

Landzonetilladelse

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus med integreret garage og terrasseoverdækning på ejendommen beliggende Rødkildevej 8, 8740 Brædstrup (matrikelnummer 5ag Sdr. Vissing By, Sdr. Vissing).

Afgørelse

Med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, meddeles herved landzonetilladelse til det ansøgte enfamiliehus med dertilhørende jordpåfyldning (jorddeponi).

Afgørelsen, der har indsigelsesfrist den 7. november 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 5. og 18. september samt 8. oktober 2025.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 22. september til 6. oktober 2025 ved ejerne og brugerne af naboejendommene beliggende henholdsvis Rødkildevej 10 samt Granvangen 15 og 17, 8740 Brædstrup.

Horsens Kommune har i den forbindelse modtaget bemærkninger fra ejeren af Rødkildevej 10, som foreslår at sokkelkoten på den ansøgte bygning nedjusteres med 2 centimeter til kote 106,90 svarende til sokkelkoten på garagen på Rødkildevej 10. Det er

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

Følg os på

Facebook
LinkedIn
Instagram

derudover anført i nabobemærkningerne, at terrænreguleringen ikke må medføre, at der ledes overfladevand fra Rødkildevej 8 over naboskel som kan skade grund og bygninger på Rødkildevej 10.

Bemærkningerne har været fremsendt til ansøger, som har oplyst, at ansøgningen ønsket at fastholde i sin nuværende udformning.

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 udpegningen af et større sammenhængende landskab. Ejendommen er endvidere beliggende i et boligområde omfattet af [kommuneplanramme 58B002](#), der udlægger området til åben- og tæt-lav boligbebyggelse. Ejendomme til åben-lav boligbebyggelse må bebygges i højst to etager i en højde på højst 8,5 meter, og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30. Ejendommen er ikke lokalplanlagt, og der er heller ikke tinglyst nogen deklarationer på ejendommen.

Beskrivelse og begrundelse

Ejendommen er beliggende inde i et fuldt udbygget parcelhusområde i landsbyen Sønder Vissing. Ejendommen har et grundareal på 823 m², og har hidtil været bebygget med et fritliggende enfamiliehus, som nedbrændte i den 5. maj 2025. Nedrivningen af den udbrændte bygning er gennemført.

Den nye bygning vil få et bruttoareal på i alt 190 m² fordelt på 136 m² bolig samt 43 m² garage og 11 m² overdækket terrasse under samme tag. Ved realisering af projektet vil ejendommen få en fremtidig bebyggelsesprocent på 17.

Bygningen ønskes opført i én etage, og udføres med facader i teglsten.

Tagkonstruktionen vil blive udført som symmetrisk helvalmet tag med 25° taghældning, der beklædes med sorte betontagsten.

I forbindelse med opførelsen af bygningen ønskes grundens terrænkurver justeret ved mindre afgravninger og påfyldninger som illustreret på de vedlagte facadetegninger.

Påfyldningen antager en højde på op til 25 centimeter vest for den integrerede garage.

Parcelhuskvarteret på Rødkildevej er fuldt udbygget inden for perioden 1989-2007

(beboelsesbygningerne er primært opført i 1990'erne), og fremstår arkitektonisk tidstypisk for fritliggende enfamiliehuse fra perioden. De eksisterende beboelsesbygninger på vejen er alle opført i én etage, og udført med facader i blank mur og med symmetriske sadeltage – hovedsageligt helvalmet tag – belagt med betontagsten i røde, sorte eller brunlige nuancer.

Det tilstødende nyere parcelhusområde mod syd på Granvangen har overordnet set en lignende karakter.

Horsens Kommune finder, at den ansøgte bygnings udformning, placering, formsprog og materialevalg er tilpasset den bebyggelsesmæssige kontekst, som bygningen kommer til at opleves som værende del af.

Horsens Kommune lægger endvidere vægt på, at den ansøgte bygning ligger inden for det, der bebyggelsesmæssigt tilstræbes for området i kommuneplanrammen.

Hele landsbyen er i kommuneplanen udpeget som et kendt oversvømmelsesområde. Ved tøbrud afstrømmer overfladevand fra marker og opland omkring Sønder Vissing til afløbssystemet, hvilket kan forårsage oversvømmelse fra fælleskloaksystemet.

Ifølge **KAMP** er ejendommen ikke udsat for terrænnært grundvand, men der findes et bluespot for nedbør på den sydlige halvdel af grunden på Rødkildevej 8, ved toårshændelser og derover.

Ejendommens nuværende – og hidtidigt bebyggede – terrænniveau ligger cirka en halv meter lavere end naboejendommen mod syd på Granvangen 15, og i niveau med garagen på naboejendommen mod øst på Rødkildevej 10.

Terrænreguleringen berører primært den vestlige del af grunden under og omkring den integrerede garage.

Horsens Kommune skønner på foreliggende grundlag, at den skitserede terrænregulering ikke vil være til ulempe for nogen af de bebyggede nabogrunde. Det bemærkes videre, at Rødkildevej mod nord er en offentlig vej, og at tilladning af overfladevand til offentlige veje kun må ske med vejmyndighedens tilladelse i henhold til vejlovens § 82.

Horsens Kommune vurderer videre, at omfanget og placeringen af den ansøgte påfyldning ikke vil få negativ indflydelse på helhedsoplevelsen af terrænet i området.

Ejendommen er beliggende inde i et fuldt udbygget parcelhusområde, og realisering af byggeriet inklusive den skitserede terrænregulering vurderes ikke at få negativ betydning for kommuneplanens udpegning af ejendommen som del af et større sammenhængende landskab.

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).

¹ Bekendtgørelse nummer 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 1,3 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 konsekvensvurdering ved myndighedsudøvelse jævnfør 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 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:

- *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.
- *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.
- *Flagermus* har potentielle yngle- og rasteområder i ældre løvtræer med hulheder, spættehuller eller sprækker, samt i ejendomme med utætte tagkonstruktioner eller andre hulheder.
Der fældes ikke potentielle flagermustræer, der egner sig som yngle- eller rasteområder for flagermus, i forbindelse med det ansøgte.
Det ansøgte opføres på et areal, hvor der har ligget en bygning, som nedbrændte i maj 2025. Nedrivningen af den udbrændte bygning er gennemført.

Det er kommunens vurdering, at realisering af projektet ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for de ovenfor nævnte arter.

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, herunder tilladelse til etablering af jordvarmeanlæg og byggetilladelse efter byggeloven.

Horsens Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse, som vil blive behandlet separat under kommunens sagsnummer 02.34.02-P19-769-25.

Der er endnu ikke ansøgt om tilladelse til etablering af jordvarmeanlægget.

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 ikke må 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)

Bilag

Beliggenhedsplan, 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 samt til ejeren af Rødkildevej 10

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.

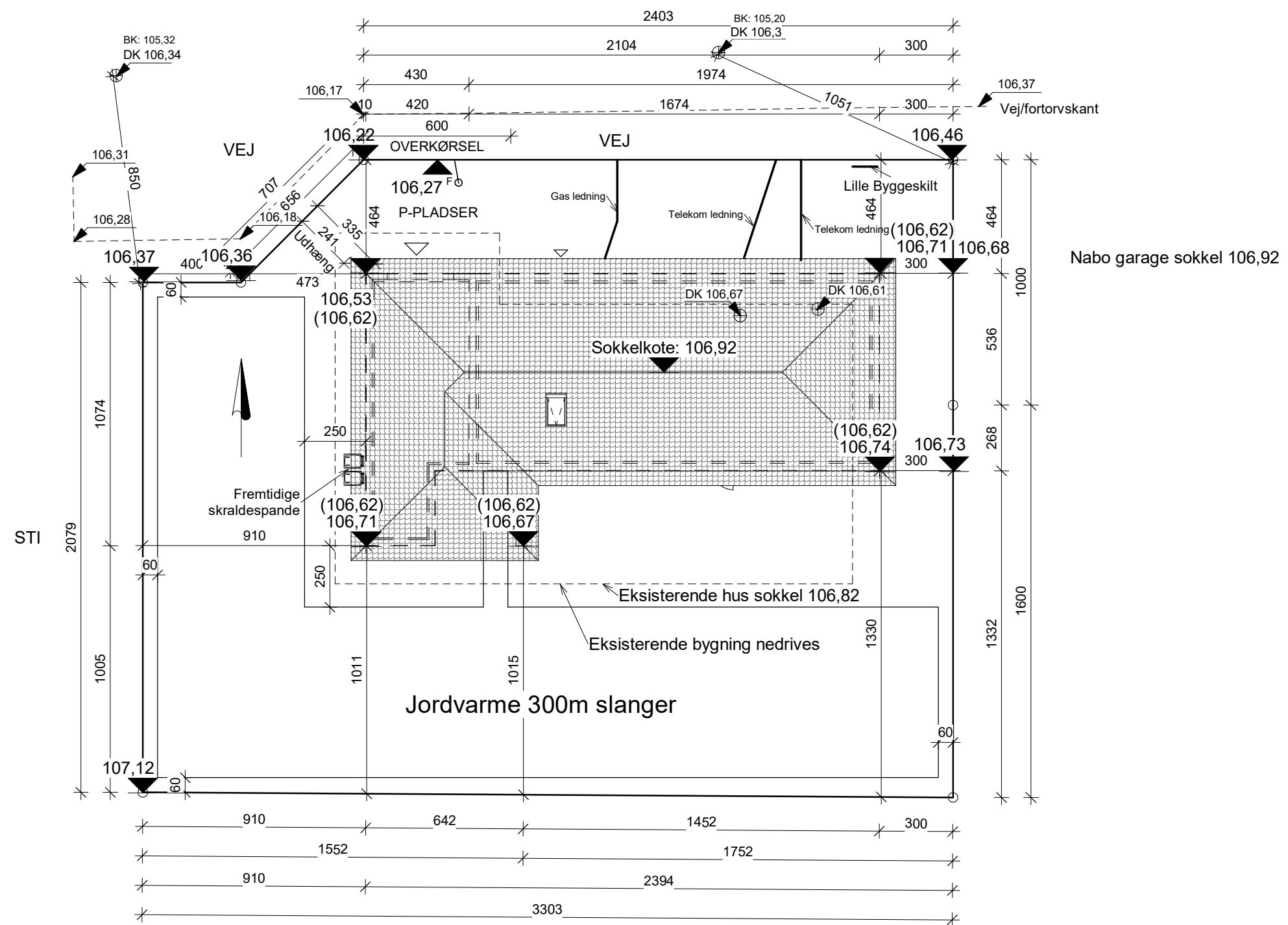
Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du, som borger, betale et gebyr på 900,- kr. For virksomheder, organisationer og offentlige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



Grundareal: 823 m²
Boligareal: 136 m²
Garage: 43 m²
Carport:
Udhus:
Etageareal: 179 m²
Overdækket areal: 11 m²
BR Bebyggelses %: 17,0 % (190-50)

Terrænregulering:
Fremtidige koter i parentes
Koter i DVR 90

Bemærk: Alle mål på huset er sokkelmål

Kunde ansvarlig: CMC	Myndighed	Rev.: 08.10.2025
Preben Jørgensen Huse A/S Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle Telefon 75805171		Aflevering: 01.06.2026
Kunde: Rødkildevej 8, 8740 Brædstrup Sags nr. 2506 Matr.nr.: 5ag - Sdr. Vissing By, Sdr. Vissing		Mål: 1:200
		Emne: Beliggenhed

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

Nybygning: Ja

Adresse: Rødkildevej 8, 8740 Brædstrup

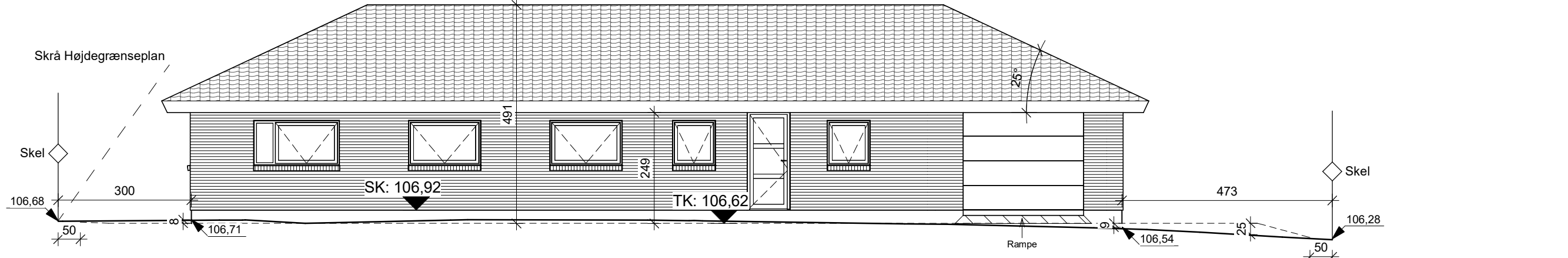
Ydervægge:	Tegl (inden for jordfarveskalaen)
Supplerende ydervægge:	Træ-klinkbeklædning, sort
Tagdækning:	Betontagsten, sort (IBF Dobbelt-S glans 5)
Supplerende tagdækning:	-
Tagrender:	Alm. zink

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opvarmningsmiddel: Jordvarme
Suplerende varme:

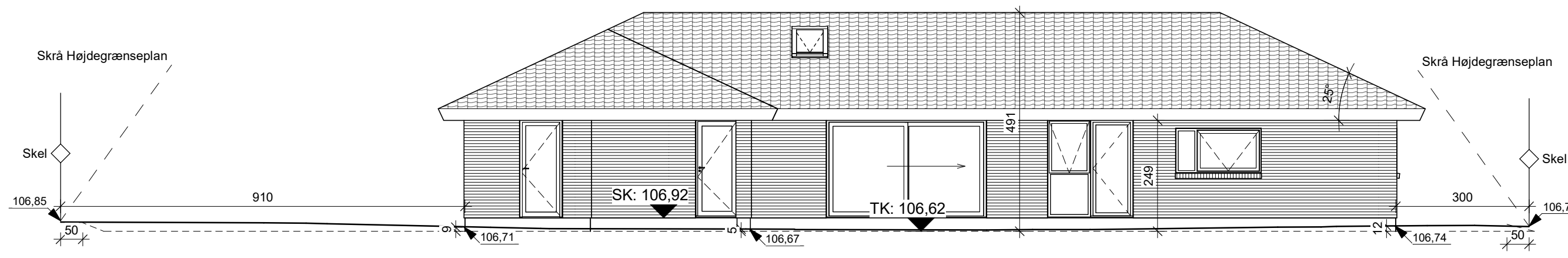
Vandforsyning: privat alment vandforsyningsanlæg,
der forsyner 10 eller flere ejd.

Glasareal vinduer / terrassedøre		
Rum	Rum Areal	Glasareal i %
Køkken/alrum	29,3 m²	17,0
Soveværelse	12,8 m²	10,6
Stue	20,1 m²	22,0
Værelse 1	10,7 m²	10,7
Værelse 2	10,7 m²	10,7

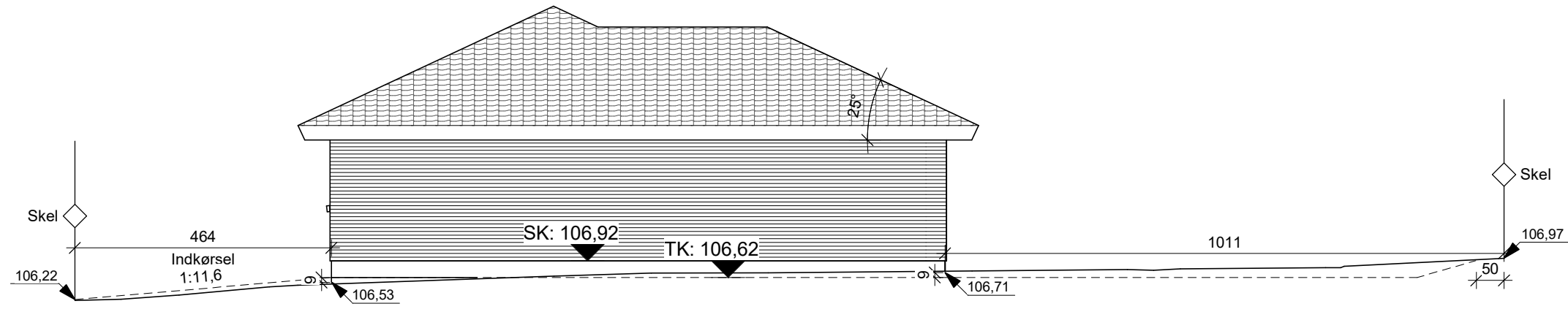
Kunde ansvarlig: CMC	Myndighed	Rev.: 17.09.2025
Preben Jørgensen Huse A/S Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle Telefon 75805171		Aflevering: 01.06.2026 Mål: 1 : 100
Kunde: Rødkildevej 8, 8740 Brædstrup Sags nr. 2506 Matr.nr.: 5ag - Sdr. Vissing By, Sdr. Vissing		Emne: BBR Plan



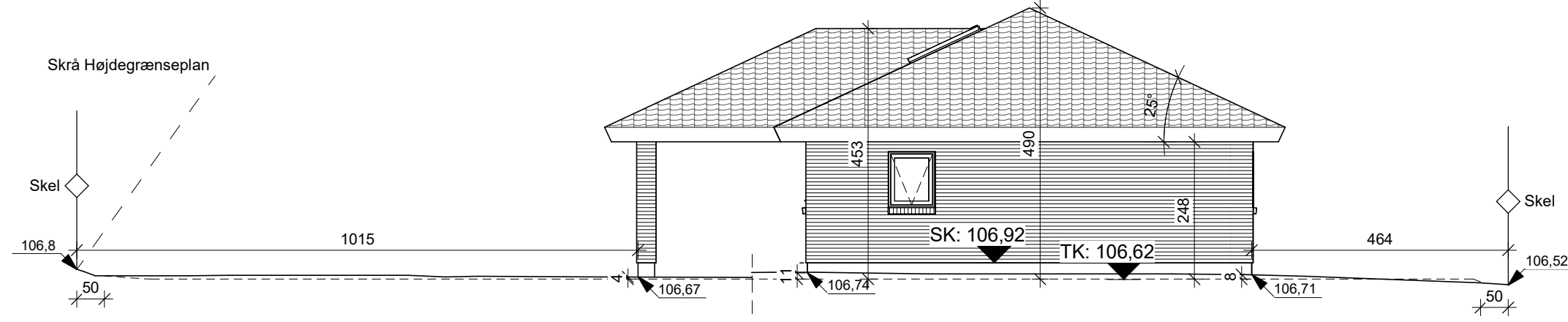
Myndighed Facade mod nord



Myndighed Facade mod syd



Myndighed Facade mod vest



Myndighed Facade mod øst

- SK: sokkelkote

TK: Terrænkote
- Ydervægge:

Supplerende ydervægge:

Tagdækning:

Supplerende tagdækning:

Tagrender:
- Tegl (inden for jordfarveskalaen)

Træ-klinkbeklædning, sort

Betontagsten, sort (IBF Dobbelt-S glans 5)

-

Alm. zink
- Eksisterende terræn

- - - Fremtidig terræn

Bemærk: Alle mål på huset er sokkelmål

Kunde ansvarlig: CMC	Myndighed	Rev.: 18.09.2025
Preben Jørgensen Huse A/S		Aflevering: 01.06.2026
Gammelmarksvej 27, 7100 Vejle		Mål: 1:100
Telefon 75805171		
Kunde: Rødkildevej 8, 8740 Brædstrup		Emne: Facader
Sags nr. 2506		
Matr.nr.: 5ag - Sdr. Vissing By, Sdr. Vissing		