

Landinspektørfirmaet Land & Plan A/S
Strandpromenaden 6
8700 Horsens
Att. Paul Martin Sørensen

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at anlægge en vendeplads på cirka 350 m² på ejendommen beliggende ejendommen Bollervej 86, 8700 Horsens (matrikelnummer 1af Boller Hgd., Uth).

Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved betinget landzonetilladelse til ændret arealanvendelse til at anlægge den ansøgte vendeplads. Det areal hvorpå vendepladsen må anlægges, er den andel af del 2 af 1af, som på det vedlagte kortbilag er markeret med stiplede linjer og teksten "*Projekteret vendeplads 350 m²*". Landzonetilladelsen er betinget af at:

1. Del 2 af 1af Boller Hgd., Uth som illustreret på den vedlagte situationsplan skal arealoverføres til naboejendommen beliggende Bollervej 90, 8700 Horsens (matrikelnummer 1bc Boller Hgd., Uth), inden anlægsarbejdet må udføres.
2. Den eksisterende skovbeplantning – såvel træer som underskov – skal bibeholdes på hele den øvrige del af det blåskraverede areal af delnummer 2 af 1af. Dette inkluderer arealet mellem vendepladsen og Bollervej (matrikelnummer 7000b Boller Hgd., Uth) mod nord. Vilkåret skal tinglyses på ejendommen på ejers bekostning jf. planlovens § 55.
3. Vendepladsen må alene anvendes som vendeplads som ansøgt. Vendepladsen må således hverken benyttes til parkering, udendørs oplag eller lignende formål.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 2. januar 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.

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

Forudsætninger

Landzonetilladelsen er meddelt på baggrund af ansøgningsmaterialet modtaget henholdsvis den 14. februar og den 20. maj 2025.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i 14 dages naboorientering ved ejerne og brugerne af ejendommene beliggende henholdsvis Bollervej 82 og 82L samt Uthvej 4 og 8 samt til brugerne af Bollervej 86, alle 8700 Horsens.

Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

Administrativt grundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor ændret anvendelse af ubebyggede arealer forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 beliggende inden for udpegningerne af henholdsvis et støjbelastet areal, et større sammenhængende landskab, et bevaringsværdigt landskab samt et værdifuldt kulturmiljø.

Ejendommen er endvidere beliggende i kystnærhedszone og inden for en skovbyggelinje. Sidstnævnte indbefatter alene et forbud mod byggeri, men ikke anlægsarbejder.

Vejmyndigheden har ved afgørelse af 8. august 2025 (sagsnummer 01.03.03-P19-26-25) meddelt betinget dispensation til anlæggelse af vendepladsen inden for vejudvidelseslinjen der udgår fra Bollervej.

Beskrivelse og begrundelse

Ejeren af virksomheden Boller Auto – der drives fra naboejendommen mod øst på Bollervej 90, 8700 Horsens – ønsker at erhverve et areal på cirka 3.000 m² fra Bollervej 86, 8700 Horsens.

Det er i ansøgningen oplyst, at arealet ønskes erhvervet primært til etablering af ny vendeplads for autoværkstedet, idet forholdene i dag ikke muliggør, at der kan vendes på grunden, når man ankommer med trailer, hvilket mange gør, idet virksomheden også reparerer og servicerer småmaskiner. Det er videre oplyst, at det samlede tilkøbte areal ønskes anvendt til vendeplads samt til udenomsareal, græs, beplantning og afskærmende træer og buske. Det er i ansøgningsmaterialet illustreret, at den nuværende bevoksning langs hele vejskellet mod Bollervej ønskes ryddet og ændret til en græsplæne. Horsens Kommune ikke tiltræde denne sidstnævnte disposition.

Der er tale om arealet lokaliseret ved grundens nuværende nordøstlige hjørne ud til Bollervej, som ved gennemførslen af handlen vil blive arealoverført fra Bollervej 86 til Bollervej 90. Arealet er aktuelt bevokset med løvskov. Ved det nordøstlige hjørne af det tilkøbte jordstykke, ønskes der anlagt en intern vendeplads (se flyfotoet på side 3 samt den vedlagte situationsplan) på cirka 350 m² til brug for virksomheden på Bollervej 90.



Flyfoto fra foråret 2025. Den omtrentlige placering af selve vendepladsen er markeret med rødt.

Den del af den nuværende grund som ønskes arealoverført til Bollervej 90, er på den vedlagte situationsplan markeret med blå og angivet som "*Del 2 af 1af*".

Det areal hvorpå vendepladsen ønskes anlagt, er på samme kortbilag markeret med stiplede linjer. Vejadgangen til vendepladsen vil udelukkende foregå fra østsydøst, fra den nuværende parkeringsplads beliggende nord for autoværkstedet på Bollervej 90.

Vendepladsens ønskes anlagt i tilknytning til det eksisterende autoværksted, og hverken virksomheden eller det ansøgte anlægsarbejde og arealets fremadrettede anvendelse som vendeplads kan karakteriseres som værende afhængig af kystnærhed.

Horsens Kommune vurderer, at anlæggelsen og anvendelsen af vendepladsen til det ansøgte formål inden for kystnærhedszonen ikke tilsidesætter de nationale interesser for planlægning i kystområdet. Horsens Kommune finder dog, at beliggenheden inden for kystnærhedszonen fordrer, at vendepladsens visuelle landskabelige indvirkning skal søges minimeret ved til stadighed at bibeholde eksisterende omgivende skovbevoksning.

Kulturmiljøudpegningen relaterer sig til Boller husmandskoloni, som værner om husmandsbrugene, der blev udstykket fra Boller gods og opført i 1930'erne.

Husmandsbrugene er sårbare overfor ændringer i arkitektur, veje, hegn, diger og omgivelser.

Horsens Kommune finder, at anlæggelsen og anvendelsen af selve vendepladsen i sig selv ikke vil få udslagsgivende indflydelse på oplevelsen af husmandsbrugene i området. Ønsket om at rydde og erstatte skovbevoksningen langs Bollervej med græsplæne, vil dog indebære en betydelig visuel negativ ændring, som ikke skønnes forenelig med kulturmiljøhensynene. Udskiftningen af skovbevoksningen til græs vil ydermere give øget indsigt til autoværkstedet, hvilket kulturmiljømæssigt ikke er ønskværdigt.

Af hensyn til at minimere anlæggets negative visuelle indvirkning på såvel ejendommen individuelt set som på kulturmiljøområdet som helhed, skal den eksisterende skovbevoksning bibeholdes i vides mulig udstrækning med henblik på at skjule vendepladsen set fra nord-, syd, og vestlige retninger.

Afgørelsen gøres derfor betinget af, at skovbevoksningen skal bibeholdes på hele den øvrige del af del 2 af 1af.

De i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for vejanlæg og tekniske anlæg, fordi de er meget sårbare i forhold til større ændringer i landskabsbilledet.

Horsens Kommune vurderer også i denne sammenhæng, og under samtidig hensyntagen til, at ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen, at anlæggelsen og anvendelsen af selve vendepladsen er acceptabel, men at det landskabeligt tilsvarende er essentielt, at den omgivende skovbevoksning tilsvarende bibeholdes med henblik på at minimere anlæggets visuelle påvirkning af landskabet.

Anlæggelsen og anvendelsen af vendepladsen skønnes ikke at få negativ indvirkning i relation til hensynene bag på udpegningen af arealet som del af et større sammenhængende landskab.

Den ændrede arealanvendelse til vendeplads er ikke en støjfølsom anvendelse.

Eftersom der er ansøgt om en tidsubegrænset ændret arealanvendelse, som er til brug for autoværkstedet lokaliseret på naboejendommen Bollervej 90, vil det være en nødvendighed, at disse matrikulært kommer til at være lokaliseret på samme ejendom. Eftersom afgørelsen også gøres betinget af bibeholdelse af den omgivende afskærmende skovbevoksning, gøres landzonetilladelsen betinget, at hele det blåskraverede areal (dvs. del 2 af 1af Boller Hgd., Uth) skal arealoverføres til Bollervej 90, 8700 Horsens.

Det bemærkes, at hel eller delvis anden anvendelse af vendepladsen til andre formål eksempelvis parkering eller udendørs oplag vil potentielt kunne have betydelig negativ indvirkning for oplevelsen af både landskabet og kulturmiljøet. Horsens Kommune finder derfor anledning til at tydeliggøre i betingelserne, at vendepladsen alene må benyttes til den ansøgte anvendelse.

Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen¹ skal der forud for meddelelse af landzonetilladelser 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 5,3 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.

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 ikke er 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 nummer 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. Der fældes ikke potentielle flagermustræer eller nedrives ejendomme, der egner sig som yngle- eller rasteområder for flagermus, i forbindelse med det ansøgte.
- *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.
- *Strandtudse* har potentielle yngle- og rasteområder i solbeskinnede vandhuller med lav vandstand. Som oftest temporære vandhuller eller vandhuller med nøgne kanter opstået i forbindelse med grusgravning. Arten er desuden salttolerant til et vist niveau og kan yngle i saltvand. I Horsens Kommune er arten kun registreret på Endelave og i forbindelse med en gammel grusgrav i nærheden af Nim. Der sker ingen påvirkninger i områder med grusgrave eller strand 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 et yngre skovbevokset areal uden værdi for flagermus.

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. Arealoverførslen kræver ikke landzonetilladelse, men skal behandles særskilt efter udstykningsloven.

Vær opmærksom på, at området kan være drænet, og at eventuelle dræn i forbindelse med byggemodningen skal håndteres, således at drænene stadig er i funktion, medmindre det kan fastslås, at drænene ikke afvander arealer uden for byggemodningsområdet. Bemærk desuden, at afstrømning af overfladevand til nedstrøms liggende grunde må ikke ændres foruden tilladelse efter vandløbslovens § 6.

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

Situationsplan

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](#).

