

K.F.S. Boligbyg A/S
Hagensvej 48
9530 Støvring
Att. Frederik Hjordemaal

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på ejendommen beliggende Tvilhøj 24, 8732 Hovedgård (matrikelnummer 13p Grumstrup By, Vedslet). Opførelsen af enfamiliehuset forudsætter desuden henholdsvis dispensation fra og tilladelse efter [lokalplan G-97](#), til at opføre bygningen, delvist i tre etager, samt til at udføre terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ meter.

Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1 og § 35, stk. 1, meddeles herved:

- Landzonetilladelse til opførelse af det ansøgte enfamiliehus, på betingelse af:
 - At arealoverførslen fra naboejendommen Grumstrupvej 17, 8732 Hovedgård (matrikelnummer 14b Grumstrup By, Vedslet) til Tvilhøj 24, 8732 Hovedgård (matrikelnummer 13p Grumstrup By, Vedslet), skal gennemføres inden byggeriet må gennemføres.
- Dispensation fra lokalplan G-97, § 7, stk. 2 til at opføre en del af enfamiliehuset i tre etager.
- Tilladelse efter lokalplan G-97, § 11 til udførelse af den ansøgte terrænregulering.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 17. maj 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

Afgørelsen er meddelt på baggrund af ansøgningsmaterialet modtaget henholdsvis den 21. december 2023 og 21. marts 2024.

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

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering i perioden fra 22. marts til 5. april 2024 ved ejerne og brugerne af naboejendommene beliggende henholdsvis Tvilhøj 22 og 26 samt Grumstrupvej 17 og 32, 8732 Hovedgård.

Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

Administrativt grundlag

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

Den nuværende ejendom Tvilhøj 24, 8732 Hovedgård (matrikelnummer 13p Grumstrup By, Vedslet) er omfattet af [lokalplan G-97](#), for boligområdet på Tvilhøj. Lokalplanens § 1, stk. 3, indeholder bonusvirkning for så vidt angår byggeri og udstykning, som er i overensstemmelse med lokalplanen.

Begge ejendommene er beliggende inden for landsbyafgrænsningen af Grumstrup i [kommuneplanramme 71LB01](#).

Ejendommene er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 derudover helt eller delvist beliggende inden for udpegninger af henholdsvis et område med specifik geologisk bevaringsværdi, et bevaringsværdigt landskab, et særligt værdifuldt landbrugsområde samt et område hvor skovrejsning er uønsket.

Begrundelse

En mindre del af bygningen (den vest- og nordvestlige del af garagen og udhuset med tagterrasse som illustreret på situationsplanen) ønskes placeret på tværs af det nuværende ejendomsskel til naboejendommen mod vest på Grumstrupvej 17. Der vil derfor skulle arealoverføres en del af grundarealet fra Grumstrupvej 17 til Tvilhøj 24, for at muliggøre opførelsen af bygningen på den ønskede placering. Det er på situationsplanen angivet, at der vil blive arealoverført i alt 924 m² fra Grumstrupvej 17 til Tvilhøj 24.

Alle beboelsesrummene i enfamiliehuset vil blive placeret inden for både afgrænsningen af lokalplan G-87, og grundens nuværende afgrænsning, hvilket Horsens Kommune finder væsentligt.

Horsens Kommune finder det endvidere vigtigt, at hele bygningen placeres inden kommuneplanens afgrænsning af Grumstrup.

Bygningens form og skala relaterer sig desuden til enfamiliehusene på begge naboejendommene på Tvilhøj 22 og 26.

Bygningen opføres i tre etager. Bygningen kan dog i relation til etageproblemstillingen underopdeles i tre dele: Den sydlige øst-vestgående længe som opføres i to fulde etager med fuld kælder under terræn; den nordgående vinkel med beboelse, tagterrasse/altan samt delvist fritlagt kælder i tre etager; samt den fremskudte delvist fritlagte kælder (indeholdende garage og udhus med tagterrasse) i to etager.

Horsens Kommune

Den del af kælderens som beregningsmæssigt udgør en del af den nederste etage – og hvor der samtidig er to etager ovenpå – udgør omtrent 5,75 m².

Det er således kun en mindre del af bygningen, der såvel beregningsmæssigt som visuelt reelt opføres i tre etager, mens den resterende del af bygningen opføres i to etager.

Bygningen vil set fra naboejendommene på Grumstrupvej 17 og Tvilhøj 26 samt fra vej- og fælles friarealer på Tvilhøj fremstå som et byggeri i to etager. Grundet terrænforskel og skelbeplantning vil den del af kælderens, der skal medregnes som en etage, højst i ganske begrænset omfang kunne ses fra naboejendommen mod vest på Tvilhøj 22.

Horsens finder det i forhold til bygningens etageantal vægtigt, at det såvel beregningsmæssigt som visuelt, blot er en ganske begrænset del af kælderens, som udgør en etage, hvor der samtidig er to etager ovenpå, og at den omhandlede del af kælderens skal medregnes som følge af en afgravning.

Horsens Kommune finder det videre væsentligt, at bygningen set fra såvel nabogrundene som fra veje og fællesområderne inden for lokalplanområdet fremstår som en bygning i to etager.

Grunden har en højdeforskel fra højeste til laveste punkt på omtrent 5,75 meter og et jævnt fald i nordøstgående retning.

Bygningen bygges delvist ind i terrænet, men med ønske om en garage med plads til to personbiler i den nordlige del af kælderens, hvilket nødvendiggør terrænregulering af indkørslen mellem garagen i kælderens og ejendommens overkørsel til Tvilhøj. Dertil kommer afgravning i forbindelse med begge kælderens yderdøre.

Horsens Kommune vurderer, at den godkendelsespligtige andel af terrænreguleringen har karakter af et internt anliggende på ejendommen, som skønnes ikke at få nogen negativ påvirkning på nogen af naboejendommene. Den færdige terrænreguleringen vil kun i begrænset omfang, og udelukkende fra den nordvestligste del, kunne set fra vej- og fællesareal på Tvilhøj. Horsens Kommune vurderer – trods afgravningens omfang særligt omkring den fritlagte del af kælderens – at terrænreguleringen ikke vil få nogen udslagsgivende indvirkning på helhedsoplevelsen af hverken terrænet eller bebyggelsens indpasning i terrænet i parcelhusområdet på Tvilhøj som helhed.

Landskabet umiddelbart nord for Grumstrup er et let bakket, åbent landbrugslandskab, der afbrydes af mindre bevoksninger. Arealet direkte nord for ejendommen udgøres af åbne agerjorder med fald i nord- og vestgående retninger.

Det vurderes, at det samlede byggeri inklusive den ønskede terrænregulering respekterer landskabets bærende karaktertræk, uden at komme til at fremstå hverken forstyrrende eller væsentligt afvigende for den visuelle oplevelse af landskabet ved overgangen mellem landsbyen og det omgivende landbrugslandskab.

Realisering af projektet skønnes hverken at være til hinder for eller få nogen negativ indvirkning i forhold til kommuneplanens ovenfornævnte udpegninger. Det bemærkes desuden, at hverken byggeriet eller terrænreguleringen, berører den del af grundene

som er omfattet af udpegningerne som henholdsvis et særligt værdifuldt landbrugsområde og et område hvor skovrejsning er uønsket.

Habitatvurdering

I henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter¹, 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 9,4 kilometer 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 [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.

¹ Planhabitatbekendtgørelsen: Bekendtgørelse nummer 1383 af 26. november 2016.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring projektområdet lever følgende bilag-IV arter:

- Arter af flagermus
- Odder
- Stor vandsalamander

Byggefeltet ligger på tidligere landbrugsjord i omdrift, nu byggemodnet grund. Det klargjorte byggeareal vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedrørende udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

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

Bemærk

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden fem år, mens henholdsvis dispensationen fra og tilladelsen efter lokalplan bortfalder, hvis de ikke udnyttes inden tre år i henhold til planlovens § 56, stk. 1 og 2. Afgørelsen fritager dig ikke for at indhente nødvendige tilladelser efter anden lovgivning, herunder byggetilladelse og tilladelser til etablering af faskine og jordvarmeanlæg.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før der er meddelt byggetilladelse.

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 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-sydostjylland.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.

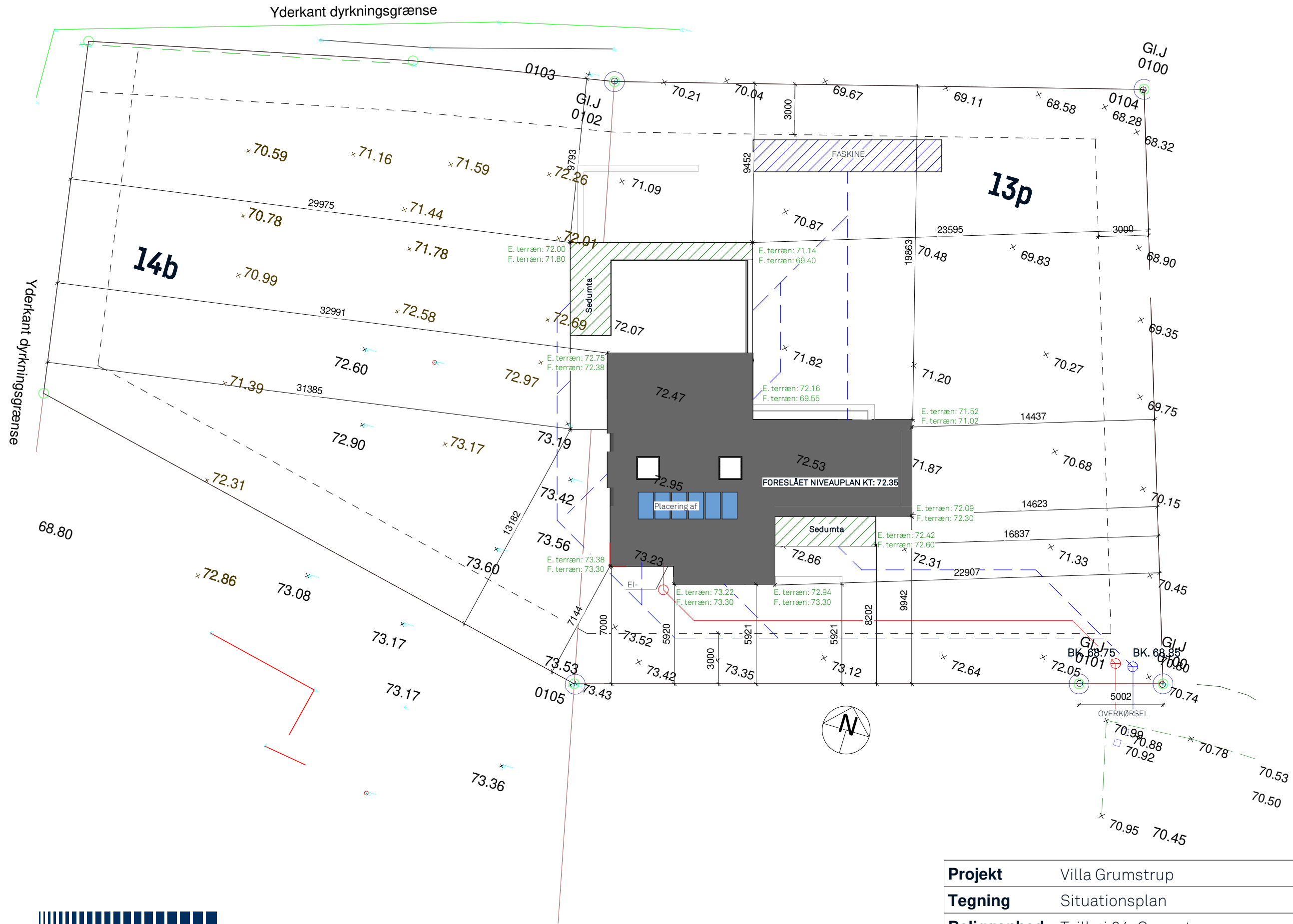
Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige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

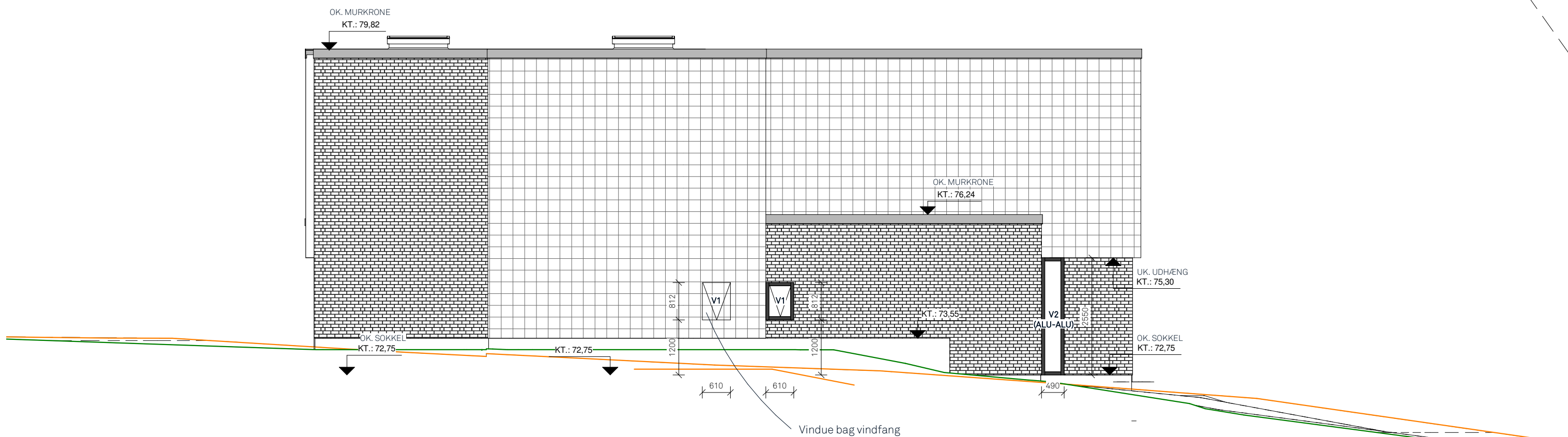


AREALER

GRUND 13p	-	1188,0 m ²
GRUND TILKØB 14b	-	924,0 m ²
GRUND I ALT	-	2112,0 m ²
KÆLDER	-	139,0 m ²
STUE	-	153,0 m ²
1.SAL	-	126,5 m ²
BOLIG I ALT	-	279,5 m ²
GARAGE	-	102,0 m ²
UDHUS/SKUR	-	18,0 m ²
OVERDÆKKET	-	60,5 m ²
FRADRAG	-	
OVERDÆKKET	-	59,5 m ²

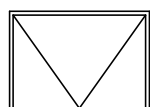
Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Situationsplan	Tegn.nr.	1.1
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 225
		Sign	FH
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	27-01-2023





N.B. SOLGLAS I ALLE VINDUER OG DØRE

SIGNATUR

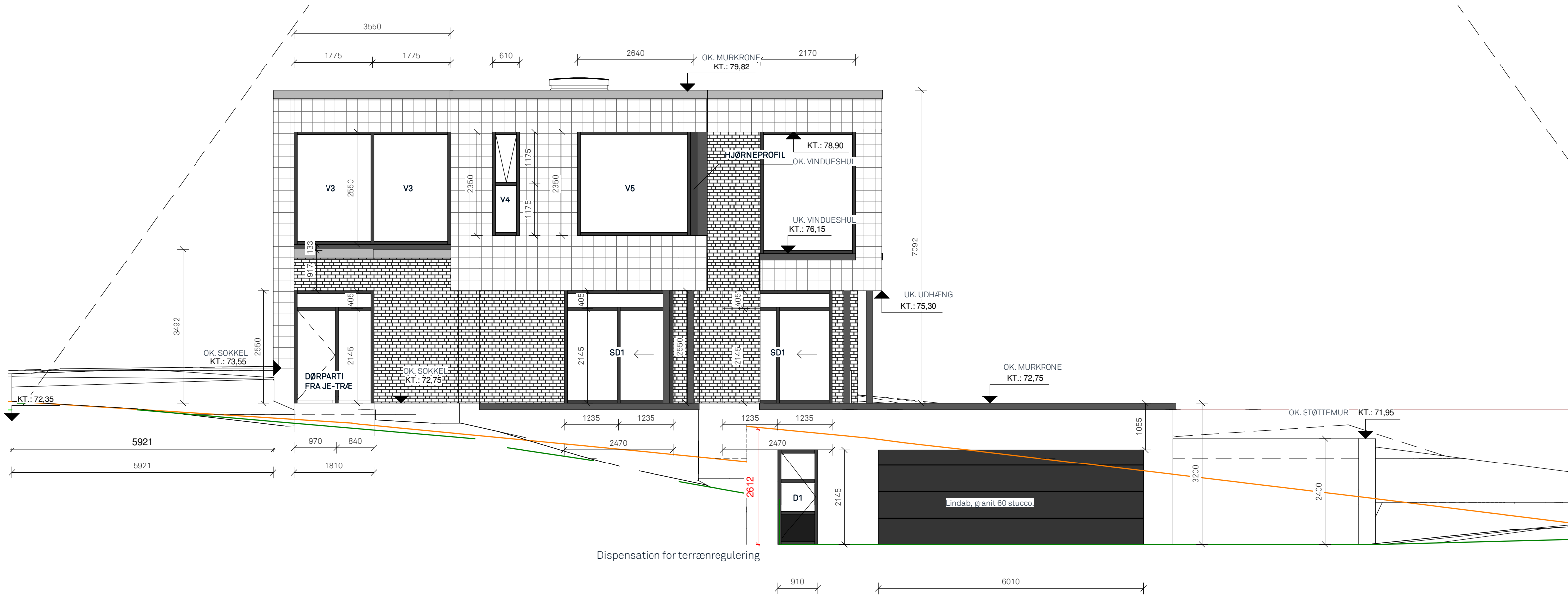


Oplukkeligt vindue

— Eksisterende terræn

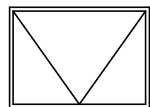
— Reguleret terræn

Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Facade Syd	Tegn.nr.	4.2
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 85
		Sign	FH
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	30-01-2023



N.B. SOLGLAS I ALLE VINDUER OG DØRE

SIGNATUR



Oplukkeligt vindue

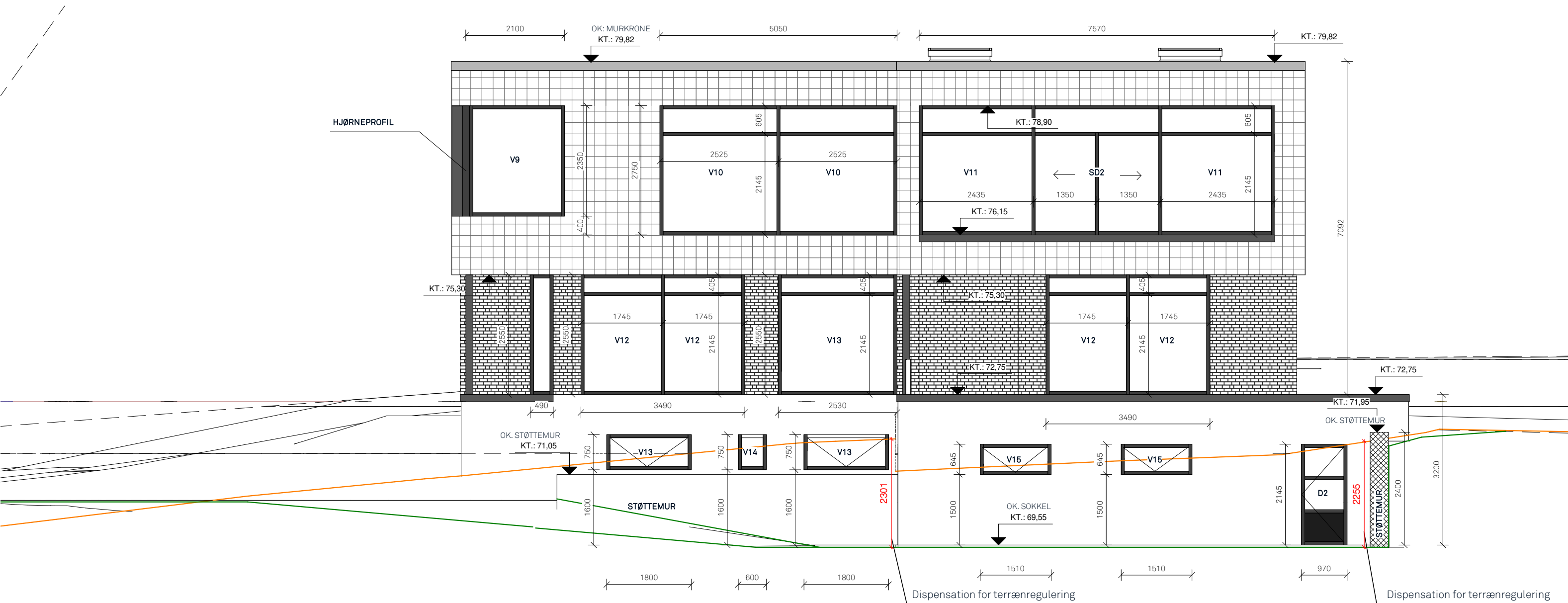


Eksisterende terræn



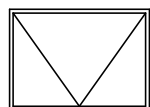
Reguleret terræn

Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Facade Øst	Tegn.nr.	4.3
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 85
		Sign	KB
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	30-01-2023



N.B. SOLGLAS I ALLE VINDUER OG DØRE

SIGNATUR



Oplukket vindue



Eksisterende terræn



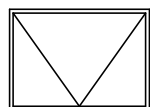
Reguleret terræn

Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Facade Nord	Tegn.nr.	4.1
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 80
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Sign	FH
		Dato	30-01-2023



N.B. SOLGLAS I ALLE VINDUER OG DØRE

SIGNATUR



Oplukkeligt vindue

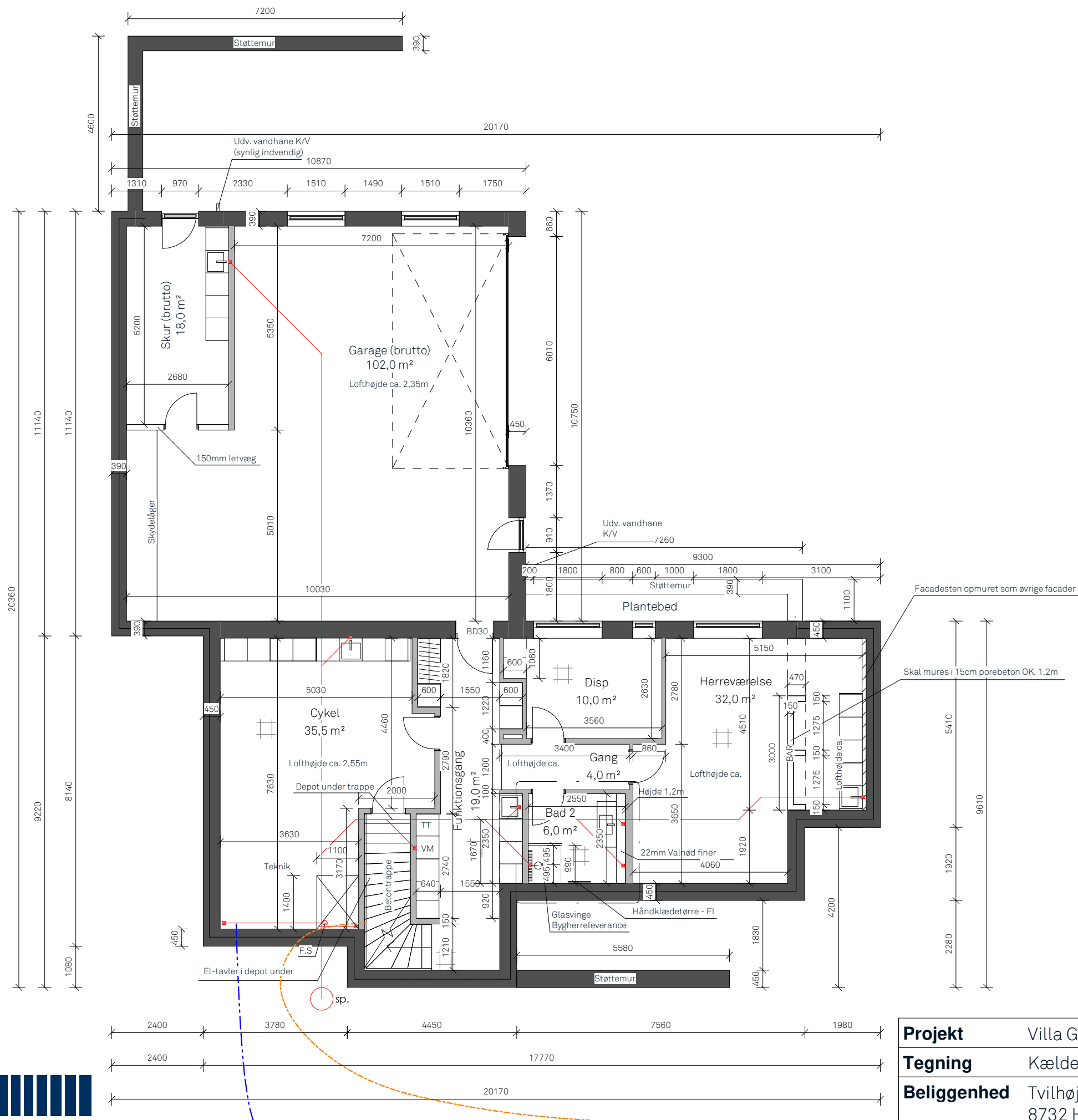


Eksisterende terræn



Reguleret terræn

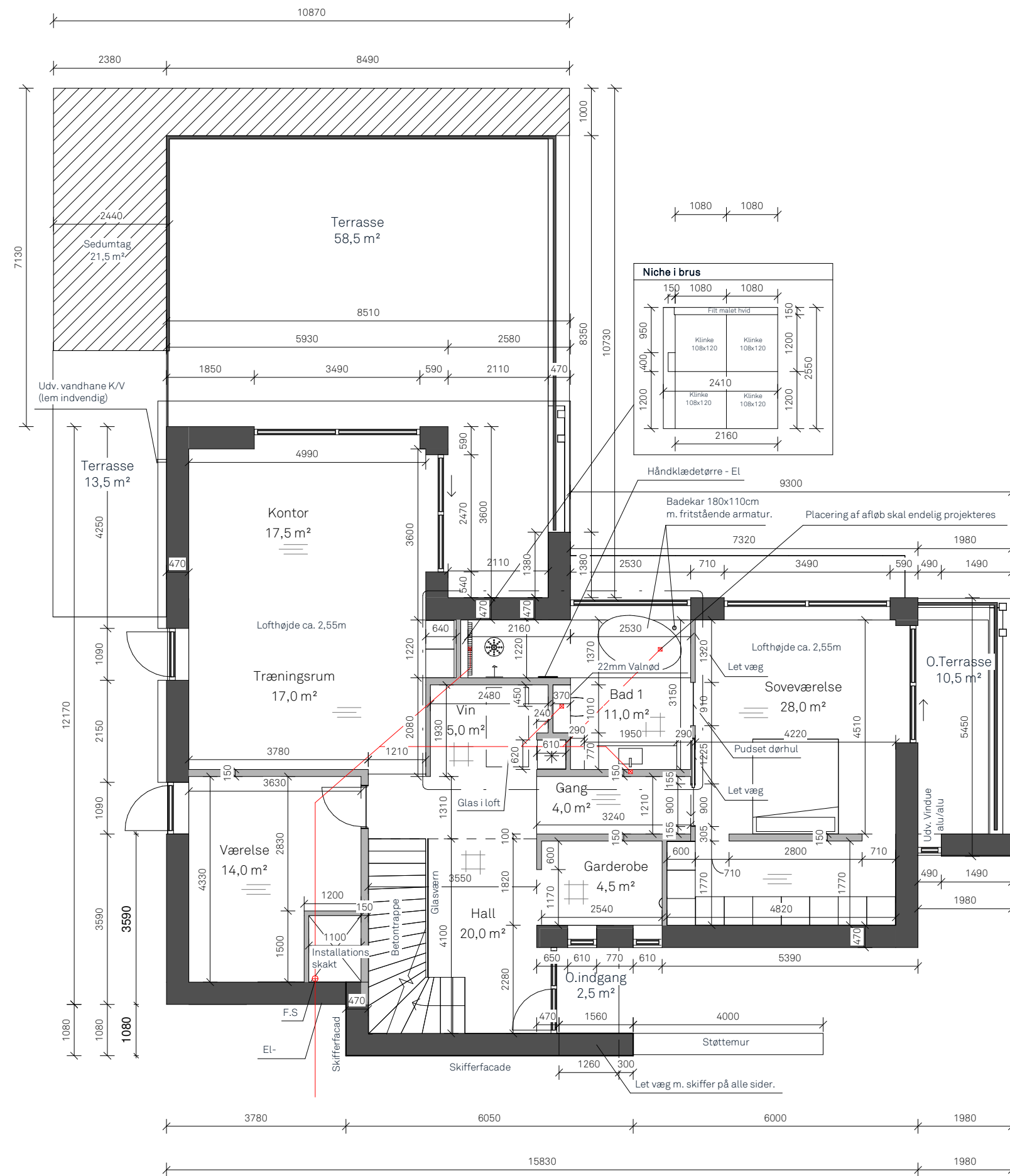
Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Facade Vest	Tegn.nr.	4.4
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 85
		Sign	KB
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	30-01-2023



AREALER

GRUND 13p	-	1188,0 m ²
GRUND TILKØB 14b	-	924,0 m ²
GRUND I ALT	-	2112,0 m ²
KÆLDER	-	139,0 m ²
STUE	-	153,0 m ²
1.SAL	-	126,5 m ²
BOLIG I ALT	-	279,5 m²
GARAGE	-	102,0 m ²
UDHUS/SKUR	-	18,0 m ²
OVERDÆKKET	-	60,5 m ²
FRADRAG		
OVERDÆKKET	-	59,5 m ²

Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Kælderplan	Tegn.nr.	2.1
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 110
		Sign	FH
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	27-01-2023

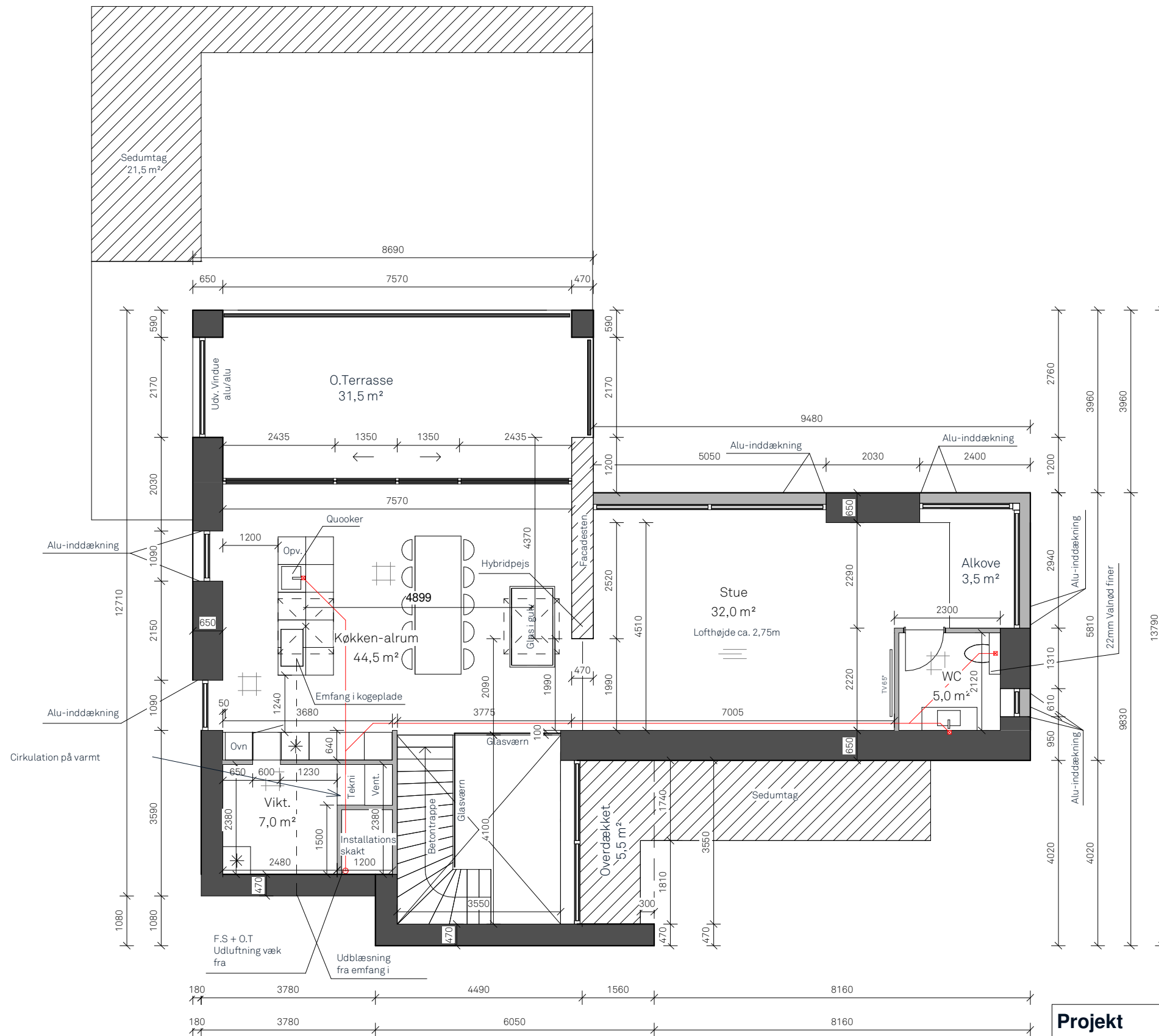


AREALER

GRUND 13p	-	1188,0 m ²
GRUND TILKØB 14b	-	924,0 m ²
GRUND I ALT	-	2112,0 m ²
KÆLDER	-	139,0 m ²
STUE	-	153,0 m ²
1.SAL	-	126,5 m ²
BOLIG I ALT	-	279,5 m²
GARAGE	-	102,0 m ²
UDHUS/SKUR	-	18,0 m ²
OVERDÆKKET	-	60,5 m ²
FRADRAG	-	
OVERDÆKKET	-	59,5 m ²

Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Stueplan	Tegn.nr.	2.2
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 100
		Sign	FH
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	27-01-2023

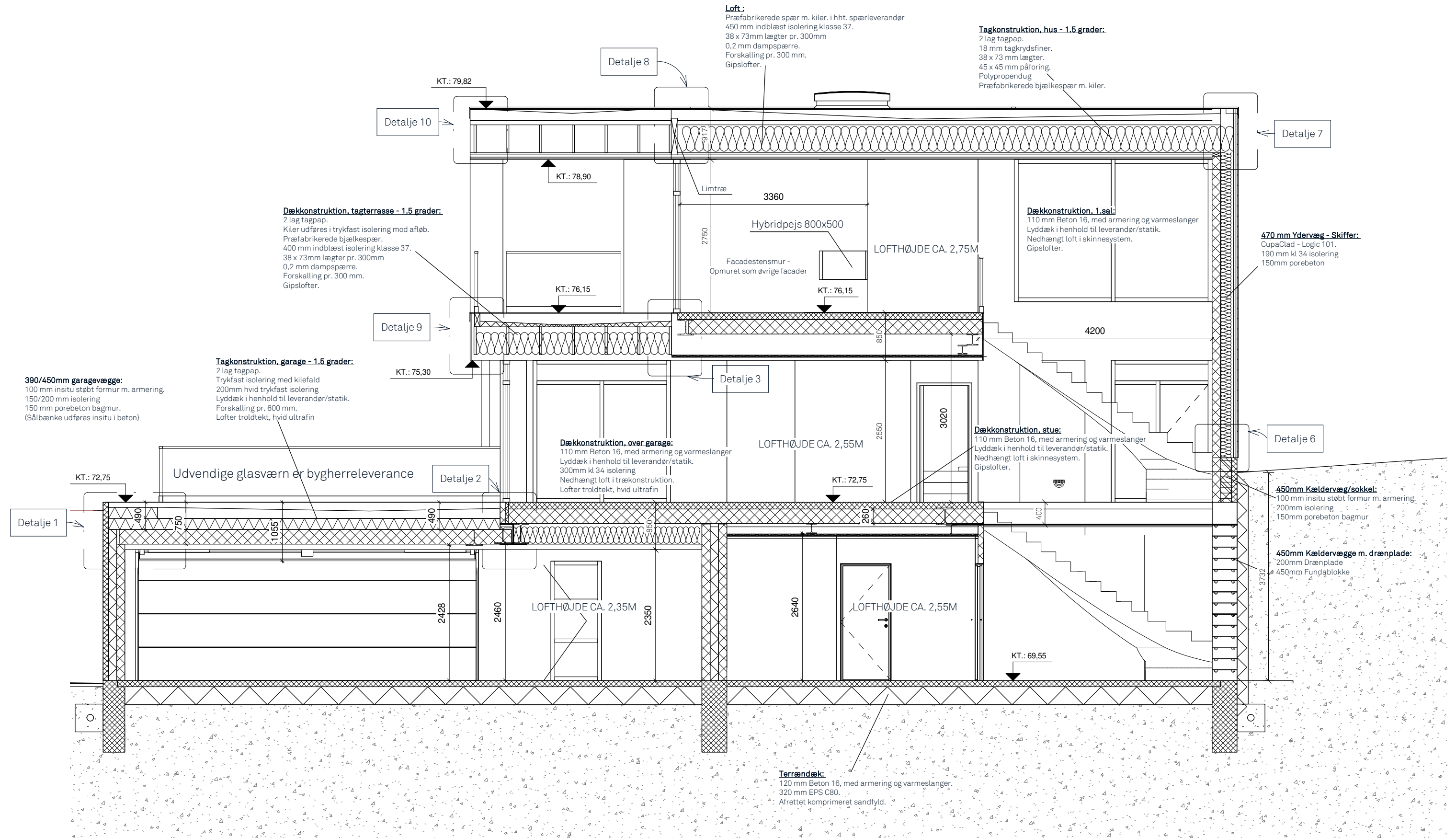
1. Salsplan



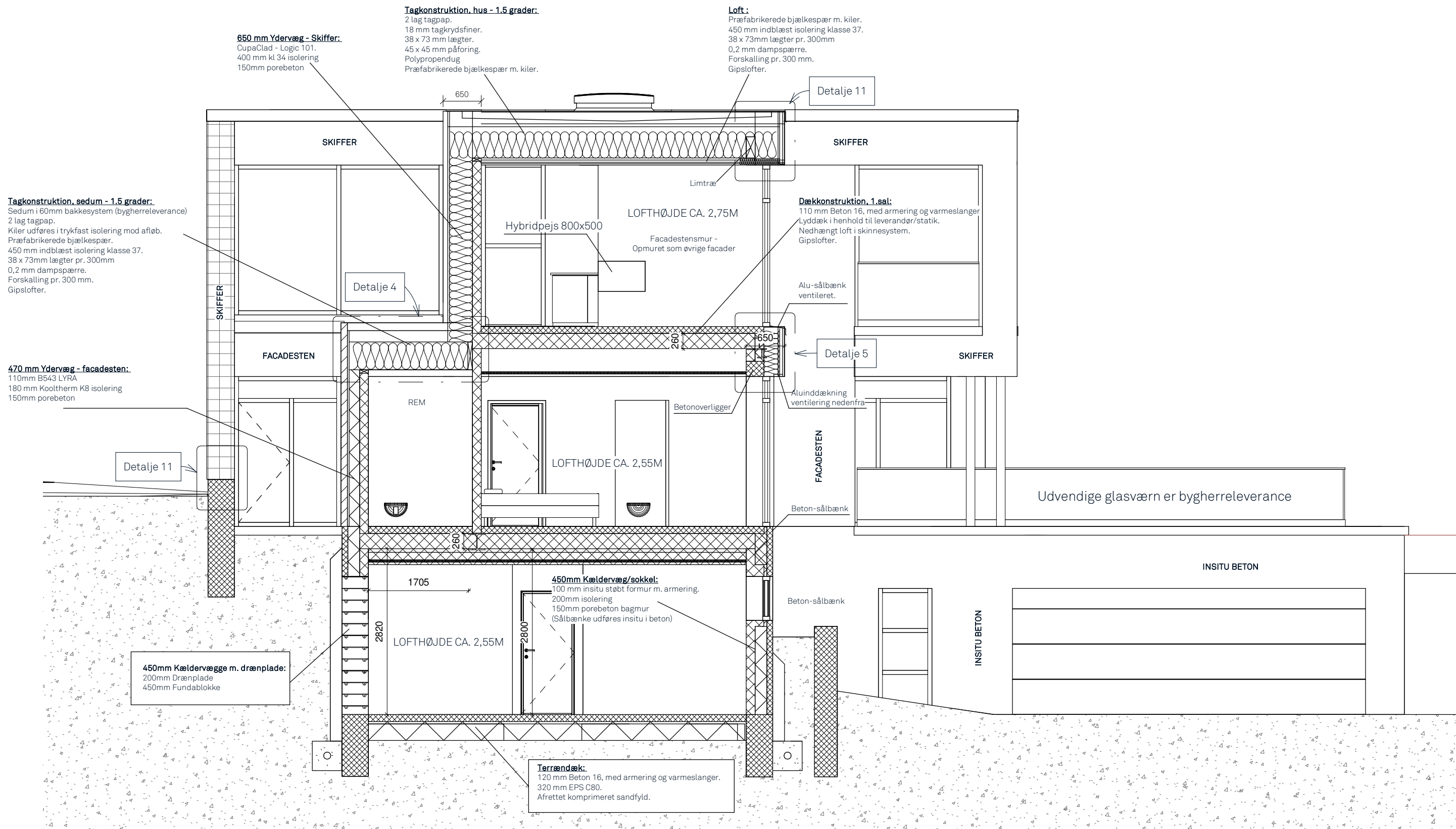
AREALER

GRUND 13p	-	1188,0 m ²
GRUND TILKØB 14b	-	924,0 m ²
GRUND I ALT	-	2112,0 m ²
KÆLDER	-	139,0 m ²
STUE	-	153,0 m ²
1.SAL	-	126,5 m ²
BOLIG I ALT	-	279,5 m²
GARAGE	-	102,0 m ²
UDHUS/SKUR	-	18,0 m ²
OVERDÆKKET	-	60,5 m ²
FRADRAG		
OVERDÆKKET	-	59,5 m ²

Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	1. Salsplan	Tegn.nr.	2.3
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 100
		Sign	FH
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	27-01-2023



Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Snittegning A-A	Tegn.nr.	3.1
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 65
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Sign	FH/KB
		Dato	27-01-2023



Projekt	Villa Grumstrup	Sagsnr.	1511
Tegning	Snittegning B-B	Tegn.nr.	3.2
Beliggenhed	Tvilhøj 24, Grumstrup 8732 Hovedgård	Målestok	1 : 65
		Sign	FH/KB
Bygherre	Hanne Overby & Flemming Steen	Dato	27-01-2023