

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at ombygge og ændre anvendelsen af erhvervslokalerne på ejendommen beliggende Oensvej 148, 8700 Horsens (matrikelnummer 7r Oens By, Ølsted).

Ved ombygningen vil det hidtidige butikslokale med facade mod Vejlevej blive inddraget som del af beboelsen, mens den øst-vestgående længe mod nord mod Oensvej beholdes til ændret erhvervsformål, og ønskes fremover anvendt som et lettere autoværksted til klargøring af biler.

Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved landzonetilladelse til den ansøgte ombygning og anvendelsesændring.

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 10. januar 2025, 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 den 19. september 2024.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til ejeren og brugerne af naboejendommene beliggende Oensvej 144, 8700 Horsens.

Horsens Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

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

Administrativt grundlag

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

Ejendommen er i Horsens Kommuneplan 2021-2033 beliggende inden for [landsbyafgrænsningen af Oens](#).

Begrundelse

Ejendommen er bebygget med en bygning, som aktuelt rummer henholdsvis én helårsbolig samt 171 m² erhvervslokaler. Erhvervslokalerne er lokaliseret i stueetagen i den nordlige del af bygningen, og har tidligere huset en radio og tv-forretning med dertilhørende værksted.

Ved ombygningen vil det hidtidige butikslokale med facade mod Vejlevej blive inddraget som del af beboelsen, mens den øst-vestgående længe mod nord mod Oensvej bibeholdes til erhvervsformål, og ønskes fremover anvendt som et lettere autoværksted til klargøring af biler.



Flyfoto fra foråret 2024. Den del af bygningen der ombygges, er markeret med den røde firkant.

Ved ombygningen vil nordlængens facader blive forhøjet med 155 centimeter og udført med saddeltag med 15° taghældning.

Der ændres ikke på ejendommens ubebyggede arealer i forbindelse med projektet.

Oens er fysisk opdelt i to dele af rute 170 Vejlevej som gennemskærer landsbyen. Ejendommen udgør bebyggelsesmæssigt ankomsten til den vestlige del af byen fra Vejlevej. Landsbyens bebyggelse er domineret af åben-lav boligbebyggelse, primært udført med saddeltag og ydervægge af tegl.

Bygningens formsprog passer ind i landsbyens bebyggelsesmæssige helhed. Bygningens delvise erhvervsbetonede ydre bidrager med en fortællerværdi, men afviger fra landsbyens helhedsindtryk.

Ved ombygningen vil bygningen set fra Vejlevej – set fra syd og fra østlige retninger – fremover komme til at fremstå som en beboelsesbygning, som i højere grad en hidtil er tilpasset i landsbyens bebyggede miljø.

Ved forhøjningen af nordlængens facade, vil denne del af bygningens visuelle karakter af erhverv derimod blive forstærket set fra henholdsvis Oensvej og fra Vejlevej ved ankomst fra nord. Horsens Kommune finder det i det henseende væsentligt, at der er trods ændringen er tale om en videreførelse af denne længes nuværende arkitektoniske træk. Dertil kommer, at den ombyggede længe fortsat underordner sig skalaen af den bestående del af bygningen under samtidig hensyntagen til de bærende karaktertræk for landsbyens bebyggelse som helhed.

I relation til den ændrede anvendelse lægger Horsens Kommune vægt på, at der i forbindelse med realiseringen af projektet hverken vil opstå nye erhvervs- eller boligenheder, samt at den fremadrettede erhvervmæssige anvendelse hverken afstedkommer behov etablering af udendørs oplagspladser eller behov for anlæggelse af yderligere parkeringsarealer på ejendommen.

Habitatvurdering

I henhold til planhabitatbekendtgørelsen¹ 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.

¹ Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016: Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

- Indskrænkelse eller forringelse af egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Natura 2000

Projektområdet ligger cirka 6,1 kilometer fra nærmeste Natura 2000-område: nr. 236 (Habitatområde H236, Byholm Ådal).

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 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. Der fældes ikke potentielle flagermustræer eller nedrives ejendomme, der egner sig som yngle- eller rasteområder for flagermus, i forbindelse med det ansøgte.

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 fornødne 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-P19-785-24.

Etableringen af autoværkstedet skal anmeldes særskilt til Horsens Kommune efter autoværkstedsbekendtgørelsens § 5.

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, facade- og snittegning samt plantegning for ombygningen

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

Horsens Kommune

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.

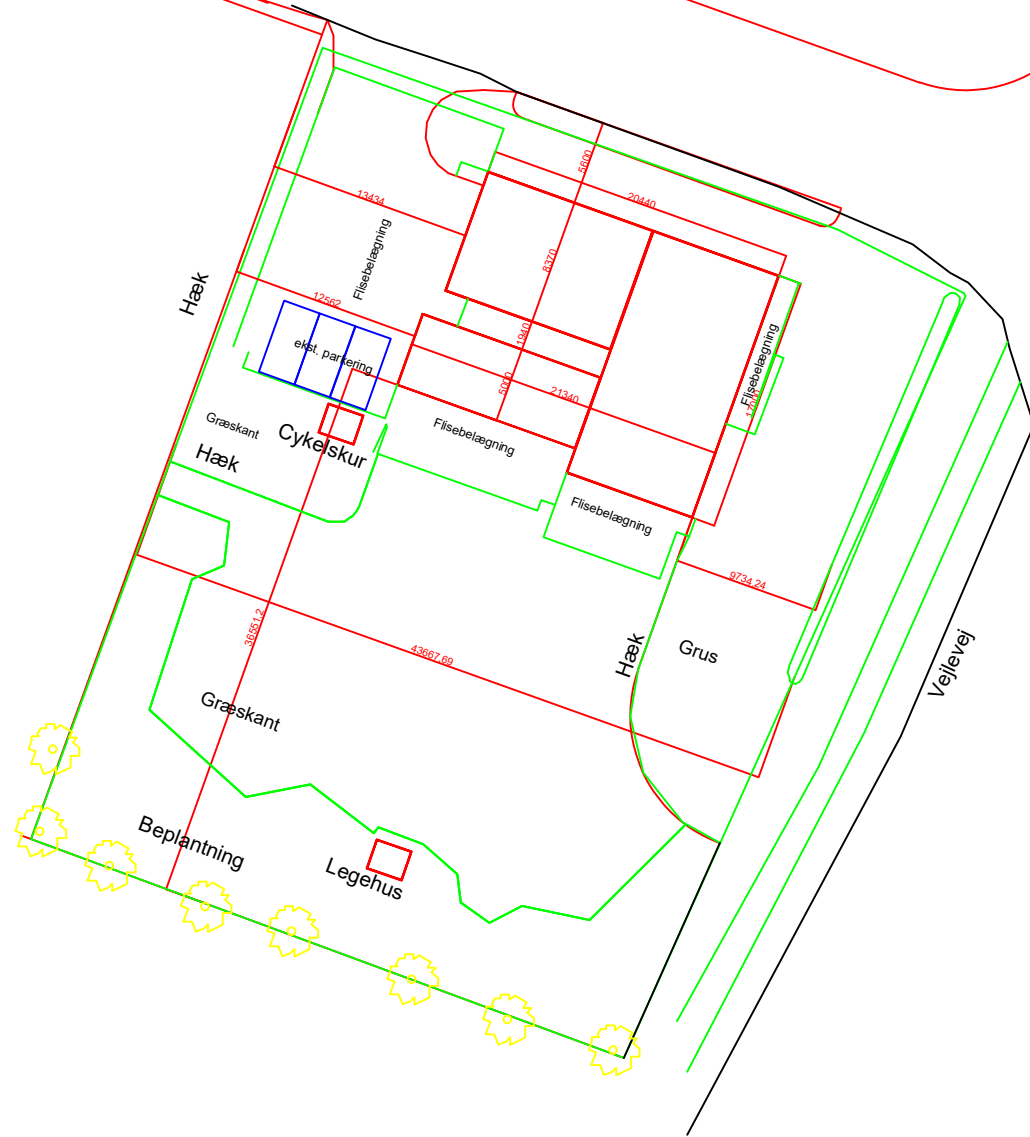
Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige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

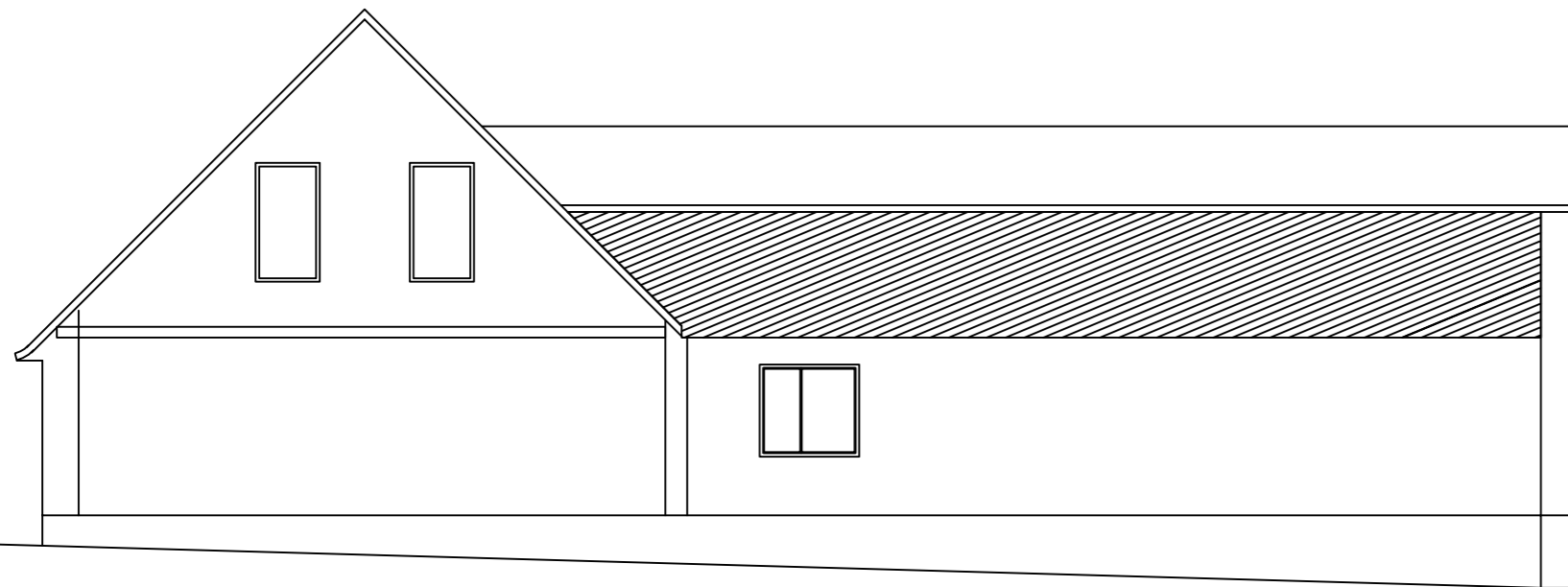
Hvis kommunens afgørelse ønskes prøvet ved en domstol, skal sagen være anlagt inden seks måneder efter afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62, stk. 1.

Du kan læse mere om klageprocessen på [Planklagenævnets hjemmeside](#).

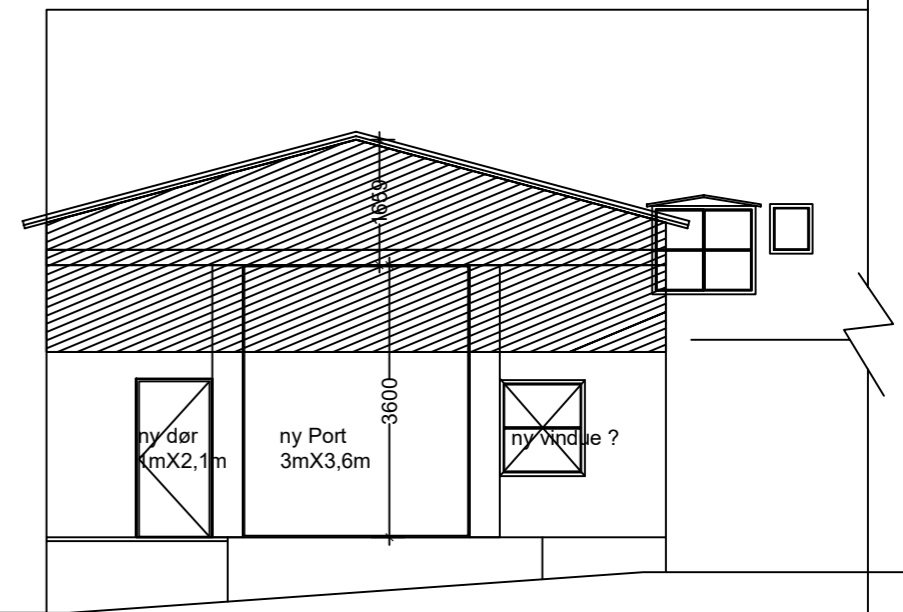


Alle mål er i mm

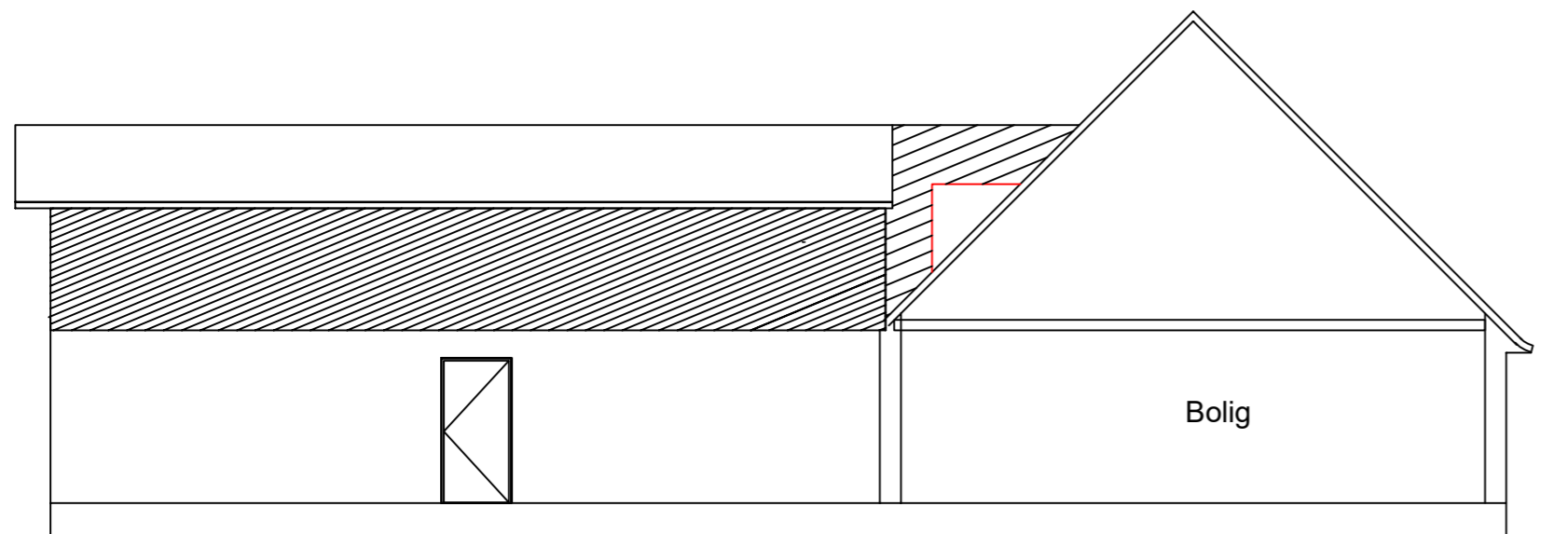
SITUATIONSPLAN
 Oensvej 148, 8700 Horsens
 11.09.2024
 Scale 1:500
 Nr. 1



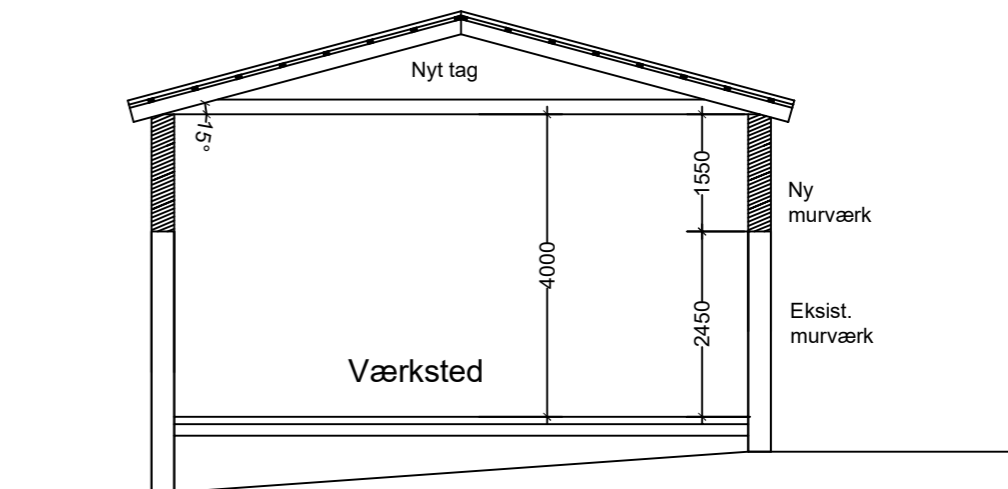
Facade mod vej



Gavl



Facade mod bygning



Snit



Foreløbig Værksted
Facade, Gavl og Snit