

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har en modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt fritliggende enfamiliehus på ejendommen beliggende Søballevej 10, 8740 Brædstrup (matrikelnummer 28c Nim By, Nim), som erstatning for ejendommens nuværende enfamiliehus der nedrives.

Afgørelse

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

Det bemærkes, at den fritliggende garage der er illustreret og markeret med røde krydser på de vedlagte tegninger – og som også forudsætter landzonetilladelse – ikke er omfattet af nærværende landzonetilladelse.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 26. maj 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 modtaget til ansøgningen om byggetilladelse.

Naboorientering

Horsens Kommune har gennemført 14 dages naboorientering ved henholdsvis ejerne og brugerne af naboejendomme beliggende Søballevej 12 og 20 samt Vejlevej 3, alle 8740 Brædstrup.

Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen i den forbindelse.

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](http://hjemmeside.horsens.dk)

Følg os på

Facebook
LinkedIn
Instagram

Administrativt grundlag

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

Ejendommen er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 beliggende inden for udpegninger af et støjbelastet areal, et område med specifik geologisk bevaringsværdi samt et særligt værdifuldt landbrugsområde. Bygningen ønskes derudover delvist placeret inden for udpegningen af et bevaringsværdigt landskab.

Begrundelse

Ejendommen udgøres af en forhenværende landbrugsejendom med et matrikulært grundareal på 3.947 m², hvoraf 20 m² er registreret som vejareal.

Ejendommen er ifølge Bygnings- og Boligregisteret aktuelt bebygget med et enfamiliehus med udnyttet tagetage på i alt 185 m² og et udhus på 200 m². Det er derudover via orto- og skråfotos konstateret, at der yderligere forefindes et mindre drivhus umiddelbart syd for udhuset og vest for beboelsesbygningen.

Det nye enfamiliehus opføres i én etage, og vil få et bruttoareal på i alt 205 m² fordelt på 190 m² bolig og 15 m² overdækket terrasse.

Horsens Kommune lægger vægt på, at det nye enfamiliehus opføres på samme placering og længderetning, som enfamiliehuset der nedrives, samt at bygningen udføres med symmetrisk saddeltag uden valm, der beklædes med sorte ikke-reflekterende tagsten. Derved bevares ejendommens historiske gårdstruktur, samtidig med at der opnås en større arkitektonisk sammenhørighed med det bestående udhus (en forhenværende lade). Det bemærkes videre, at symmetrisk saddeltag udført i enten mørke eller røde nuancer er kendetegnende for beboelsesbygningerne i det åbne land i området.

Den sydvestligste halvdel af bygningen vil blive opført inden for udpegningen af et bevaringsværdigt landskab. Området omkring ejendommen er kendetegnet ved dyrkede marker, stedvist markeret med læhegn og spredt beliggende bevoksninger og gårde, der alle steder præger landskabets karakter. Det skønnes, at bygningen med sin skala, udformning, orientering og placering samt farvevalg ikke vil få nogen negativ effekt på den visuelle oplevelse af landskabet eller for udpegningen af specifik geologisk bevaringsværdi.

Støjudpegningen i kommuneplanen relaterer sig til støjkonsekvenszonen fra en vindmølle som står omtrent 390 meter vestnordvest for det nuværende enfamiliehus. Horsens Kommune lægger i den forbindelse afgørende vægt på, at der ikke er tale om ændret anvendelse til støjfølsom anvendelse, men alene om udskiftning af ejendommens nuværende boligenhed.

Ejendommen er ikke en landbrugsejendom, og realisering af projektet skønnes hverken at være til hinder for eller få nogen negativ indvirkning i forhold til kommuneplanens

udpegning af et særligt værdifuldt landbrugsområde.

Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen¹ 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 5,1 kilometer 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 myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne 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:

¹ Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016: Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse 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 areal, hvor der har ligget et ældre enfamiliehus. Ejer er i forbindelse med kommunens behandling af nedrivningstilladelsen blevet informeret om, at det altid er ejers ansvar at sørge for kontakt til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, 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 om, hvilke årstider, hvor eventuelle flagermus i området ikke er stedfaste, hvilket vil sige, at de ikke er bundet til unger i rede eller er i vinterdvale. Det kan også være vejledning om udslusning eller andet på [Naturstyrelsens hjemmeside](#).

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.

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

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.

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 tilladelser efter anden lovgivning.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før der er meddelt byggetilladelse. Ansøgningen om byggetilladelse til enfamiliehuset er allerede modtaget, og vil blive behandlet særskilt under kommunens sagsnummer 02.34.02-P19-918-24.

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

Beliggenhedsplan, plan- og facadetegninger

Kopi af afgørelsen 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.

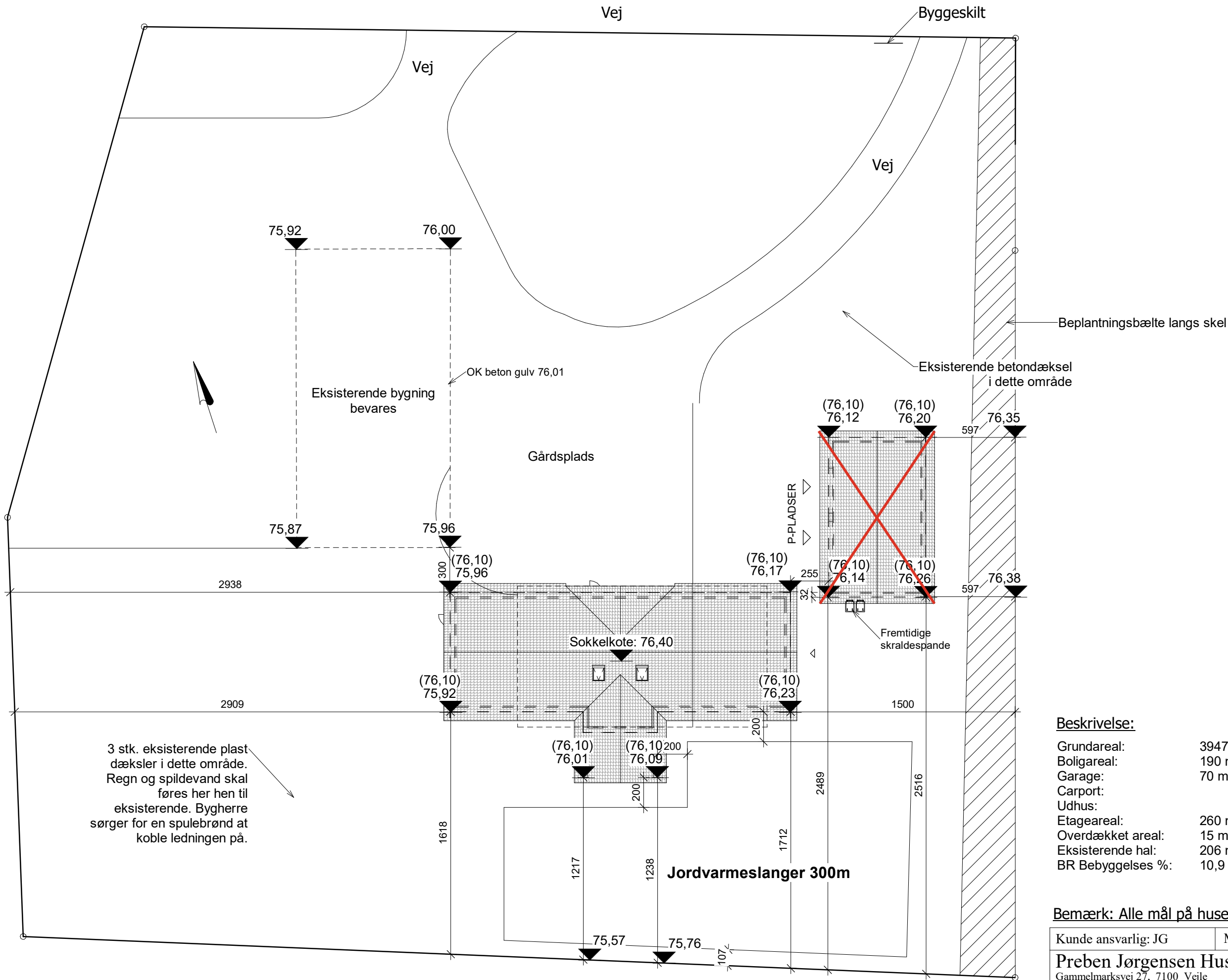
Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige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



Beskrivelse:

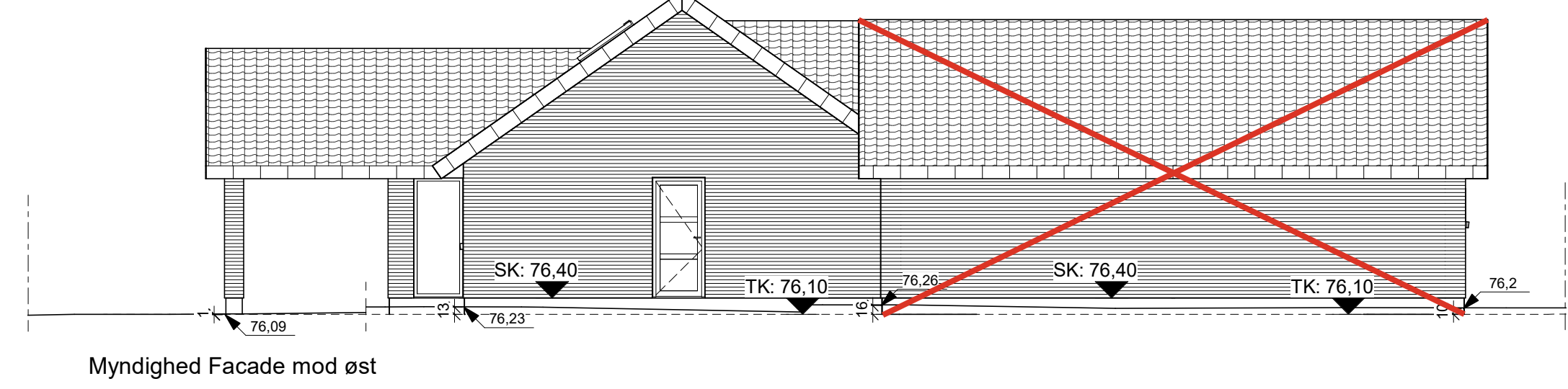
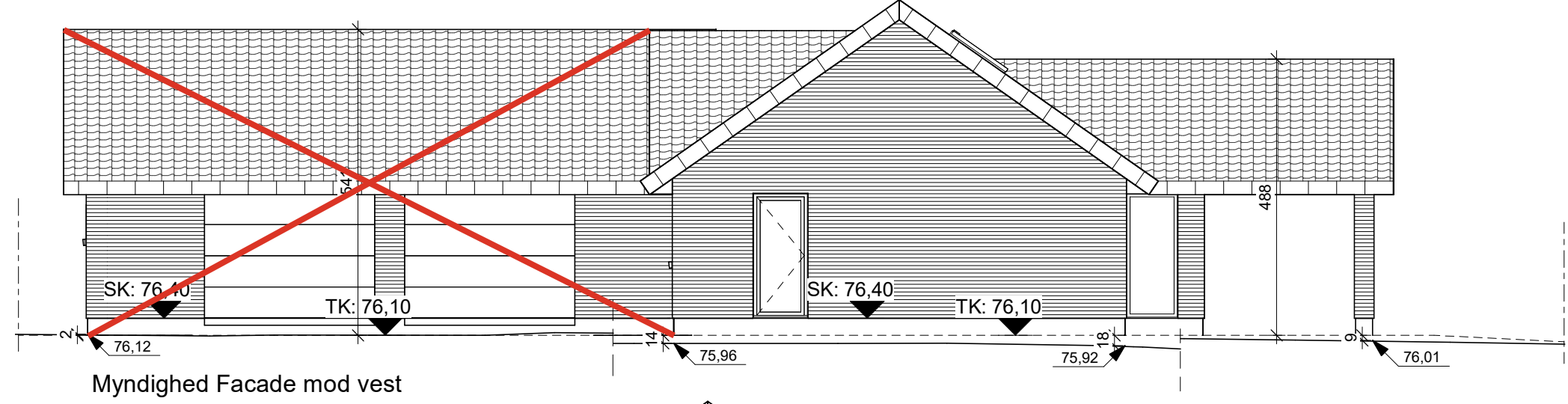
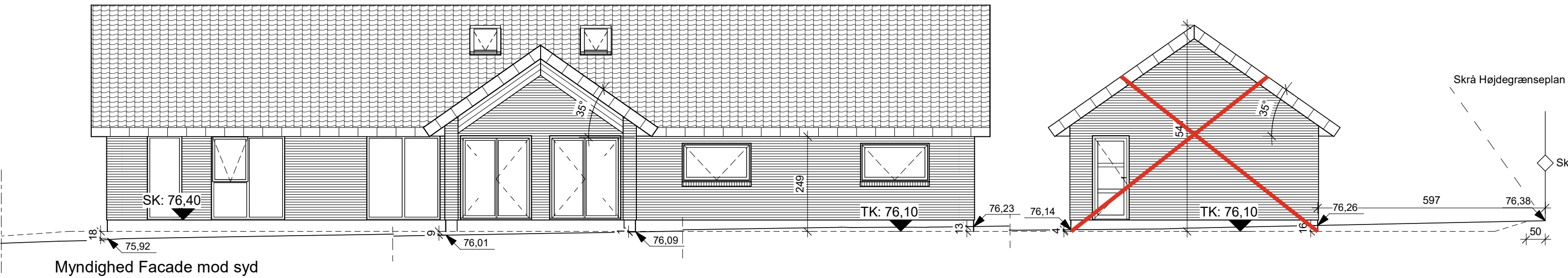
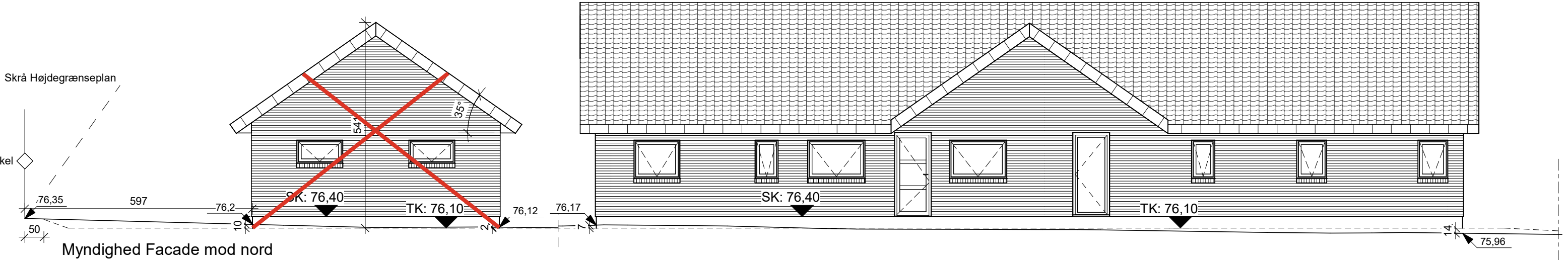
Grundareal:	3947 m²
Boligareal:	190 m²
Garage:	70 m²
Carport:	
Udhus:	
Etageareal:	260 m²
Overdækket areal:	15 m²
Eksisterende hal:	206 m²
BR Bebyggelses %:	10,9 % (481-50)

Terrænregulering:

Fremtidige koter i parantes
Koter i DVR 90

Bemærk: Alle mål på huset er sokkelmål

Kunde ansvarlig: JG	Myndighed	Rev.: 10.02.2025
Preben Jørgensen Huse A/S Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle Telefon 75805171		Aflevering: 15.10.2025
Kunde: Søballevej 10, 8740 Brædstrup Sags nr. 2450 Matr.nr.: Nim By, Nim - 28c		Mål: 1:250
		Emne: Beliggenhed



- SK: sokkelkote
TK: Terrænkote
- Eksisterende terræn
- - - Fremtidig terræn
- Ydervægge: Tegl (inden for jordfarveskalaen)
Supplerende ydervægge: Træ-klinkbeklædning, sort
Tagdækning: Betontagsten, sort (IBF Dobbelt-S glans 5)
Supplerende tagdækning: -
Tagrender: Alm. zink

Bemærk: Alle mål på huset er sokkelmål	
Kunde ansvarlig: JG	Myndighed
Rev.: 10.02.2025	
Preben Jørgensen Huse A/S	
Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle	
Telefon 75805171	
Kunde: Søballevvej 10, 8740 Brædstrup	
Sags nr. 2450	
Matr.nr.: Nim By, Nim - 28c	
Aflevering: 15.10.2025	
Mål: 1:100	
Emne: Facader	

BBR:
Nybygning: Ja
Adresse: Søballevej 10, 8740 Brædstrup

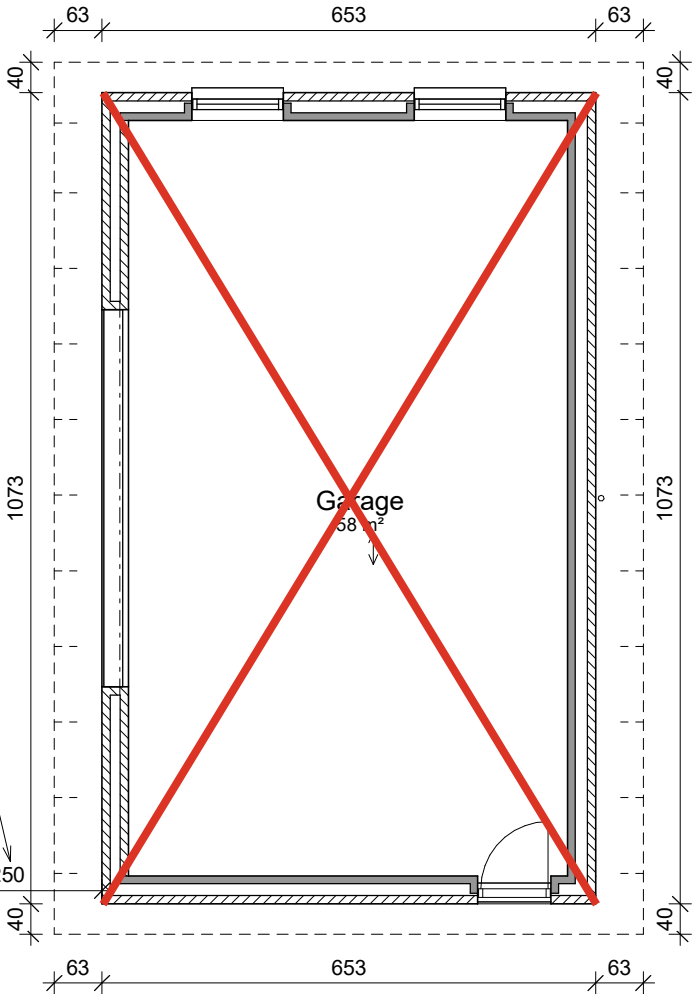
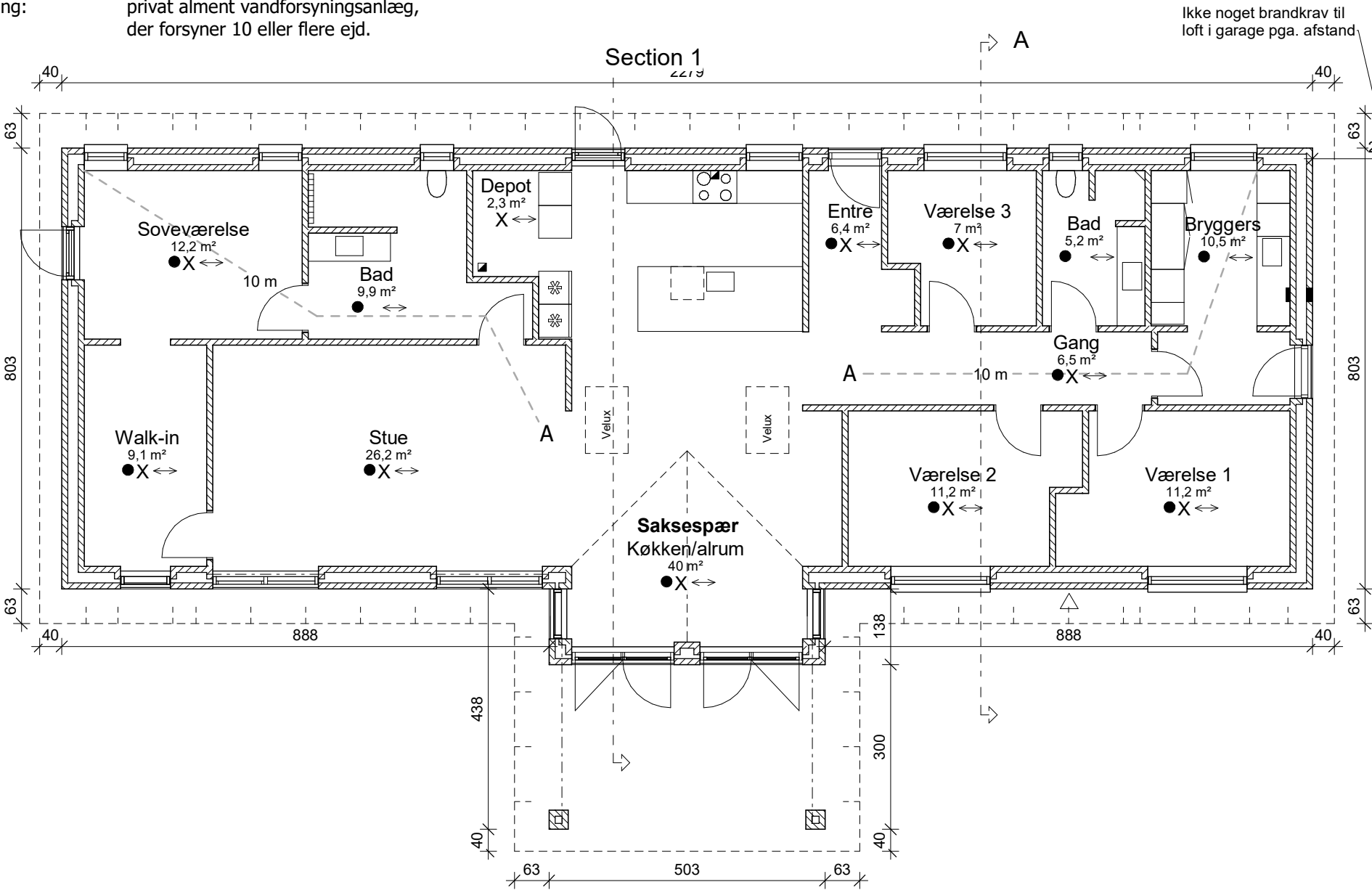
Grundareal: 3947 m²
Boligareal: 190 m²
Garage: 70 m²
Carport:
Udhus:
Etageareal: 260 m²
Overdækket areal: 15 m²
Eksisterende hal: 206 m²
BR Bebyggelses %: 10,9 % (481-50)

Ydervægge: Tegl (inden for jordfarveskalaen)
Supplerende ydervægge: Træ-klinkbeklædning, sort
Tagdækning: Betontagsten, sort (IBF Dobbelt-S glans 5)
Supplerende tagdækning: -
Tagrender: Alm. zink

Antal værelser: 5
Antal køkkener: 1
Antal badeværelser: 2

Varmeinstalation: Varmepumpe
Opvarmningsmiddel: Jordvarme
Suplerende varme:

Vandforsyning: privat alment vandforsyningsanlæg,
der forsyner 10 eller flere ejd.



Brand signatur:
F/∟ Flugtvej
R Redningsåbning
A Alarm (Se funktionsafprøvning)
Ei2 30-C Min. krav til dør/vindue
Ei2 30 Min. krav til dør/vindue
REI60
REI60
REI60

Glasareal vinduer / terrassedøre		
Rum	Rum Areal	Glasareal i %
Køkken/alrum	40 m ²	26,5
Soveværelse	12,2 m ²	23,2
Stue	26,2 m ²	27,3
Værelse 1	11,2 m ²	11,4
Værelse 2	11,2 m ²	11,3
Værelse 3	7 m ²	14,9

Kunde ansvarlig: EL	Myndighed	Rev.:
Preben Jørgensen Huse A/S		Aflevering: 01.10.2025
Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle		Mål: 1 : 100
Telefon 75805171		
Kunde: Søballevej 10, 8740 Brædstrup		Emne: BBR Plan
Sags nr. 2450		
Matr.nr.: Nim By, Nim - 28c		