret på stolper
 95 mm isolering
 22x100 mm forskalling
 12,5 mm farmacel fibergips
 Der ilægges radonsikring efter anvisning
 Gesimser udføres efter nærmere aftale.
 Der indmures stabilitetssøjler iht. ingeniør



FUNDAMENTER:
 Disse føres til fast og bæredygtig bund min 100 cm under
 fremtidig terræn
 Fundamente afsluttes med leca-thermeblokke
 Der ilægges 3 stk. R12 i top og bund af randbeton.
 Der istøbes stabilitetssøjler efter ingeniørs anvisning

GULVKONSTRUKTION:
 klinker, epoxy eller lamelgulve
 100 mm armeret beton Mn 20 ilagt gulvvarmeslanger
 300 mm trykfast isolering

BYGGESAG : FAMILIEN LUND		SAG.NR. : 2308
EMNE : TILBYGNING POTMOSEVEJ 18, SÅBY, 8752 ØSTBIRK		DATO : 28.06.2024
TEGNING : TVÆRSNIT		MÅL : 1:50 U: PG /K:
		TEGN.NR.: 4.1
 ARKITEKTFIRMAET ApS Per Glerup	THRIGESVEJ 18	
	8600 SILKEBORG	TELEFON : 86 81 62 66
	www.perglerup.dk	TELEFAX : 86 80 46 84
		MAIL : post@perglerup.dk