

Preben Jørgensen Huse A/S
Gammelmarksvej 27
7100 Vejle
Att. Michael Rohde

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til henholdsvis at udføre terrænregulering – som forberedelse til opførelsen af et nyt stuehus – og til opførelse af en garage med to integrerede udhuse på i alt 120 m² samt en sammenbygget carport på 57 m² på ejendommen beliggende Hedemølle Kirkevej 1, 8732 Hovedgård (matrikelnummer 5p Assendrup By, Vedslet).

Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1 meddeles herved landzonetilladelse til den ansøgte terrænregulering og de to sekundære bygninger.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 23. april 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 19. og 29. februar 2024.

Naboorientering

Horsens Kommune har ikke gennemført naboorientering i forbindelse med sagens behandling i medfør af planlovens § 35, stk. 5. Horsens Kommune lægger heri vægt på påfyldningens omfang og placering i relation til bygningerne, samt bygningernes udformning dimensioner og placering på grunden i forhold til naboejendomme. Både terrænreguleringen og bygningerne udføres på matrikelnummerets hidtidige bebyggelsesareal. De tilgrænsende matrikelnumre mod henholdsvis syd og vest er begge en del af ejendommen. Mod øst grænser ejendommen op til en vejmatrikel (Hedemølle Kirkevej) og mod nord til agerjord der tilhører landbrugsejendommen på Hedemølle

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

Horsens Kommune

Kirkevej 3, hvis bygningsmasse er placeret samlet på et andet matrikelnummer, hvorfra der ikke er indsigt til den omhandlede terrænregulering og de nye bygninger.

Horsens Kommune vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for såvel ejere som brugere af alle de tilgrænsende naboejendomme og for den offentlige vej (Hedemølle Kirkevej).

Administrativt grundlag

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

Selve stuehuset – eksklusiv den underliggende jordpåfyldning – er dog undtaget fra kravet om landzonetilladelse i medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Den del af matrikelnummeret hvorpå projektet ønsket realiseret, er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 beliggende inden for udpegninger af henholdsvis geologiske bevaringsværdier, særligt værdifuldt landbrugsområde, et område hvor skovrejsning er uønsket, et potentielt naturområde og grønt danmarkskort.

Begrundelse

Ejendommen er en landbrugsejendom bestående af syv tilgrænsende matrikelnumre med et samlet areal på i alt 98.057 m². Ejendommens hidtidige stuehus har været udsat for brand, og er sammen med en nærliggende landbrugsbygning blevet nedrevet.

Der har været drevet dambrug fra ejendommen indtil udgangen af 2020, og i tilknytning til bassinerne/søerne forefindes et bestående maskinhus på 380 m², som er placeret på matrikelnummer 5c Assendrup By, Vedslet omtrent 111 meter nordvest for det nye stuehus. Der er aktuelt ikke registreret nogen virksomhedsdrift fra ejendommen i det centrale virksomhedsregister.

Terrænet ved ejendommens hidtidige bebyggelsesareal for stuehuset er forholdsvis plant dog med et jævnt fald i vestnordvestgående retning på de hidtil ubebyggede udenomsarealer. Det nye byggeri er vinklet i forhold til de hidtidige bygninger på stedet. Garagebygningen ønskes sammenbygget med stuehuset og udført med indendørs adgang og med samme gulvniveau i begge bygningerne. Garagen vil få kørende adgang fra øst og ønskes udført med en mindre rampe fra terræn. Derved undgås indtrængen af overfladevand fra det højere beliggende terræn mod øst.

Horsens Kommune finder, at den skitserede terrænreguleringen ved jordpåfyldning må anses som jorddeponi i planlovens forstand. Terrænreguleringen antager ved stuehusets vestfacade et omfang på op til 90 centimeter (se vedlagte tegninger).

Terrænreguleringen vil kunne ses fra offentlig vej fra vest og nordvestlige retninger fra delstrækninger af Hedemøllevej over afstande mellem 435-475 meter.

Terrænreguleringen vil derimod ikke være synlig set fra Hedemølle Kirkevej.

Landskabet i området er et åbent landbrugslandskab der afbrydes af mindre bevoksninger. Terrænet i området er jævnt skrående i forskellige retninger. Arealerne mellem ejendommen og Hedemøllevej udgøres mestendels af lavbundarealer (eng).

Horsens Kommune finder ud fra hensyn til såvel landskabets karakter som den samlede bebyggelses visuelle sammenhørighed væsentligt, at bygningerne placeres på ejendommens hidtidige bebyggelsesareal for stuehuset.

Dertil kommer, at garage-/udhusbygningen udføres med symmetrisk saddeltag i samme profil som stuehusets primære tagflade, hvilket modsvarer den stedlige byggeskik for såvel beboelses- som driftsbygninger og større sekundære bygninger i det åbne land i området. Det fladetag på carporten referer til det flade tag på stuehusets karnap.

Det samlede bruttoareal for garage-/udhusbygningen og carporten (i alt 177 m²) ligger ud over hvad der normalvis kan forventes godkendt til privat brug. Horsens Kommune finder det i det henseende afgørende, at byggeriet sammenbygges med stuehuset. Der tilkommer at særligt garage-/udhusbygningen også udføres i samme formsprog, materiale- og farvevalg som stuehuset, således byggeriet visuelt kommer til at fremstå som en samlet helhed.

Grundet bygningernes placering i forhold til hinanden vil byggeriets samlede omfang set fra offentlige arealer syne mindre end det reelt er.

Det vurderes videre, at bygningerne såvel individuelt som samlet respekterer landskabets bærende karaktertræk, uden at komme til at fremstå hverken forstyrrende eller afvigende for den visuelle oplevelse af landskabet.

Dette gør sig ligeledes gældende for jordpåfyldningen, der knytter sig til bygningerne, og hvis skråningsanlæg udføres med respekt for konturerne af det omgivende naturlige terræn. Det skønnes derved, at den færdige regulering ikke vil opleves som unaturlig, og ikke vil få nogen afledt negativ effekt på den visuelle oplevelse af landskabet.

Realisering af projektet skønnes hverken at være til hinder for eller få nogen negativ indvirkning i forhold til kommuneplanens ovenfor nævnte udpegninger.

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).

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

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 ca. 10,5 kilometer fra nærmeste Natura 2000 område, som er 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 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 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 dyre- 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 hverken www.arter.dk eller www.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 opføres på et område, hvor der har ligget ældre bygninger. Ejer er i forbindelse med kommunens behandling af nedrivningstilladelsen blevet informeret om, at det altid er ejers ansvar at sørge for kontakt til Miljøstyrelsen, såfremt lodsejer har mistanke om eller kendskab til tilstedeværelse af flagermus i en bygning, før den nedrives.

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 krebsklo, som er værtsplante for æggene af grøn mosaikguldsmed. Der sker ingen påvirkning af vandhuller med krebsklo 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 tidligere landbrugsjord i omdrift.

Samlet vurdering vedrørende udpegningsgrundlaget 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.

Horsens Kommune

Tilladelsen fritager dig ikke for at indhente nødvendige tilladelser efter anden lovgivning, herunder byggetilladelse efter byggeloven og tilladelse til jordvarmeanlægget efter jordvarmebekendtgørelsen.

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 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)

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-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.

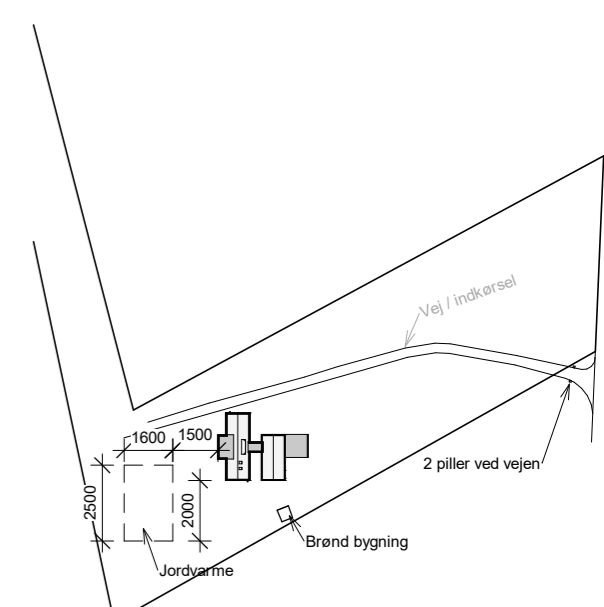
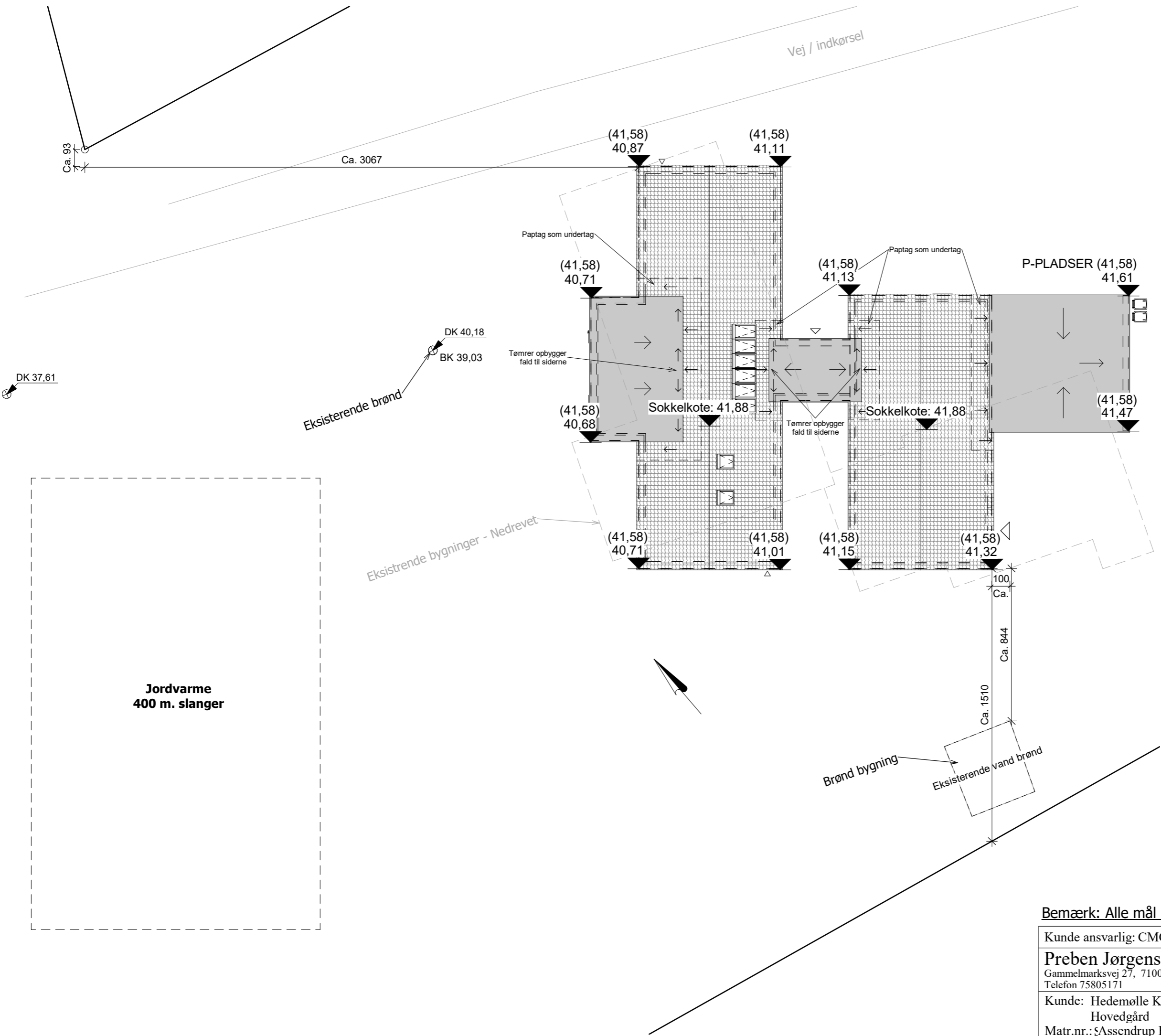
Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige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



Oversigtsplan myn

**Jordvarme
400 m. slanger**

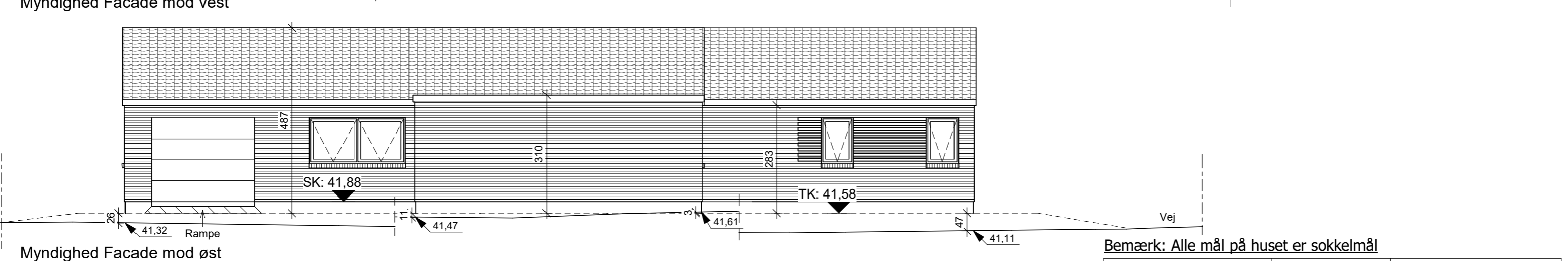
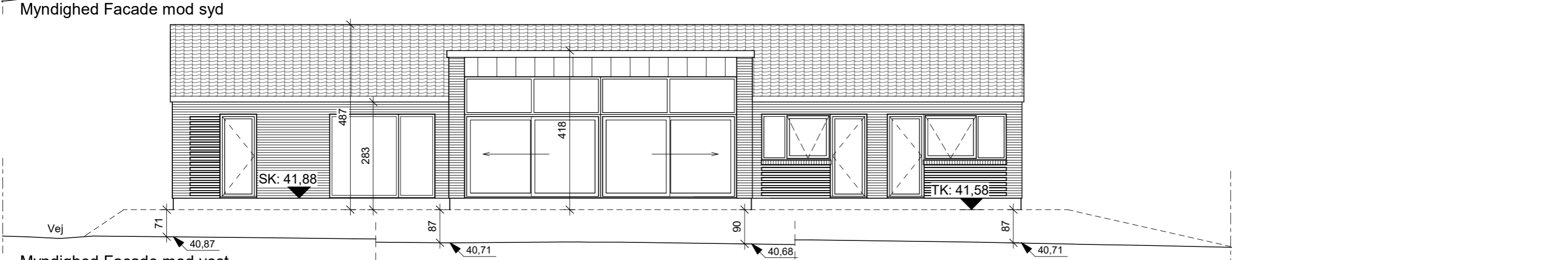
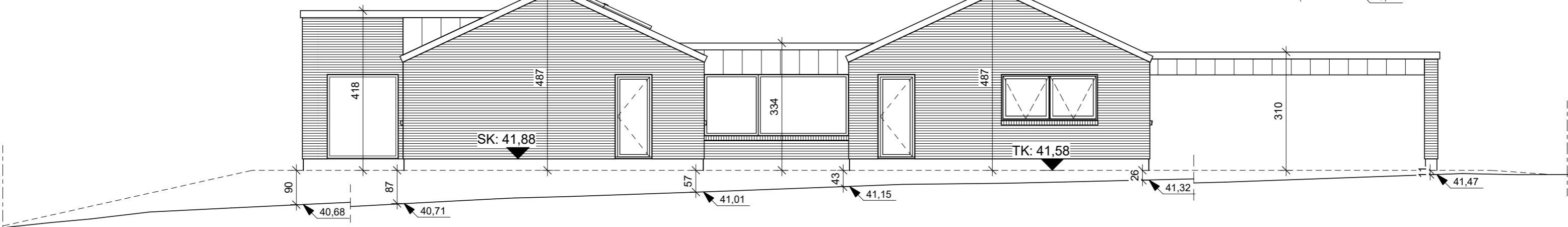
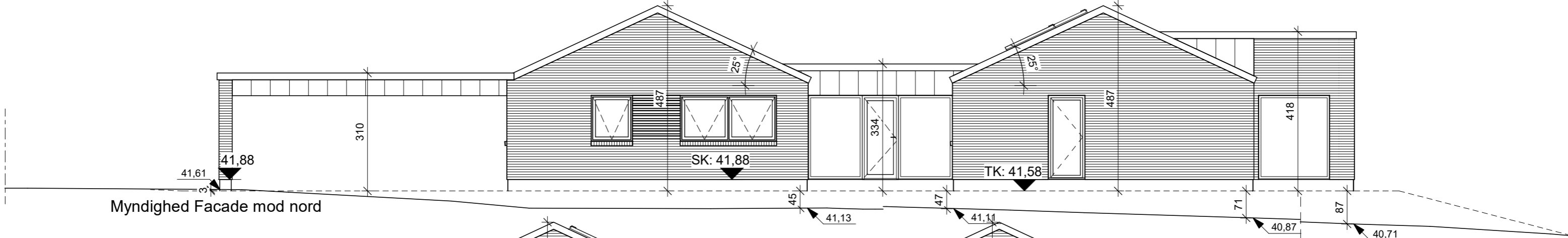
Terrænregulering:
Fremtidige koter i parantes
Koter i DVR 90

Beskrivelse:

Grundareal:	13.493 m ²
Boligareal:	212 m ²
Garage:	119 m ²
Carport:	57 m ²
Udhus:	
Etageareal:	388 m ²
Overdækket areal:	
BR Bebyggelses %:	2,5 % (388-50)

Bemærk: Alle mål på huset er sokkelmål

Kunde ansvarlig: CMC	Myndighed	Rev.: 27.02.2024
Preben Jørgensen Huse A/S		Aflevering: 01.12.2024
Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle Telefon 75805171		Mål: 1:200
Kunde: Hedemølle Kirkevej 1, 8732 Hovedgård		Emne: Beliggenhed
Matr.nr.: Assendrup By, Vedslet 5p		



- SK: sokkelkote
- TK: Terrænkote
- Eksisterende terræn
- - - Fremtidig terræn
- Ydervægge: Tegl (inden for jordfarveskalaen)
- Supplerende ydervægge: Antracit/sort zink
- Tagdækning: Betontagsten, sort (IBF vinge øko. glans 5)
- Supplerende tagdækning: -
- Tagrender: Antracit/sort zink

Bemærk: Alle mål på huset er sokkelmål

Kunde ansvarlig: CMC	Myndighed	Rev.: 27.02.2024
Preben Jørgensen Huse A/S		Afl levering: 01.12.2024
Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle Telefon 75805171		Mål: 1:100
Kunde: Hedemølle Kirkevej 1, 8732 Hovedgård		Emne: Facader
Matr.nr.: 5 Assendrup By, Vedslet 5p		

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

BBR:

Nybygning: Ja
 Adresse: Hedemølle Kirkevej 1, 8732 Hovedgård

Grundareal: 13.493 m²
 Boligareal: 212 m²
 Garage: 119 m²
 Carport: 57 m²
 Udhus:
 Etageareal: 388 m²
 Overdækket areal:
 BR Bebyggelses %: 2,5 % (388-50)

Ydervægge: Tegl (inden for jordfarveskalaen)
 Supplerende ydervægge: Antracit/sort zink
 Tagdækning: Betontagsten, sort (IBF vinge øko. glans 5)
 Supplerende tagdækning: Tagpap
 Tagrender: Antracit/sort zink

Antal værelser: 4
 Antal køkkener: 1
 Antal badeværelser: 2

Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opvarmingsmiddel: Jordvarme
 Suplerende varme:

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

Glasareal vinduer / terrassedøre		
Rum	Rum Areal	Glasareal i %
Køkken/alrum	57,3 m ²	33,5
Soveværelse	12,6 m ²	22,3
Stue	19 m ²	27,8
Værelse 1	12 m ²	26,1
Værelse 2	12 m ²	29,3

Kunde ansvarlig: CMC	Myndighed	Rev.:
Preben Jørgensen Huse A/S		Afl levering: 01.12.2024
Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle Telefon 75805171		Mål: 1 : 100
Kunde: Hedemølle Kirkevej 1, 8732 Hovedgård		Emne: BBR Plan
Matr.nr.: Assendrup By, Vedslet 5p		

