

## Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at ombygge og ændre anvendelsen af værkstedsbygningen<sup>1</sup> på ejendommen beliggende Grædstrupvej 47B, 8740 Brædstrup (matrikelnummer 5z Grædstrup By, Grædstrup) til to boligenheder.

### Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved landzonetilladelse til den ansøgte ombygning og anvendelsesændring af værkstedsbygningen til to helårsboliger samt til det fremsendte udstykningsforslag.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 27. september 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 10. august 2020 samt 2. maj og 27. juli 2024.

### Naboorientering

Sagen har været udsendt i 14 dages naboorientering til ejerne og brugerne af Grædstrupvej 49 samt til ejeren af den tilgrænsende nabogrund mod øst (matrikelnummer 5ag Grædstrup By, Grædstrup som er en del af landbrugsejendommen med adresse på Kildegårdsvej 9, 8740 Brædstrup). Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

---

<sup>1</sup> Bygning nummer 2 i [Bygnings- og Boligregisteret](#).

#### 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 ændret anvendelse af bestående bebyggelse forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 beliggende inden for udpegninger af henholdsvis et støjbelastet areal og et område af kulturhistorisk bevaringsværdi.

Ejendommen er desuden beliggende inden for henholdsvis [landsbyafgrænsningen af Grædstrup](#) og i et boligområde omfattet af [kommuneplanramme 55B001](#).

Ejendommen er derudover beliggende inden for henholdsvis en skov- og en kirkebyggelinje efter naturbeskyttelseslovens §§ 17 og 19.

## Begrundelse

Ejendommen er beliggende i den østlige udkant af Grædstrup, og er mod syd og øst omgivet af skov, og åbent landskab mod nord af åbent landskab med bakket terræn. Ejendommens bygninger udgør – sammen med boligerne på nabo- og genboejendommene Grædstrupvej 49 og 66 – ankomsten til landsbyen fra nordøst ad Grædstrupvej.

Ejendommen er ifølge Bygnings- og Boligregisteret aktuelt bebygget med henholdsvis et enfamiliehus (Grædstrupvej 47A) og et værksted (Grædstrupvej 47B), som er sammenbyggede. Det nuværende enfamiliehus med adresse til Grædstrupvej 47A bibeholdes uændret i forbindelse med det ansøgte projekt.

Bygningen der ombygges har tidligere huset en autohandel, og fremstår udefra som et erhvervsbyggeri i varieret arkitektur udført over flere omgange.

Værkstedsbygningen består af to forskudte bygningskroppe forbundet af en mellembygning, som er udført med forskellige tagkonstruktioner. Ved ændringen vil bygningen blive indrettet med en fælles adgangsvej fra øst, hvorfra der vil være adgang til de to nye boligenheder, som indrettes i hver af den nuværende bygnings respektive bygningskroppe. De væsentligste udvendige ændringer er allerede blevet udført på den nordlige bygningskrop, som tidligere fremstod med store vinduespartier i bygningens facader mod nord og øst. Disse er blevet erstattet<sup>2</sup> af mindre vinduer svarende til vinduerne i nuværende enfamiliehus, hvorved ejendommens samlede bygningsmasse har fået en større intern sammenhørighed med ensartede vinduer.

Ved ombygningen vil ejendommens forhistorie som blandet og bolig og erhvervsbyggeri dog fortsat kunne aflæses i bygningsmassen udefra, hvorved de fysiske spor af ejendommens kulturhistorie delvist bevares ved transformationen til beboelsesejendom. Horsens Kommune endvidere lægger vægt på, at der udelukkende er tale om ombygning af en del ejendommens eksisterende bygningsmasse, hvis ændre fremadrettede anvendelse vil være i overensstemmelse med kommunerammen for området.

---

<sup>2</sup> Konstatere på Styrelsen for Dataforsyning og Infrastrukturs [skråfotos](#) taget den 2. april 2023

# Horsens Kommune

Horsens Kommune finder desuden, at anvendelsesændringen til helårsbeboelse er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede udpegning for Grædstrup som – uden at udpege specifikke bygninger – angiver at der findes flere større gårde/bygninger i landsbyen, der potentielt kunne være egnede til omdannelse til boligbebyggelse. Potentiel realisering af udstykning af boligerne som skitseret vurderes ikke at ville få nogen udslagsgivende betydning for oplevelsen af hverken ejendommen eller af landsbymiljøet som helhed.

Kommuneplanens udpegning af kulturhistorisk bevaringsværdi knytter sig til [Grædstrup Kirke og dens omgivelser](#), hvor ejendommen er beliggende inden for afgrænsningen af kirkens næromgivelser. Bygningen er beliggende cirka 182 meter østnordøst fra Grædstrup kirke, og omtrent 135 meter østnordøst fra kirkegården, som er afgrænset af brudstensmur og stendiger. Bygningen kan ikke ses fra kirkens ejendom og vice versa grundet terrænforskelle samt mellemliggende bygninger og bevoksninger. Horsens Kommune vurderer, at ombygning og anvendelsesændringen af bygningen til to boliger ikke vil få nogen negativ betydning for kirkemiljøet.



Ortofoto fra foråret 2024. Den omhandlede bygning der ønskes ombygget er markeret med rødt. Grædstrup kirke og kirkegård ses nederst til venstre på fotoet.

Projektet kræver ikke dispensation fra kirkebyggelinjen, da der udelukkende er tale om indre ændringer i det eksisterende byggeri.

Kommuneplanens støjudpegning relaterer sig til et råstofområde syd for landsbyen. Råstofområdet er foreløbigt aktivt frem til udgangen af 2027, hvorefter støjbelastningen forventes at forsvinde.

På baggrund af projektet vurderes ombygningen ikke at forudsætte dispensation fra skovbyggelinjen.

## Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen<sup>3</sup> 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 rastesteder 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 2,5 kilometer fra nærmeste Natura 2000 område: nr. 53 (Habitatområde H49, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov og fuglebeskyttelsesområde F34, (Skovområde syd for Silkeborg).

Der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Natura 2000-planens målsætning er bindende for myndigheden og skal anvendes ved konsekvensvurdering ved myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

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

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016: Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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 indebærer ombygninger, hvor det ikke kan udelukkes, at flagermus raster eller yngler.

Der 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 bygges om eller rives ned.

*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 motorvej 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 skrånninger 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 i en eksisterende bygning med tilhørende have og udendørsarealer som allerede i dag er befæstet.

## **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 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, plantegning for de nye boligenheder, facadetegninger samt udstykningsforslag

**Kopi af afgørelsen 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](http://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.

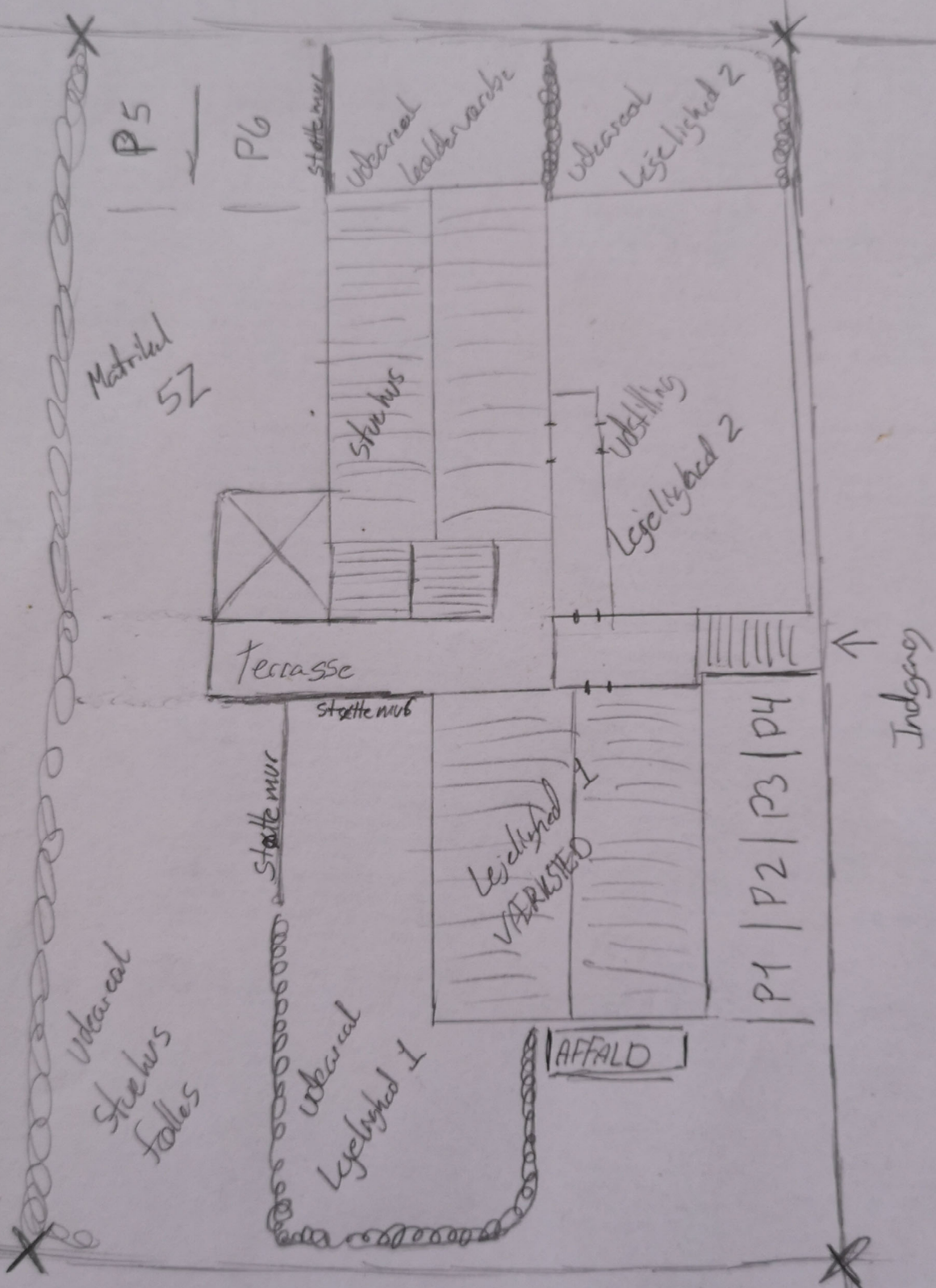
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer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



N



X = Skelpe

Indgang

Matrikel 5ag

Matrikel 5af

P5

P6

Matrikel 5Z

Støtte mur

Vindue  
kalkbærarbejde

Vindue  
Lejelyhed 2

Vestibling  
Lejelyhed 2

Terrasse

Støtte mur

Støtte mur

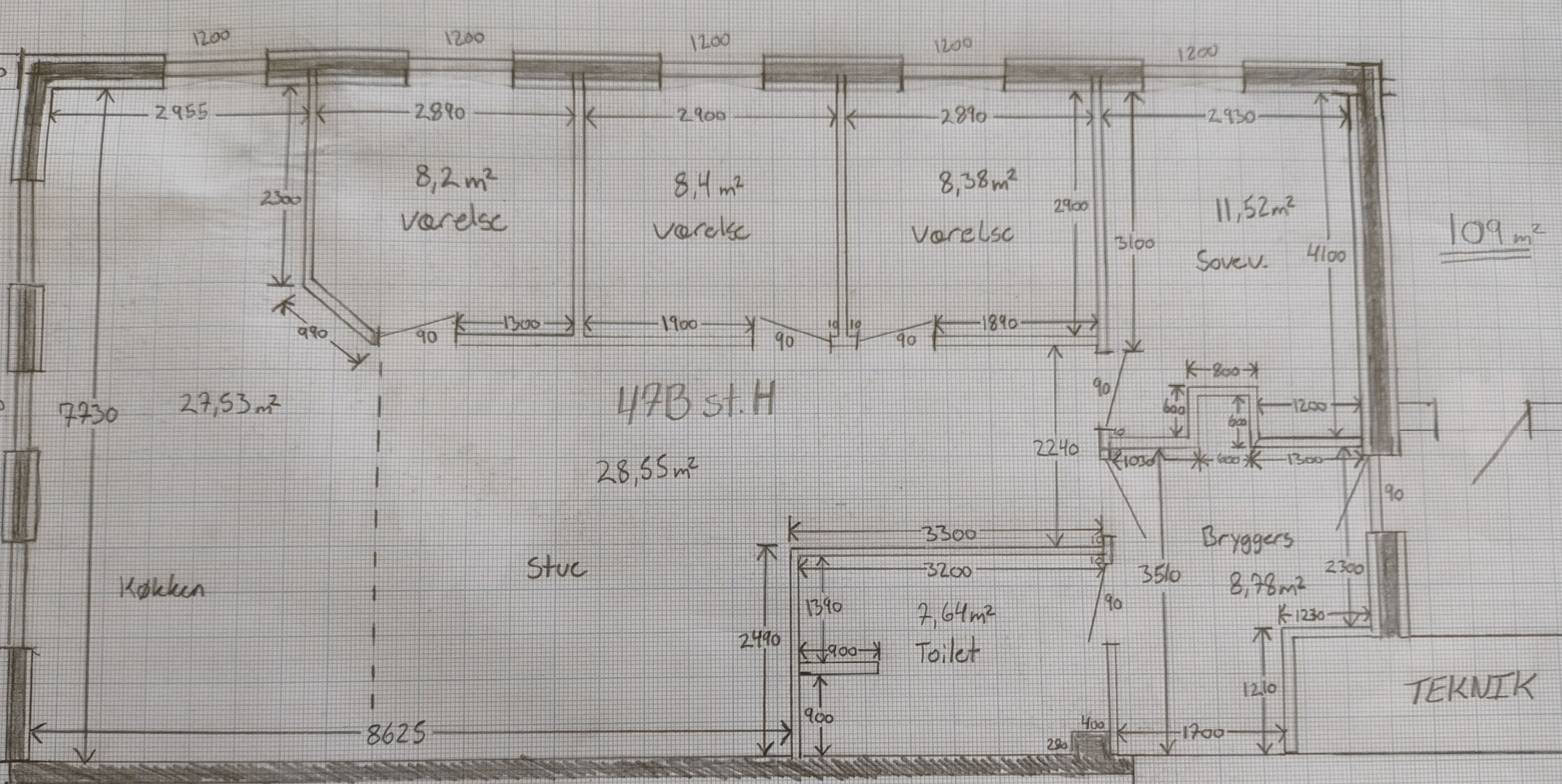
Lejelyhed 1  
VÆRSTED

P1 | P2 | P3 | P4

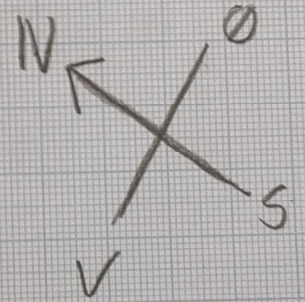
Vindue  
Støtte mure  
felles

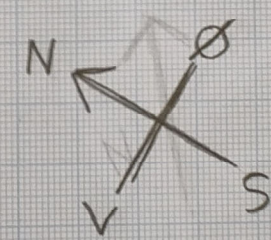
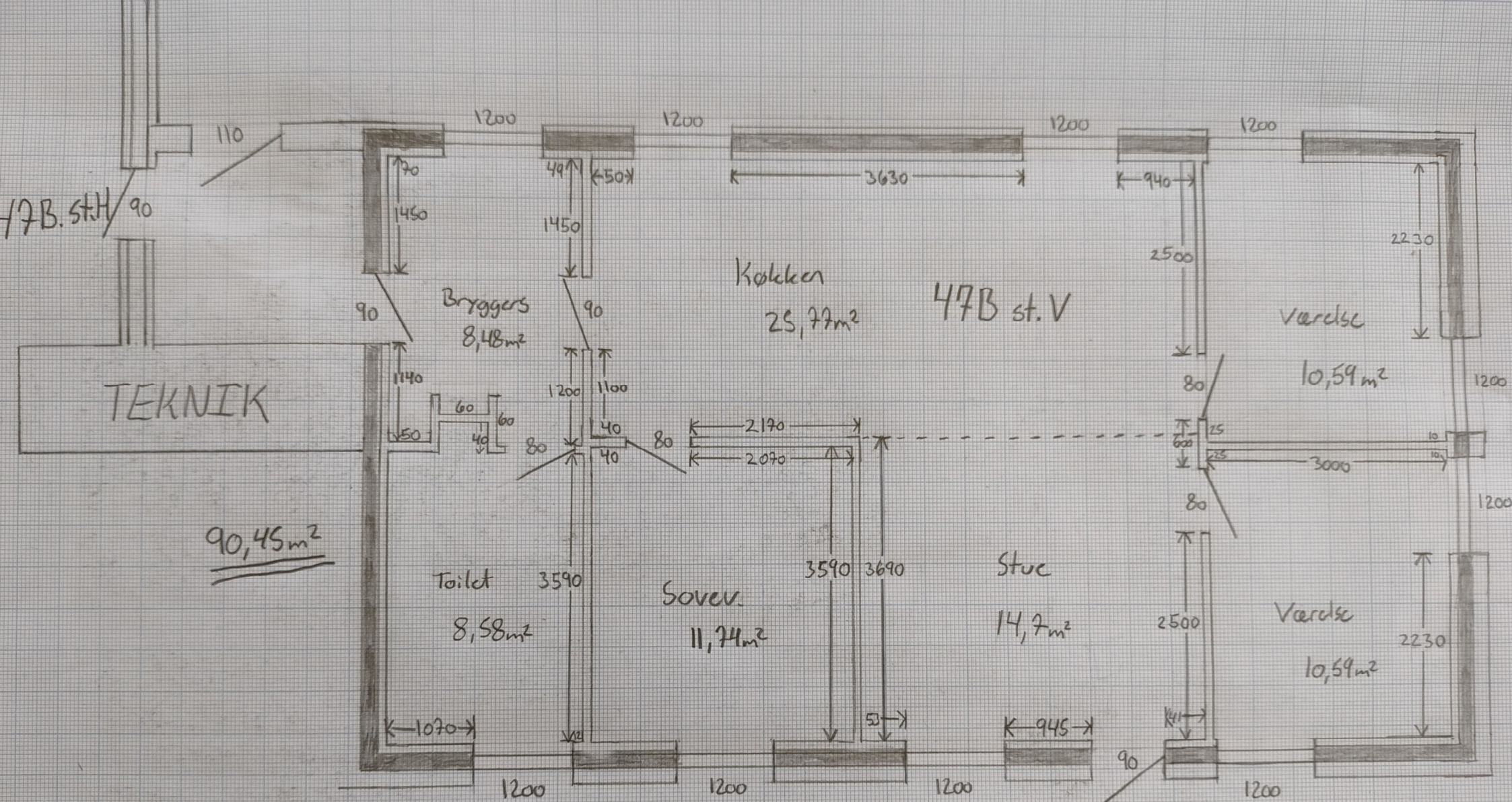
Vindue  
Lejelyhed 1

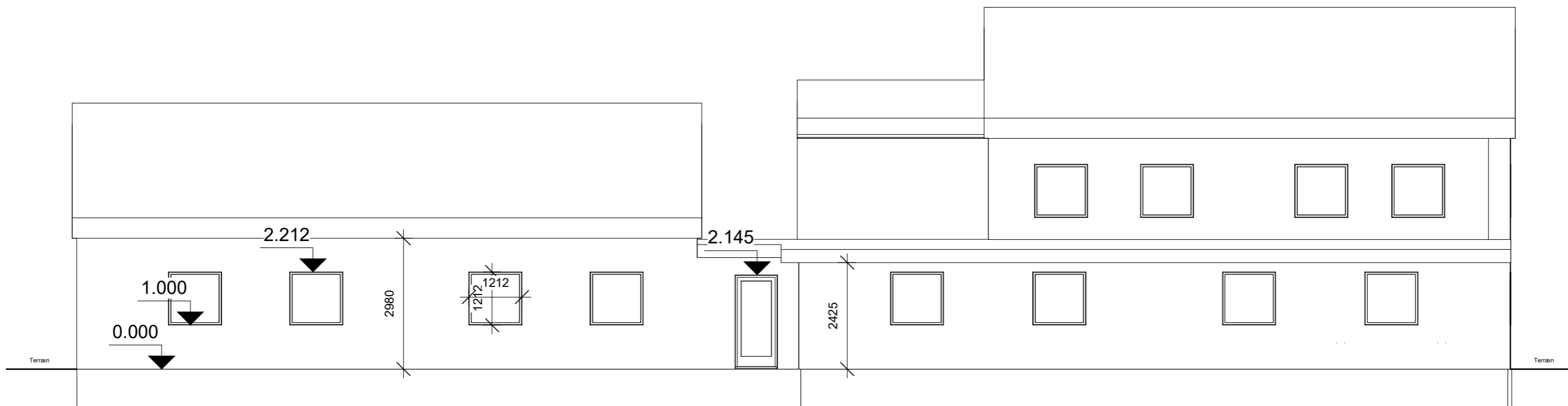
AFFALD



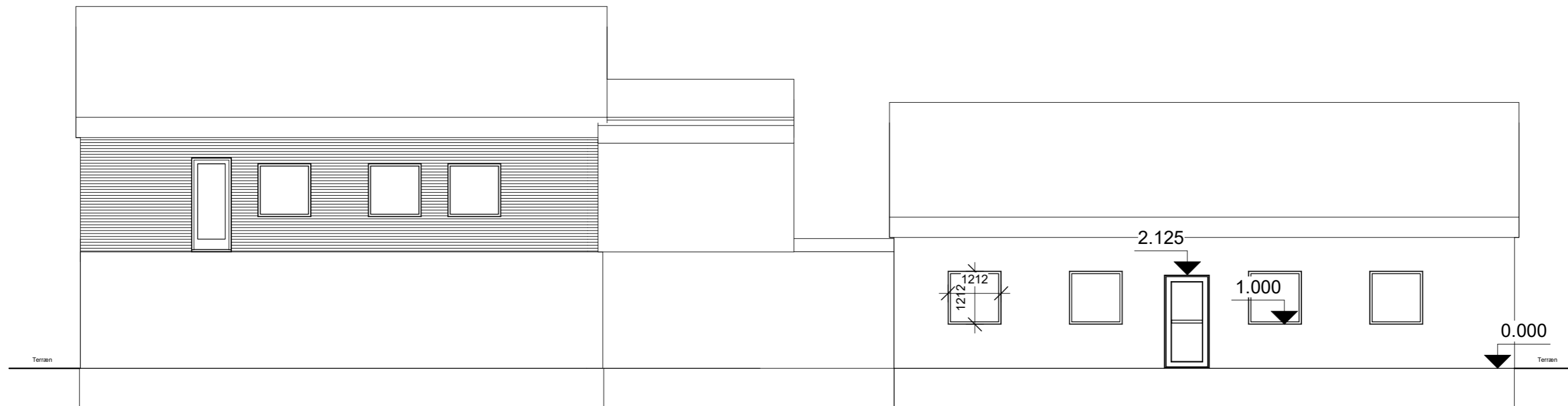
47A





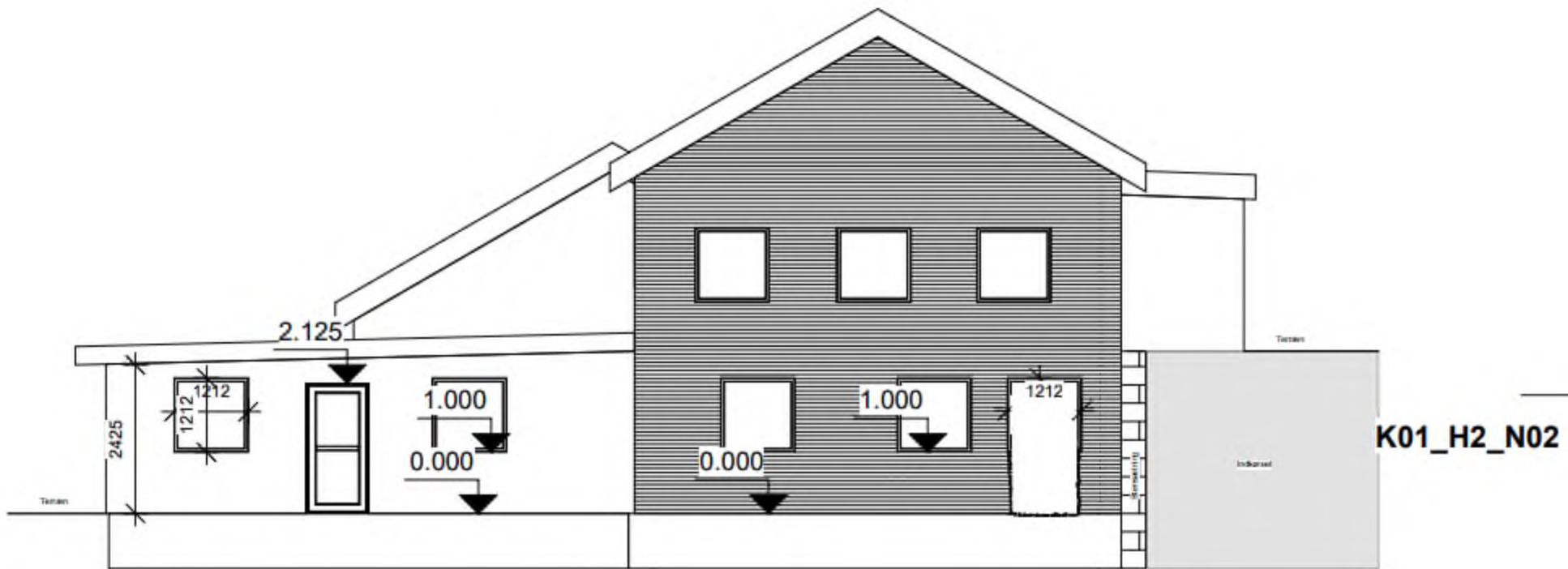


ØST  
1 : 100

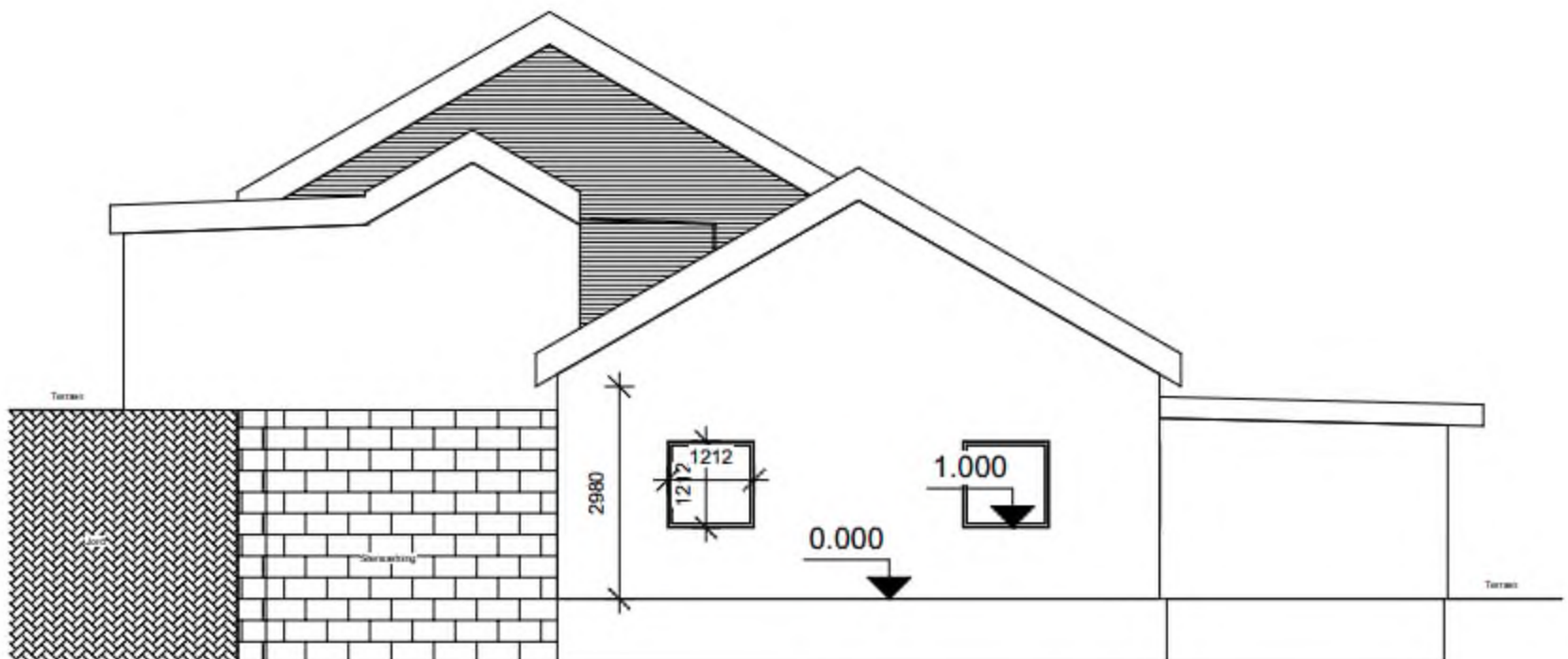


VEST  
1 : 100

BYGGESAG: Grædstrupvej 47A, 8740 Brædstrup	DATO: 21-05-20	<b>K01_H2_N01</b>
EMNE: Facadeopstalt - Øst - Vest	MÅL: 1 : 100	
UDFØRT AF: JKK		

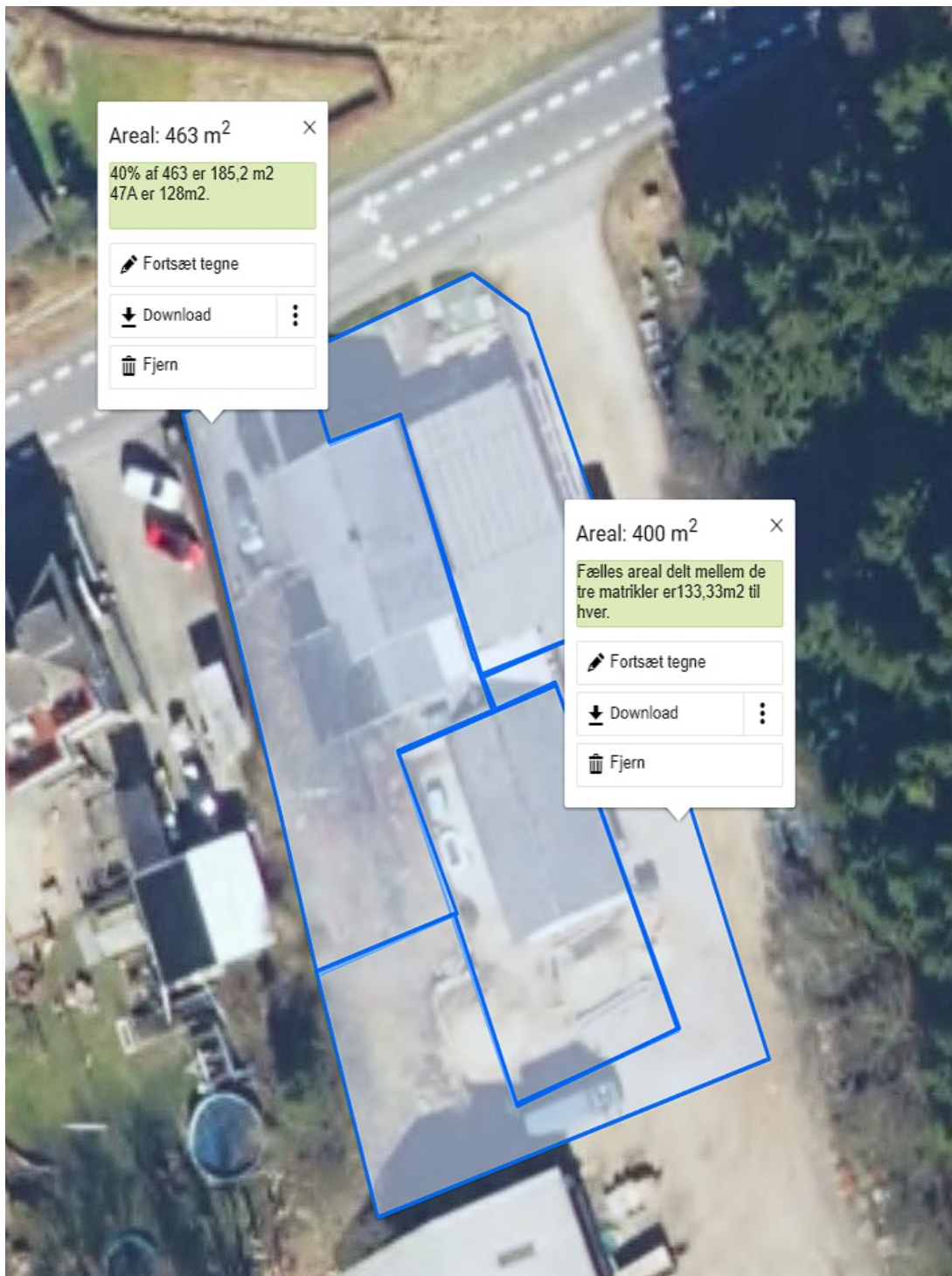


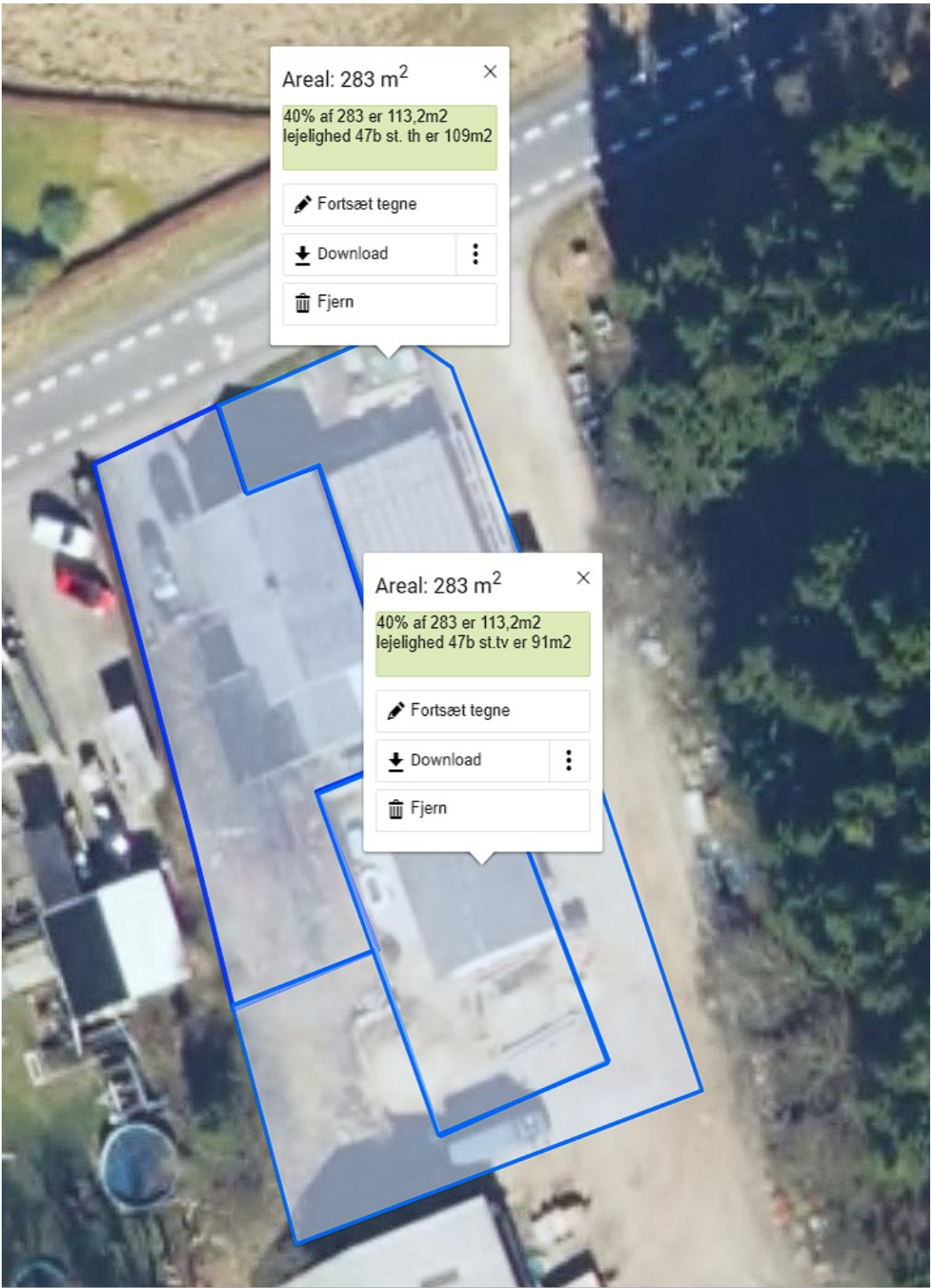
NORD  
1 : 100



Fra: Kenneth søgaard  
Til: Anders Tjørnelunde Pedersen  
CC:  
BCC:  
Emne: Sagsnr.: 01.03.03-P19-94-20  
Afsendt: 27-07-2024 12:37:43  
Modtaget: 27-07-2024 12:37:43

---





Areal: 283 m<sup>2</sup> ×

40% af 283 er 113,2m<sup>2</sup>  
lejlighed 47b st. th er 109m<sup>2</sup>

Fortsæt tegne

Download

Fjern

Areal: 283 m<sup>2</sup> ×

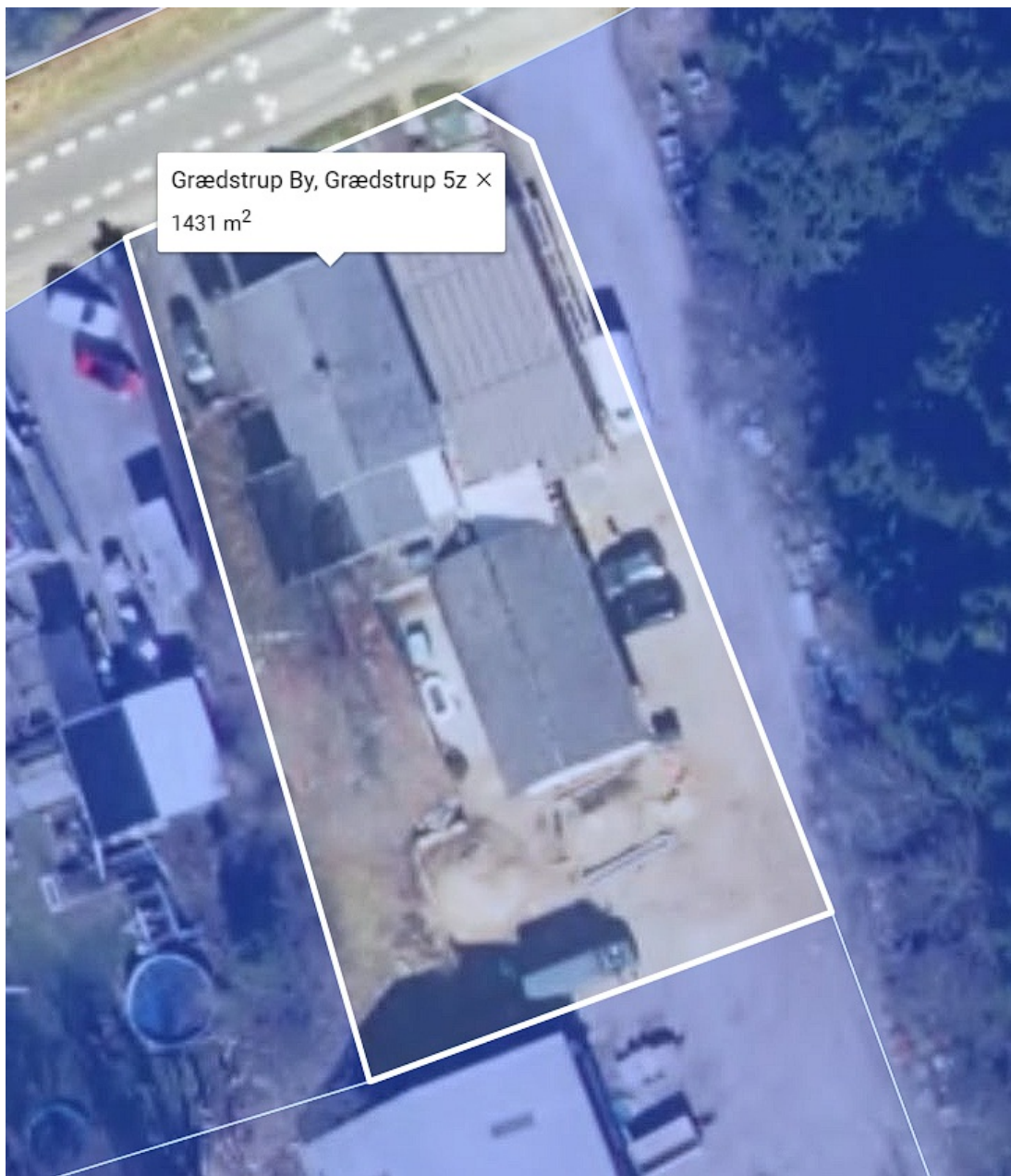
40% af 283 er 113,2m<sup>2</sup>  
lejlighed 47b st.tv er 91m<sup>2</sup>

Fortsæt tegne

Download

Fjern

Grædstrup By, Grædstrup 5z ×  
1431 m<sup>2</sup>







Sendt fra [Mail](#) til Windows