

## Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med integreret carport og udhus på ejendommen beliggende Purupvej 9, 8752 Østbirk (matrikelnummer matr.nr. 6a Purup By, Østbirk).

Der er tale om en forhenværende landbrugsejendom, hvor agerjorden er solgt fra.

Bygningen vil få et bruttoareal på 193 m<sup>2</sup>, fordelt på 143 m<sup>2</sup> bolig samt henholdsvis 39 m<sup>2</sup> carport og 11 m<sup>2</sup> udhus under samme tag.

Det nye enfamiliehus skal erstatte ejendommens nuværende beboelsesbygning på 241 m<sup>2</sup>, som nedrives.

### Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved betinget landzonetilladelse til det ansøgte nye enfamiliehus til helårsbeboelse, og til den skitserede jordpåfyldning under og omkring bygningens sydøstlige hjørne.

Tilladelsen gøres betinget af, at ejendommens nuværende enfamiliehus<sup>1</sup> skal nedrives inden, at det nye enfamiliehus må tages i brug.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 10. december 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 11. september og den 15. oktober 2024.

---

<sup>1</sup> Bygning nummer 1 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](https://www.horsens.dk)

#### Følg os på

Facebook  
LinkedIn  
Instagram

## Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til ejerne og brugerne af naboejendommene beliggende henholdsvis Purupvej 7 og 14; Kongevej 33 og 38 samt de adresseløse matrikelnumre 6g og 6h Purup By, Østbirk.

Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

## 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 henholdsvis et bevaringsværdigt landskab, et større sammenhængende landskab, et værdifuldt landbrugsområde og et område med specifik geologisk bevaringsværdi.

## Begrundelse

Den nye bolig ønskes udformet som et længehus i én etage med symmetrisk saddeltag med en hældning på 25°. Bygningens tag ønskes beklædt med matte sorte betontagsten. Facaderne på boligdelen ønskes udført i røde mursten, mens facaderne på henholdsvis det integrerede udhus og den vestvendte gavltrekan ønskes udført i træ som klinkbeklædning, der males antracitgrå.

Bygningen ønskes placeret omtrent 28,2 meter sydsydøst for ejendommens nuværende enfamiliehus og 20 meter øst for det bestående udhus (en stor forhenværende kombineret lade og kvægstald). Det nye enfamiliehus orienteres vinkelret på det bestående udhus, og omtrent parallelt på Purupvej.

Bygningen placeres lavere i terrænniveau end det nuværende enfamiliehus, som fjernes. Terrænet på stedet falder svagt i syd og sydøstgående retninger, og i forbindelse med opførelsen af enfamiliehuset vil der desuden blive udført jordpåfyldning på op til 44 centimeter under og omkring bygningens sydøstlige hjørne.

Det omgivende landskab er især kendetegnet ved bakkede dyrkede marker, der delvist afgrænses af levende hegn og mindre bevoksninger.

Eksisterende bebyggelse på de øvrige ejendomme langs den øst-vestgående strækning af Purupvej, er placeret tilbagetrukket fra Purupvej på både nord- og sydsiden af vejen.

Ejendommens nuværende bebyggelse udgør ikke en traditionel gårdstruktur, og der vil ved realisering af det ansøgte projekt heller ikke opnås et gårdmiljø i traditionel forstand. Horsens Kommune finder dog, at der med den ønskede placering og orientering af det nye enfamiliehus er taget hensyn til såvel sammenhængen med ejendommens bestående udhus, og relationen til vejen i en mere overordnet kontekst for bebyggelsesmønsteret langs den øst-vestgående strækning af Purupvej.

Beboelsesbygningens ændrede placering på grund vurderes ikke at få negativ indvirkning på de landskabelige forhold. Dels er der tale om en volumenmæssigt mindre bygning end

den der fjernes, og med placeringen lavere i terræn mellem det bestående udhus og et opvokset levende hegn langs det østvendte naboskel vurderes det, at der opnås end bedre, og mindre markant visuel indvirkning på landskabet.

Med det symmetriske saddeltag med en hældning på 25° opnås yderligere en større visuel sammenhørighed med ejendommens bestående udhus, der er udført med saddeltag med 20° taghældning.

Valget af røde mursten som det primære facademateriale kombineret med et mørk, ikke reflekterende tagmateriale, er almindeligt forekommende i de spredte bebyggede miljøer i det åbne land i området, hvilket Horsens Kommune finder tilfredsstillende.

Realisering af byggeriet vurderes ikke at få nogen negativ betydning for kommuneplanens udpegninger som del af henholdsvis et bevaringsværdigt landskab, et større sammenhængende landskab, et værdifuldt landbrugsområde og et område med specifik geologisk bevaringsværdi.

Det er oplyst, at ejendommens nuværende bolig skal nedrives, og at denne ikke skal anvendes til beboelse under opførelsen af det nye enfamiliehus.

Opførelse af endnu en boligenhed på ejendommen til forudsætte, at der kan ske udstykning i henhold til byggelovens § 10A, hvilket ligeledes kræver landzonetilladelse. Det er et af hovedformålene med planlovens zoneinddeling at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Horsens Kommune finder, at der i nærværende tilfælde ikke er nogen omstændigheder, som vil kunne danne grundlag for udstykning fra ejendommen til ny selvstændig bebyggelse.

Idet ejendommens nuværende enfamiliehus samtidig ikke ønskes benyttet til beboelse, mens det nye enfamiliehus opføres, gøres landzonetilladelsen derfor betinget af, at ejendommens nuværende enfamiliehus skal være nedrevet, før det nye enfamiliehus må tages i brug.

Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at der både skal indhentes separat nedrivningstilladelse efter byggeloven, og indgives anmeldelse af byggeaffaldet efter bekendtgørelse om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde, før nedbrydningen igangsættes.

## Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen<sup>2</sup> 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).

---

<sup>2</sup> 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 3,9 kilometer fra nærmeste Natura 2000 område: nr. 52 (Habitatområde H48, Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen og fuglebeskyttelsesområde F33, Salten Langsø og F35, Mossø)

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 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. 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 mosaikgoldsmed* yngler primært i vandhuller og søer med krebseklo, som er værtsplante for æggene af grøn mosaikgoldsmed. 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.

*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 et haveareal.

## **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 påkrævede tilladelser efter anden lovgivning. Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før der er meddelt byggetilladelse. Ansøgningen om byggetilladelse er allerede modtaget, og vil blive behandlet særskilt under kommunens sagsnummer 02.34.02-P19-716-24.

# Horsens Kommune

Der gøres 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. Afstrømning af overfladevand til nedenstrømsliggende ejendomme ikke må ændres uden forudgående tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Projektets aktiviteter må endvidere ikke medføre, at der sker en tilstandsændring i den beskyttede sø lokaliseret omtrent 62 meter nordøst for det nye enfamiliehus.

## 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, plan- 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.

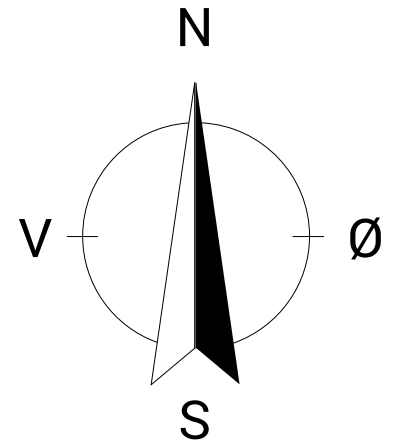
Du klager via Klageportalen, som du finder via [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder,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

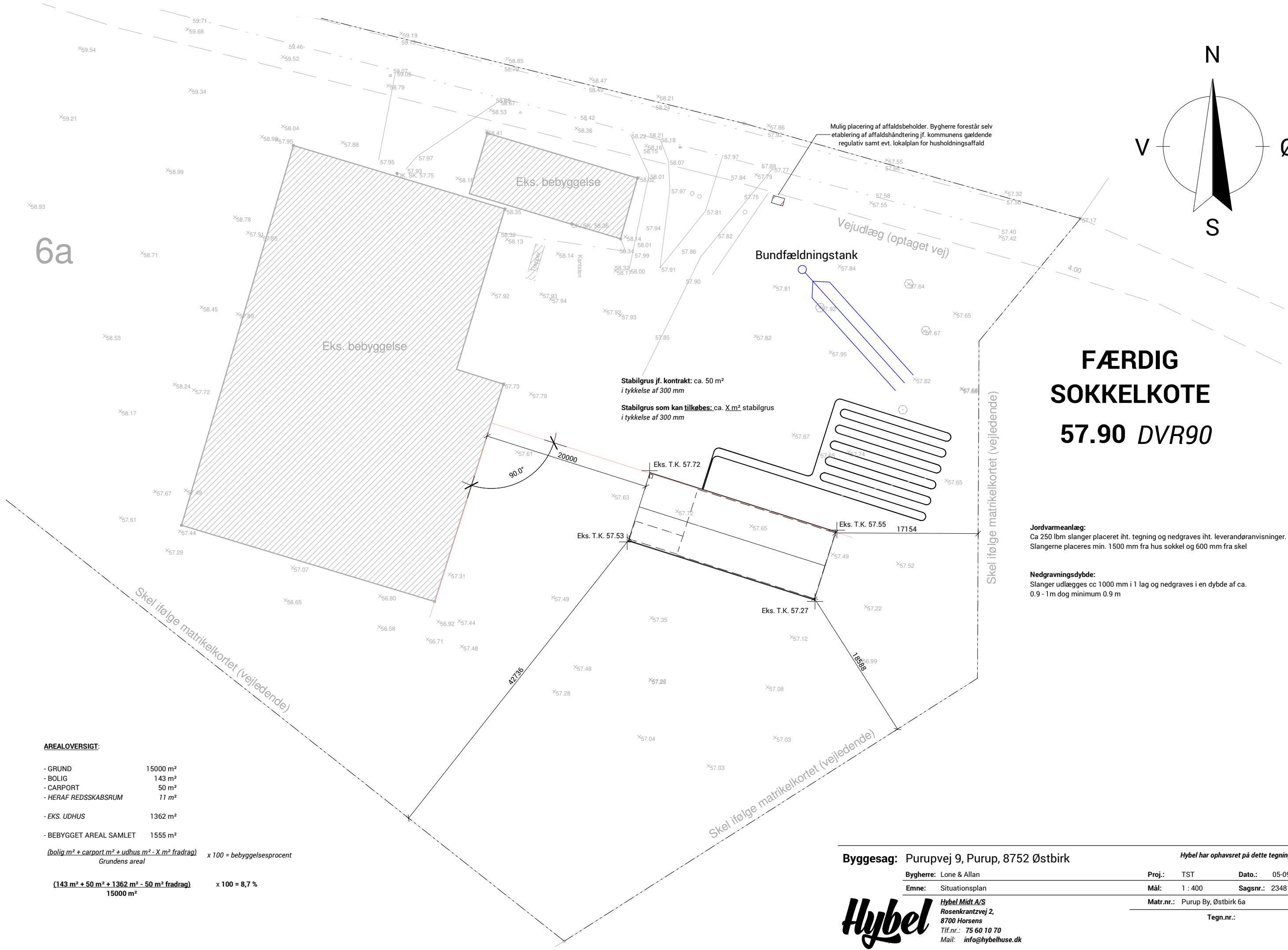
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer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



6a



# FÆRDIG SOKKELKOTE 57.90 DVR90

Mulig placering af affaldsbeholder. Bygherre forestår selv etablering af affaldshåndtering jf. kommunens gældende regulativ samt evt. lokalplan for husholdningsaffald

Stabilgrus jf. kontrakt: ca. 50 m<sup>2</sup>  
i tykkelse af 300 mm  
Stabilgrus som kan tilkøbes: ca. X m<sup>2</sup> stabilgrus  
i tykkelse af 300 mm

**Jordvarmeanlæg:**  
Ca 250 lbm slanger placeret iht. tegning og nedgraves iht. leverandøransvisninger. Slangerne placeres min. 1500 mm fra hus sokkel og 600 mm fra skel

**Nedgravningsdybde:**  
Slanger udlægges cc 1000 mm i 1 lag og nedgraves i en dybde af ca. 0.9 - 1 m dog minimum 0.9 m

**AREALOVERSIGT:**

- GRUND 15000 m<sup>2</sup>
- BOLIG 143 m<sup>2</sup>
- CARPORT 50 m<sup>2</sup>
- HERAF REDSSKABSFRUM 11 m<sup>2</sup>
- EKS. UDHUS 1362 m<sup>2</sup>
- BEBYGGET AREAL SAMLET 1555 m<sup>2</sup>

$(bolig\ m^2 + carport\ m^2 + udhus\ m^2 - X\ m^2\ fradrag) \times 100 = bebyggelsesprocent$   
Grundens areal

$(143\ m^2 + 50\ m^2 + 1362\ m^2 - 50\ m^2\ fradrag) \times 100 = 8,7\ %$   
15000 m<sup>2</sup>

**Byggesag:** Purupvej 9, Purup, 8752 Østbirk

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Lone & Allan

Proj.: TST Dato.: 05-09-2024

Emne: Situationsplan

Mål: 1 : 400 Sagsnr.: 234813

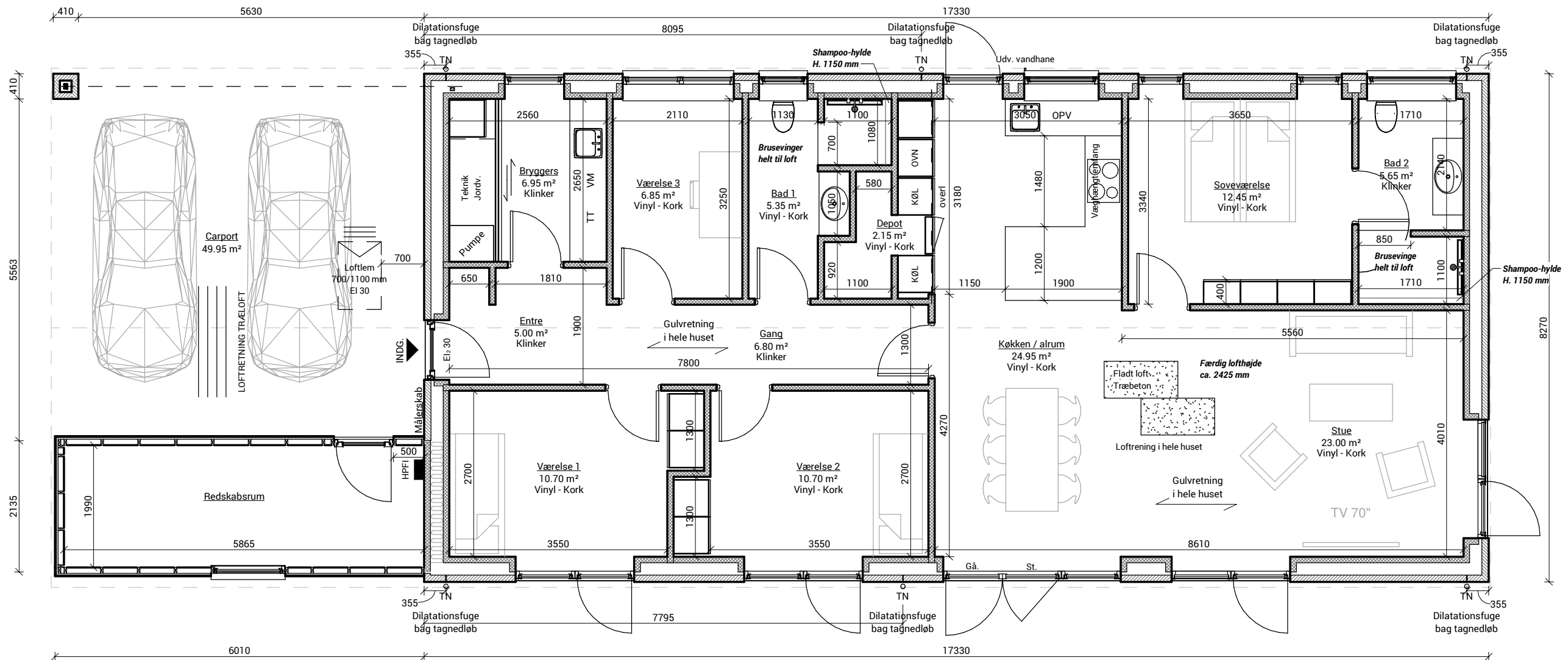


Hybel Midt A/S  
Rosenkrantzvej 2,  
8700 Horsens  
Tlf.nr.: 75 60 10 70  
Mail: info@hybelhuse.dk

Matr.nr.: Purup By, Østbirk 6a

Tegn.nr.:





**Brandmæssig adskillelse mellem bolig og integreret CARPORT**

**LOFTKONSTRUKTION I CARPORT [EI 30]:**

- 95 mm mineraluld λ 37 / Spærfod
- 38/72 mm forskalling c/c 300 mm
- 13 mm fibergips (K<sub>1</sub>10, A2-s1, d0.) *ubrandbart materiale*
- Loftbeklædning (K<sub>1</sub> 10 D-s2, d2) *klasse 2*

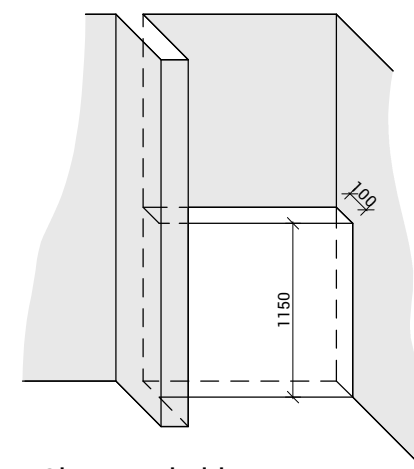
**YDERVÆGS KONSTRUKTION [EI 30]:**

- 108 mm massiv teglsten (A2-s1, d0.) *ubrandbart materiale*
- 190 mm mineraluld λ 32
- 100 mm porebeton

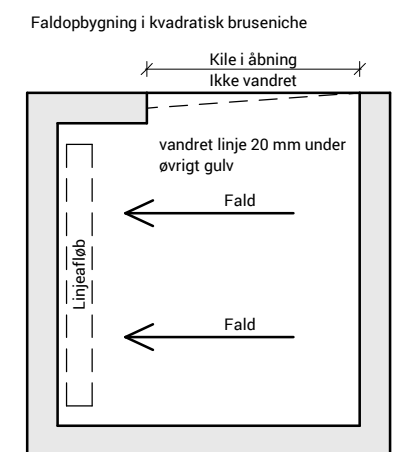
**VÆG ML. BEBOELSE OG REDSKABSRUM [EI 30]:**

- 100 mm porebeton
- 190 mm mineraluld λ 32
- 100 mm porebeton

Krav til lysningsareal jf. BR18 §379			
Gulvareal	Antal vinduer	Samlet glasareal	Samlet glasareal udgør % af gulvareal
Køkken / alrum			
24.97 m <sup>2</sup>	4	7.60 m <sup>2</sup>	29.81%
Soveværelse			
12.45 m <sup>2</sup>	2	2.40 m <sup>2</sup>	18.77%
Stue			
22.99 m <sup>2</sup>	4	6.65 m <sup>2</sup>	28.34%
Værelse 1			
10.72 m <sup>2</sup>	2	3.30 m <sup>2</sup>	29.99%
Værelse 2			
10.72 m <sup>2</sup>	2	3.30 m <sup>2</sup>	29.99%
Værelse 3			
6.86 m <sup>2</sup>	1	1.65 m <sup>2</sup>	23.66%



Shampoohylde



Ok. afløbsrist 36 mm under gulv målt i døråbning afløbet skal justeres så det er vandret

Byggesag: Purupvej 9, Purup, 8752 Østbirk

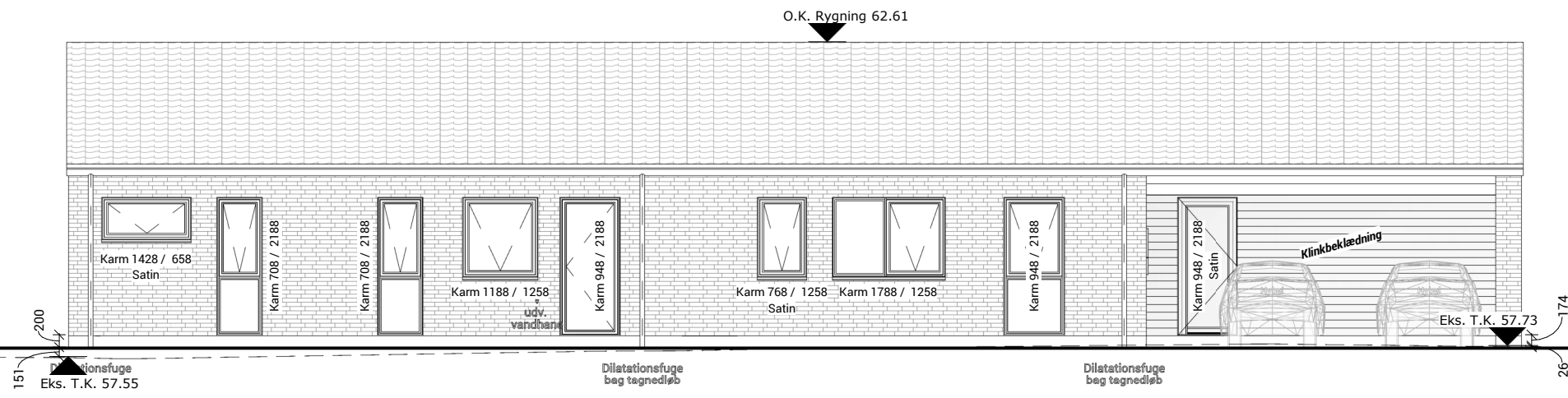
Bygherre: Lone & Allan  
Emne: Plantegning

**Hybel** Hybel Midt A/S  
Rosenkrantzvej 2,  
8700 Horsens  
Tlf.nr.: 75 60 10 70  
Mail: info@hybelhuse.dk

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

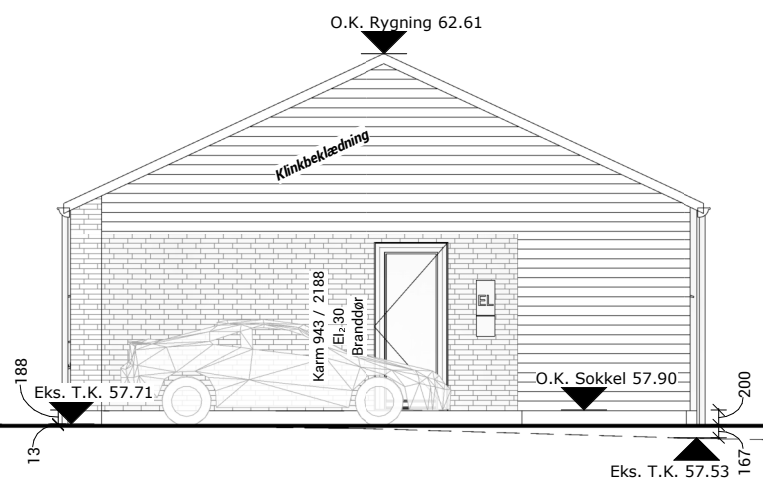
Proj.: TST Dato.: 05-09-2024  
Mål: 1:75 Sagsnr.: 234813  
Matr.nr.: Purup By, Østbirk 6a

Tegn.nr.:



FACADE MOD NORD

Terrænregulering maks 0,5 m fra eksisterende terræn  
 Der må ikke terrænreguleres tættere på skel end 1,0 m



FACADE MOD VEST

Terrænregulering maks 0,5 m fra eksisterende terræn  
 Der må ikke terrænreguleres tættere på skel end 1,0 m

- Tag: Præfab. gitterspær 25" m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5
- Facade: Egersund Tegl EW2222 Rådhusblanding rød - blødstøgne - Træbeklædning i 125 mm klink (farve som vinduer)
- Vinduer: Rationel AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / antrazit udv. (Ral 9010 / 2100 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

Byggesag: Purupvej 9, Purup, 8752 Østbirk

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Lone & Allan

Proj.: TST Dato.: 05-09-2024

Emne: Facader

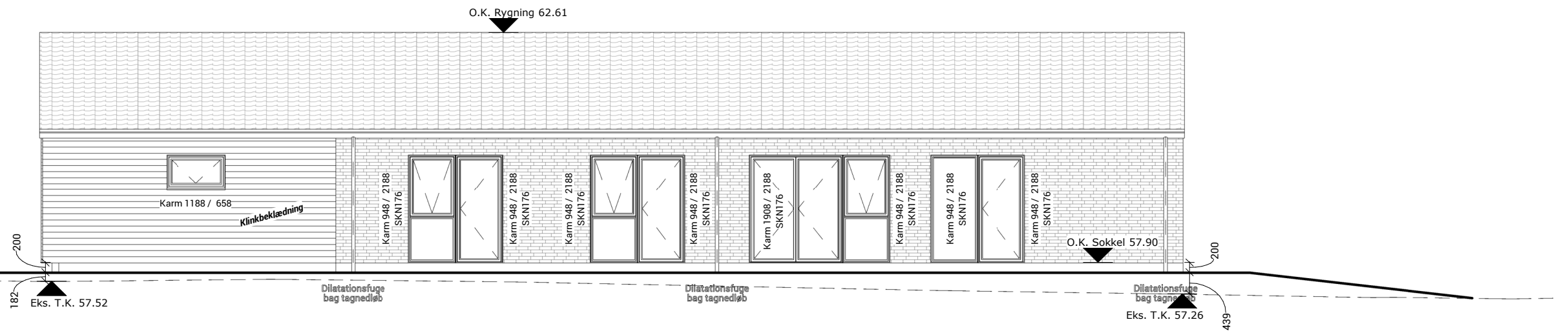
Mål: 1 : 100 Sagsnr.: 234813

**Hybel**

Hybel Midt A/S  
 Rosenkrantzvej 2,  
 8700 Horsens  
 Tlf.nr.: 75 60 10 70  
 Mail: info@hybelhuse.dk

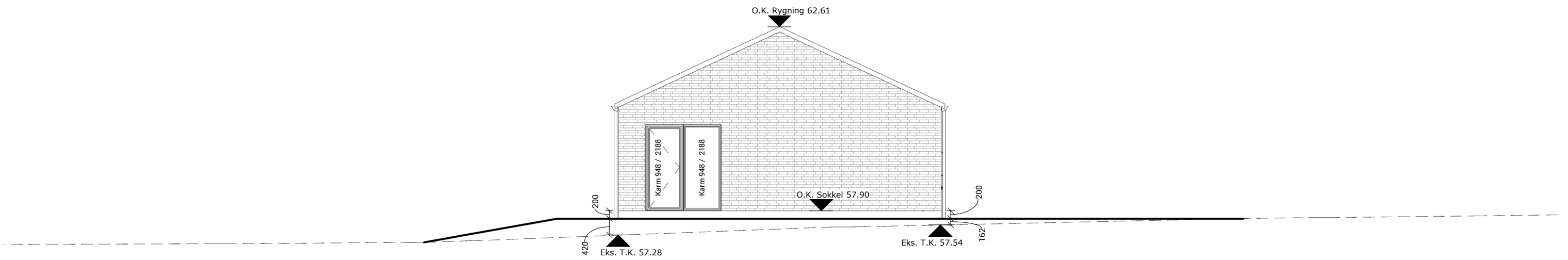
Matr.nr.: Purup By, Østbirk 6a

Tegn.nr.:



FACADE MOD SYD

Terrænregulering maks 0,5 m fra eksisterende terræn  
Der må ikke terrænreguleres tættere på skel end 1,0 m



FACADE MOD ØST

Terrænregulering maks 0,5 m fra eksisterende terræn  
Der må ikke terrænreguleres tættere på skel end 1,0 m

- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5
- Facade: Egernsund Tegl EW2222 Rådhusblanding rød - blødstøgne - Træbeklædning i 125 mm klink (farve som vinduer)
- Vinduer: Rationel AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / antrazit udv. (Ral 9010 / 2100 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

Byggesag: Purupvej 9, Purup, 8752 Østbirk

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Lone & Allan

Proj.: TST Dato.: 05-09-2024

Emne: Facader

Mål: 1 : 100 Sagsnr.: 234813

**Hybel** Hybel Midt A/S  
Rosenkrantzvej 2,  
8700 Horsens  
Tlf.nr.: 75 60 10 70  
Mail: info@hybelhuse.dk

Matr.nr.: Purup By, Østbirk 6a

Tegn.nr.:

3.1